

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 ASCHERSLEBEN INDUSTRIEGEBIET NORDOST

**SATZUNGSBESCHLUSS
04.07.2012**

**BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT**

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN P_E_M GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

INHALT

	Seite
1. Ausgangsbedingungen	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren	6
1.3 Plangrundlagen	6
1.4 Lage im Raum	7
1.5 Geltungsbereich	7
1.6 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
1.6.1 Landesentwicklungsplan	9
1.6.2 Regionaler Entwicklungsplan	11
1.7 bestehende Planungen	16
1.7.1 Flächennutzungsplan	16
1.7.1.1 Flächennutzungsplan Änderung	16
1.7.1.2 Flächennutzungsplan 2007	17
1.7.2 bestehende Bebauungspläne	18
1.7.3 Flurbereinigungsverfahren	19
1.7.4 Raumordnungskataster	20
1.8 Städtebaulicher Bestand	20
1.8.1 Plangebiet	20
1.8.2 Leitungsbestand	22
1.8.2.1 Fernwasserleitung	22
1.8.2.2 Midewa	22
1.8.2.3 Stadtwerke Aschersleben	23
1.8.2.4 Stromfreileitung	23
1.8.3 Verkehr	23
1.9 Verhältnis zum Bundesimmissionsschutzgesetz	24
2. Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
2.1 Art der baulichen Nutzung	25
2.1.1 Baugebiete	25
2.1.2 Gliederung der Baugebiete	27
2.1.2.1 Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung	27
2.1.2.2 Gliederung nach Abstandserlass	29
2.1.2.3 schalltechnische Kontingentierung	30
2.1.3 Einzelhandel	33
2.2 Maß der baulichen Nutzung	34
2.3 Bauweise	35
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	35
2.5 Nebenanlagen	36
2.6 Stellplätze	36
2.7 Verkehrsflächen	37
2.7.1 Äußere Verkehrserschließung	37
2.7.2 Hauptanbindung	38
2.7.3 Planstraßen	38
2.7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	40
2.8 Versorgungsflächen	41
2.8.1 Löschwasserversorgung	41
2.8.2 sonstige Versorgungsflächen	42

INHALT

	Seite
2.9	Versorgungsleitungen 43
2.10	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser 44
2.11	Grünflächen 46
2.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 47
2.12.1	Pflanzgebotsflächen 47
2.12.2	Flächen mit Pflanzbindungen 48
2.12.3	Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg 48
2.12.4	Maßnahmenfläche An der Tonkuhle 49
2.13	Flächen mit Leitungsrechten 50
3.	Umweltbericht 53
3.1	Instrument Umweltprüfung 53
3.2	Bestimmung des Prüfungsumfanges [Scoping] 54
3.3	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 54
3.3.1	Planungsziele 54
3.3.2	Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben 55
3.4	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen 55
3.4.1	Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen 55
3.4.2	Schutzobjekte gemäß Naturschutzgesetz 56
3.4.2.1	Landschaftsschutzgebiet Bodeniederung 56
3.4.2.2	Naturschutzgebiete 57
3.4.2.3	geschützte Biotope 57
3.4.3	Landschaftsplan 57
3.5	Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand 60
3.5.1	Bestandsaufnahme der Schutzgüter 60
3.5.1.1	Tiere 61
3.5.1.2	Pflanzen 63
3.5.1.3	Boden / Geologie / Relief 65
3.5.1.4	Wasser / Gewässer 67
3.5.1.5	Luft 68
3.5.1.6	Klima 68
3.5.1.7	Landschaft 69
3.5.1.8	Mensch 69
3.5.2	Altlastenverdachtsflächen 70
3.6	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 71
3.6.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes 71
3.6.1.1	Abstandserlass 71
3.6.1.2	Erheblichkeit 71
3.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 71
3.6.2.1	Planungsprinzip 71
3.6.2.2	Ermittlung der Betroffenheit im Untersuchungsraum 72
3.6.2.3	Städtebauliche Minderungsmaßnahmen 72
3.6.2.4	Bauplanungsrechtliche Maßnahmen 72
3.6.2.5	Eingriffsregelung 72
3.6.2.6	Prüfung möglicher Verbotstatbestände nach BNatSchG 79
3.6.2.7	Niederschlagswasserrückhaltung 85

INHALT

	Seite
3.6.3	<u>Umweltauswirkung der Planung auf die Schutzgüter</u> 85
3.6.3.1	<u>Tiere</u> 85
3.6.3.2	<u>Pflanzen</u> 88
3.6.3.3	<u>Boden</u> 89
3.6.3.4	<u>Wasser / Gewässer</u> 91
3.6.3.5	<u>Luft</u> 92
3.6.3.6	<u>Klima</u> 92
3.6.3.7	<u>Landschaft</u> 93
3.6.3.8	<u>biologische Vielfalt</u> 93
3.6.3.9	<u>Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten</u> 94
3.6.3.10	<u>Mensch</u> 97
3.6.3.11	<u>sonstige Schutzgüter</u> 97
3.6.4	<u>Bewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen</u> 100
3.6.5	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung</u> 101
3.6.6	<u>Planungsalternativen</u> 104
3.7	<u>sonstige Angaben</u> 110
3.7.1	<u>technische Verfahren bei der Umweltprüfung</u> 110
3.7.2	<u>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</u> 110
3.7.3	<u>Monitoring</u> 110
3.7.4	<u>allgemein verständliche Zusammenfassung</u> 111
4.	<u>Gesamtabwägung</u> 113
5.	<u>Ver- und Entsorgung</u> 113
5.1	<u>Wasserversorgung</u> 114
5.2	<u>Abwasserentsorgung</u> 114
5.2.1	<u>Schmutzwasser</u> 114
5.2.2	<u>Niederschlagswasser</u> 114
5.3	<u>sonstige Medien</u> 114
6.	<u>Hinweise und Kennzeichnungen</u> 115
6.1	<u>Denkmale</u> 115
6.2	<u>Altlastenverdachtsflächen</u> 115
6.3	<u>Bergbau</u> 115
6.4	<u>sonstige Hinweise</u> 116
7.	<u>zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. [4] BauGB</u> 119
	<u>Quellenangaben</u>
	<u>Abkürzungsverzeichnis</u>
	<u>Anlagen</u>

1. Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Industriegebiet Nordost“ ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Aschersleben. Mit der Aufstellung wird insbesondere die gewerblich- industrielle Grundlage weiterentwickelt.

An der Güstener Straße nordöstlich des Stadtzentrums von Aschersleben hat sich seit Anfang der neunziger Jahre ein gewerblicher Schwerpunkt im Stadtgebiet entwickelt. Die gewerbliche Entwicklung begann an der Güstener Straße wie vielerorts zunächst mit den Schwerpunkten des großflächigen Einzelhandels und des KFZ- Gewerbes. Dafür wurden die erste und zweite Stufe des Gewerbestandortes Güstener Straße entwickelt.

**Stufe 1
und 2**

In den Jahren nach 1996 verlagerte sich der Schwerpunkt der gewerblichen Ansiedlungen zunehmend auf Firmen des Dienstleistungsgewerbes.

Als unmittelbare Entwicklung vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 siedelten sich auf den vorhandenen Gewerbeflächen an der Güstener Straße insbesondere Firmen des produzierenden Gewerbes bzw. Industriebetriebe an.

**produzierendes
Gewerbe**

Deshalb entstand der Bedarf, den vorhandenen Gewerbestandort Güstener Straße in einer dritten Erweiterungsstufe in Richtung Westen zu erweitern. Dies erfolgte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ mit entsprechendem Satzungsbeschluss [in der Fassung der 1. Änderung] im August 2009.

Im Jahr 2010 wird deutlich, dass der Bedarf für erschlossene Gewerbe- und Industrieflächen weiter anhält. Entsprechende Anfragen durch ortsansässige Betriebe wurden und werden gegenüber der Stadt Aschersleben geäußert.

Nachfrage

Da die vor 2010 entwickelten Gewerbeflächen an der Güstener Straße fast vollständig belegt sind, kann der bestehende Bedarf nur durch die planungsrechtliche Vorbereitung weiterer Flächen für eine gewerblich- industrielle Nutzung gedeckt werden.

Die Entwicklung an der Güstener Straße ist im Verhältnis zu den Zielen der Landesentwicklung zu werten. Diese bestehen in der Schaffung von Voraussetzungen für eine Intensivierung der gewerblich- industriellen Entwicklung. Wesentliches Ziel ist die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bereits bestehender Firmen der gewerblichen Wirtschaft, um neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Landesziel

Die angestrebte gewerblich- industrielle Weiterentwicklung soll auf Standorten erfolgen, die aufgrund der Lagebedingungen dafür besonders geeignet sind. Die Festlegung dieser Standorte erfolgt im Wesentlichen im Landesentwicklungsplan Sachsen- Anhalt [LEP]. Die Stadt Aschersleben ist aufgrund der vollzogenen gewerblichen Entwicklung im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen.

Insbesondere durch den vollzogenen Neubau der Bundesstraße B 6 liegen auch die verkehrlich- infrastrukturellen Voraussetzungen vor.

Mit der Festlegung der Stadt Aschersleben als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen wird zugleich durch das Land anerkannt, dass sich in den Jahren vor 2010 eine merkliche industrielle Entwicklung in Aschersleben mit einer entsprechenden Arbeitsplatzwirksamkeit vollzogen hat. Diese Entwicklung soll weitergeführt und verstärkt werden.

Das Entwicklungsziel eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen setzt die planungsrechtliche Vorbereitung entsprechender gewerblicher Bauflächen in einer bestimmten Mindestgröße voraus.

Diese Vorgabe wird durch die erste Änderung des Flächennutzungsplanes Aschersleben beachtet und umgesetzt.

Die landesplanerische Vorgabe zur Entwicklung eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen entspricht zugleich den Zielen der Stadtentwicklung in Aschersleben.

Entscheidend für die Bauleitplanung der Stadt Aschersleben ist das durch das Land vorgegebene Entwicklungsziel. Diese Vorgabe ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 durch Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO umzusetzen. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Industrie

Damit wird klar, dass sich der Bebauungsplan Nr. 40 im Schwerpunkt auf die Entwicklung von Industriebetrieben bezieht. Für diese gelten spezielle Lageanforderungen, die sich von sonstigen gewerblichen Entwicklungen teilweise unterscheiden.

Aufgrund der Dringlichkeit zur Schaffung weiterer Ansiedlungsmöglichkeiten hat die Stadt Aschersleben GA - Fördermittel zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft beantragt. Diese Fördermittel können nur eingesetzt und effektiv verwendet werden, wenn ein rechtskräftiger, verbindlicher Bebauungsplan für die neu zu entwickelnden Industrieflächen vorliegt.

Als zusätzliche Randbedingung ist zu beachten, dass die Förderung zur Ansiedlung von Betrieben über das GA - Instrumentarium voraussichtlich nur bis 2013 möglich ist.

Aus den genannten Gründen besteht ein Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 gemäß § 1 Abs. [3] BauGB mit einer hohen zeitlichen Dringlichkeit.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches auf einer Außenbereichsfläche ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. [1] BauGB notwendig. Festgesetzt werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen.

**GA -
Antrag**

**qualifizier-
ter BBP**

1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren

Der Stadtrat Aschersleben hat in seiner Sitzung vom 12.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Industriegebiet Nordost“ beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Aschersleben Nummer 130 vom 29.05.2010.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 40 wurde deutlich, dass der ursprünglich beabsichtigte und durch Beschluss vom 08.09.2010 eingeleitete Bebauungsplan Nr. 41 als ergänzender Plan nicht weiter verfolgt wird.

Damit der Bebauungsplan Nr. 40 mit seinen Planungszielen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Aschersleben entwickelt ist, wird der Flächennutzungsplan Aschersleben in dem parallelen ersten Änderungsverfahren geändert.

Gemäß § 8 Abs. [3] BauGB kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Dazu hat der Stadtrat Aschersleben in seiner Sitzung vom 12.05.2010 den Beschluss zur Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Aschersleben Nr. 130 vom 29. Mai 2010.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage des Baugesetzbuches [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 [BGBl. I Seite 2414], zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 [BGBl. I Seite 2585] aufgestellt. Das hat ein zweistufiges Verfahren [Vorentwurf / Entwurf] und die Durchführung einer Umweltprüfung zur Folge.

12.05.2010

**Parallel-
verfahren**

1.3 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 40 wird auf einer Plangrundlage erstellt, die aus mehreren Bestandteilen kombiniert wurde.

Der topographische Bestand wurde in verschiedenen Ortsaufnahmen eingemessen, so zum Beispiel durch die Stadtwerke Aschersleben [SWA] und die Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH Torgau. Dargestellt ist teilweise auch die Stadtgrundkarte Aschersleben.

Die Nutzungsfreigabe für den Bebauungsplan Nr. 40 ist jeweils erfolgt.

Der Lagestatus der Plangrundlage des Bebauungsplanes ist LS 150.

Bei dem Maßstab weicht die Plangrundlage von dem Standardmaßstab 1: 1.000 ab. Aufgrund der Größe des Plangebietes kann der Maßstab 1: 1.000 nicht auf einem A0-Plan dargestellt werden. Um den Geltungsbereich im Zusammenhang darzustellen, muss deshalb für den Bebauungsplan der Maßstab 1: 1.500 gewählt werden. Eine Maßstabsleiste zum Vergleich ist Bestandteil der Planzeichnung.

Auf der Planzeichnung sind die Flurstücke der Liegenschaftskarte dargestellt.

Maßstab

ALK

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens [FBV] Vorharz Ost 3 [B 6n]. Dabei wurden neue Flurstücke konstruiert, die nach Rechtskraft des Flurbereinigungsplanes in das Liegenschaftskataster übernommen werden. Zum Zeitpunkt des Entwurfs- bzw. Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 40 ist die Übertragung der neuen Flurstücke in das Liegenschaftskataster noch nicht erfolgt. Sie werden auf der Planzeichnung daher nicht dargestellt.

1.4 Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt in der Stadt Aschersleben. Die Stadt Aschersleben besteht 2010 aus der Kernstadt und elf Ortsteilen. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand, aber vollständig auf der Gemarkung Aschersleben. Die Gemarkung Klein Schierstedt grenzt östlich an das Plangebiet an.

Die Stadt Aschersleben liegt im südwestlichen Teil des Salzlandkreises. Südwestlich der Stadt Aschersleben grenzt der Landkreis Harz und die Stadt Falkenstein an.

Westlich von Aschersleben liegt die Stadt Seeland, nördlich grenzt die Stadt Hecklingen an, östlich von Aschersleben liegt Güsten [Verbandsgemeinde Saale Wipper].

Die Lage des Plangebietes im Raum wird in der Anlage 1 dargestellt.

1.5 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 40 liegt in der Gemarkung Aschersleben. Von der Kernstadt Aschersleben aus verläuft in nordöstlicher Richtung die Güstener Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt zwischen der Güstener und der neu gebauten Bundesstraße B 6n.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 bezieht sich auf die Flurstücke gemäß des Flurbereinigungsverfahrens [FBV] Vorharz Ost III [B 6n] des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte mit Sitz in Halberstadt. In dem FBV sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Flurstücke konstruiert worden, deren Grenzpunkte nicht vollständig mit den vorher gültigen Flurstücken der Liegenschaftskarte übereinstimmen.

Die Besitzeinweisung der neuen Flurstücke ist 2010 erfolgt. Sie erlangen jedoch erst mit der Wirksamkeit des Flurbereinigungsplanes Rechtskraft. Der Geltungsbereich bezieht sich somit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf die Flurstücke des Liegenschaftskatasters. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt jedoch die Flurstücke des Flurbereinigungsverfahrens.

An der Südseite des Geltungsbereiches berücksichtigt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 den von der Stadt Aschersleben beabsichtigten Kreisverkehr an der Güstener Straße mit einer entsprechenden Auskrugung des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ist etwa 58,4 Hektar groß.

Der Bebauungsplan Nr. 40 bezieht die Flächen an der B 6n in den Geltungsbereich ein, weil diese nach vorliegenden Erfahrungen aufgrund der Öffentlichkeitswirksamkeit eine hohe Attraktivität für Ansiedlungen entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 bezieht sich auf folgende Flurstücke der Liegenschaftskarte [ALK] :

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkungen
Aschersleben	6	129 / 31	an der südwestlichen Grenze
Aschersleben	6	131	an der südwestlichen Grenze
Aschersleben	6	132	an der südwestlichen Grenze
Aschersleben	6	133	an der südwestlichen Grenze
Aschersleben	6	134	an der südwestlichen Grenze
Aschersleben	9	155 / 51	teilweise durch B 6n geteilt
Aschersleben	9	154 / 51	teilweise durch B 6n geteilt
Aschersleben	9	81 / 49	teilweise durch B 6n geteilt
Aschersleben	9	49 / 4	teilweise durch B 6n geteilt
Aschersleben	9	79 / 49	teilweise durch B 6n geteilt

FBV

Kreisverkehr

58,4 ha

Flurstücke

Aschersleben	9	49 / 2	teilweise	durch B 6n	geteilt
Aschersleben	9	49 / 1	teilweise	durch B 6n	geteilt
Aschersleben	9	73 / 49	teilweise	durch B 6n	geteilt
Aschersleben	9	48	teilweise	durch B 6n	geteilt
Aschersleben	9	47	teilweise	durch B 6n	geteilt
Aschersleben	9	46	teilweise	durch B 6n	geteilt
Aschersleben	9	44 / 1	teilweise	durch B 6n	geteilt
Aschersleben	9	42	teilweise	durch B 6n	geteilt
Aschersleben	9	41	teilweise	durch B 6n	geteilt
Aschersleben	9	114 / 39	teilweise	durch B 6n	geteilt
Aschersleben	9	49 / 3			für die Pumpstation
Aschersleben	9	59 / 1			für die Umspannstation
Aschersleben	9	97 / 59			für die Pumpstation
Aschersleben	9	52			Feldweg, westlicher Teil überpflügt
Aschersleben	9	61 / 1			
Aschersleben	9	60			
Aschersleben	9	59 / 2			
Aschersleben	9	56 / 1			
Aschersleben	9	102 / 55			
Aschersleben	9	152 / 53			
Aschersleben	9	153 / 53	teilweise		
Aschersleben	9	58			ursprünglicher Weg südlich der Feldscheune
Aschersleben	9	99 / 57			
Aschersleben	9	104 / 55	teilweise		ursprüngliches Bahnflurstück
Aschersleben	9	106 / 57			Zwickel an der K 1374
Aschersleben	10	14 / 1	teilweise		Südseite K 1374 für Kreisel
Aschersleben	10	14 / 2	teilweise		Südseite K 1374 für Kreisel

In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Aschersleben sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 folgende Flurstücke aufgeführt :

Aschersleben	6	130		1	[laufende Nummer]
Aschersleben	6	131		2	
Aschersleben	6	132		3	
Aschersleben	6	133		4	
Aschersleben	6	134		5	
Aschersleben	6	135		6	
Aschersleben	9	41		7	
Aschersleben	9	42		8	
Aschersleben	9	44 / 1		9	
Aschersleben	9	46		10	
Aschersleben	9	47		11	
Aschersleben	9	48		12	
Aschersleben	9	52		13	
Aschersleben	9	56 / 1		14	
Aschersleben	9	58		15	
Aschersleben	9	59 / 1		16	
Aschersleben	9	59 / 2		17	
Aschersleben	9	60		18	
Aschersleben	9	61 / 1		19	
Aschersleben	9	73 / 49	teilweise	20	
Aschersleben	9	79 / 49	teilweise	21	
Aschersleben	9	81 / 49	teilweise	22	
Aschersleben	9	97 / 59		23	
Aschersleben	9	99 / 57		24	
Aschersleben	9	102 / 55		25	
Aschersleben	9	104 / 55	teilweise	26	
Aschersleben	9	105 / 38		27	

Aschersleben	9	106 / 57		28
Aschersleben	9	107 / 38		29
Aschersleben	9	114 / 39	teilweise	30
Aschersleben	9	152 / 53		31
Aschersleben	9	153 / 53		32
Aschersleben	9	154 / 51	teilweise	33
Aschersleben	9	155 / 51	teilweise	34
Aschersleben	9	49 / 1	teilweise	35
Aschersleben	9	49 / 2	teilweise	36
Aschersleben	9	49 / 3		37
Aschersleben	9	49 / 4	teilweise	38
Aschersleben	10	229	teilweise	39
Aschersleben	10	231	teilweise	40

1.6 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. [4] BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan Sachsen- Anhalt [LEP] formuliert. Der Regionale Entwicklungsplan [REP] präzisiert die Ziele des LEP für die Planungsregion Harz.

Die Festlegung und Beschreibung der Ziele der Raumordnung erfolgt mit der Formulierung von Zielen und Grundsätzen. Dabei bestehen verschiedene Verbindlichkeitsstufen. Gemäß § 4 Abs. [1] Raumordnungsgesetz [ROG] sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen, somit auch der Stadt Aschersleben, bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Beachtliche Ziele sind einer Abwägung unzugänglich.

Ziele

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Absatz [1] in der Abwägung zu berücksichtigen. Berücksichtigung meint, dass ein Grundsatz der Raumordnung bei höhergewichtigen, entgegenstehenden Zielen nach entsprechender Abwägung im Bauleitplan zurückgestellt werden kann.

Grundsätze

Gemäß § 7 [4] Nr. 1 ROG sind Vorranggebiete die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehenen Gebiete, die andere Nutzungen ausschließen.

Vorrang

Vorbehaltsgebiete sind gemäß § 7 Abs. [4] Nr. 2 ROG die Gebiete, in denen bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Vorbehalt

Eignungsgebiete sind schließlich gemäß § 7 Abs. [4] Nr. 3 ROG diejenigen Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach Paragraph 35 BauGB zu beurteilen sind, also im Außenbereich liegen und an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden.

Eignung

1.6.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen- Anhalt [LEP LSA] enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Am 11.03.2011 wurde die Verordnung über den LEP 2010 des LSA im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt [GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160] verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft.

LEP 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 ist am 12. März 2011 in Kraft getreten.

Somit ist der LEP 2010 für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 maßgeblich.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes galten die Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt [LEP-LSA] vom 23.08.1999, zuletzt geändert am 19.12.2007.

LEP 1999

Im Kapitel 3.4.1 des LEP 1999 war als Ziel formuliert :

Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen werden außerhalb der Oberzentren festgelegt [unter anderem] Aschersleben.

Als Begründung für das Ziel war folgendes angeführt.

Das Land Sachsen-Anhalt weist eine Vielzahl strukturpolitischer Probleme auf, angesichts derer mit hoher Priorität Arbeitsplätze geschaffen und wegfallende Arbeitsplätze ersetzt werden müssen. Aus diesem Grund ist ein ausreichendes Angebot an geeigneten Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern und für Standorte, die bereits eine gute Entwicklung aufweisen, soll die Erweiterung und der Ausbau raumordnerisch abgesichert werden.

Im Landesentwicklungsplan werden überregional bedeutsame Standorte, die insbesondere über eine gute infrastrukturelle Verkehrsanbindungen verfügen, als Vorrangstandorte festgelegt. In den Regionalen Entwicklungsplänen können diese durch regional bedeutsame Standorte ergänzt werden. Aufgabe des Landesentwicklungsplanes ist es, die vielfältigen Flächenansprüche der Wirtschaft abzusichern und hierbei zugleich Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit konkurrierenden Flächenansprüchen vorzunehmen.

Unter diesem Gesichtspunkt werden im Landesentwicklungsplan Standorte festgelegt, die bereits über gute Entwicklungsansätze verfügen, um entsprechende Flächen für die Weiterentwicklung zu sichern.

Die räumliche Präzisierung der Vorrangstandorte obliegt der Regionalplanung.

Damit wird deutlich, dass der Stadt Aschersleben durch die Landesplanung aufgrund der vorhandenen, überdurchschnittlichen Verkehrsanbindung gute Entwicklungsansätze für eine weitere gewerblich- industrielle Entwicklung zugemessen werden.

Durch den Träger der Regionalplanung sind diese festgelegten Vorrangstandorte räumlich zu präzisieren. Sie sollen durch interkommunale Kooperation entwickelt werden.

Für die Bauleitplanung maßgeblich ist somit die Einstufung von Aschersleben im wirksamen LEP als landesbedeutsame, großflächige Industrieanlage.

Der LEP Sachsen- Anhalt wurde von 2006 bis 2010 durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr neu aufgestellt.

Die Landesregierung hat den zweiten Entwurf des LEP 2010 einschließlich des Umweltberichtes am 29. September 2009 zur Anhörung freigegeben. Die Anhörung zum zweiten Entwurf erfolgte vom 26.10.2009 bis 31.12.2009.

Die Landesregierung Sachsen- Anhalt hat am 20. Juli 2010 den LEP 2010 beschlossen. Der LEP 2010 ist seit 12. März 2011 durch Bekanntmachung im Gesetzes- und Verordnungsblatt wirksam.

Der LEP Sachsen- Anhalt ist kein Gesetz und durchläuft somit kein Gesetzgebungsverfahren. Der LEP ist vielmehr eine Verordnung der Landesregierung. Das Parlament wird um Einvernehmen gebeten.

**Industrie-
anlage**

Wertung

LEP 2010

**12.03.2011
wirksam**

**Verord-
nung**

Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen

Im LEP 2010 ist als Ziel Z 58 formuliert :

Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen werden die bereits vorhandenen Standorte [unter anderen] Aschersleben festgelegt. Sie sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

Ziel 2.2 Zentrale Orte

Die zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Im LEP 2010 ist als Ziel 58 formuliert :

Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten [unter anderem] Aschersleben.

Das Ziel der Ausweisung als Mittelzentrum hat zur Konsequenz, dass auf der Gemarkungsfläche der Stadt Aschersleben zentralörtliche Einrichtungen für den mittelzentralen Verflechtungsbereich entwickelt werden sollen. Dazu gehört auch die Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben, die vorrangig in Zentralorten angesiedelt werden sollen.

Ziel 58

Zentralort

Wichtig für die Bauleitplanung der Stadt Aschersleben ist das LEP- Planungsziel der Verlängerung der Autobahn BAB 71 im LEP LSA 2010. Diese quert bei Sangerhausen die A 38 und verläuft anschließend in nordöstlicher Richtung zur Mündung bei Plötzkau auf die A 14. Die A 71 quert damit im Realisierungsfall die Gemarkung Aschersleben im Ortsteil Schackstedt.

**Autobahn
Planung**

Ziel 4.2.1 Landwirtschaft

Der Landesentwicklungsplan LEP 2010 formuliert unter 4.2.1 folgendes Ziel.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt.

Als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft wird festgelegt [unter anderem] Gebiet um Staßfurt- Köthen- Aschersleben.

**Landwirt-
schaft**

Im größeren Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 legt der Regionale Entwicklungsplan Harz ein Vorranggebiet Landwirtschaft fest, welches das Vorbehaltsgebiet präzisiert, Erläuterungen erfolgen im Kapitel 1.6.2.

1.6.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Ziele der Raumordnung werden im Regionalen Entwicklungsplan [REP] für die Planungsregion formuliert.

REP

Das Planungsgebiet in Aschersleben ist Bestandteil des Regionalen Entwicklungsplanes Harz.

REP Harz

Aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung und auf Rechtsgrundlage des § 7 Abs. [5] Landesplanungsgesetz wird das Gebiet des Altkreises Aschersleben - Staßfurt jedoch durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg überplant, da der 2007 neu gebildete Salzlandkreis insgesamt der Planungshoheit der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg zugeordnet wurde.

Der Regionale Entwicklungsplan [REP] Harz wurde am 03.09.2008 von der Regionalversammlung beschlossen. Der REP Harz ist am 21.04.2009 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt worden und durch Bekanntmachung rechtswirksam. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte durch die Regionale Planungsgemeinschaft Harz [mit Sitz in Quedlinburg] am 23.05.2009 und durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg für den Teil des REP Harz, der im Planungsraum Magdeburg liegt, im Juli 2009.

**rechts-
wirksam**

In der rechtswirksamen Fassung des Regionalen Entwicklungsplanes Harz vor dem durchgeführten Zielabweichungsverfahren sind für das Plangebiet und dessen Umfeld folgende Ziele der Raumordnung dargestellt :

Ziele REP

- Mittelzentrum Aschersleben
- Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. III Nordöstliches Harzvorland, Nr. 5.1 auf der Planzeichnung, Ziel 4.3.4, Lagedarstellung zwischen der B 6 und der 110 kV- Freileitung
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 8, Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß- Börnicke, Ziel 5.2
- landesbedeutsame, großflächige Industrieanlage, Ziel 6.1.1 Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe
- autobahnähnliche Straße Bestand [B 6], Ziel 6.2.3 Straßenverkehr
- Anschlussstelle an die autobahnähnliche Straße [Aschersleben Ost]
- Landeplatz [Flugplatz Aschersleben], Ziel 6.2.5 Luftverkehr.

Darüber hinaus sind im REP Harz folgende Ziele der Raumordnung dargestellt, die nur mittelbar Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 40 haben.

- Vorranggebiet Hochwasserschutz XIV Wipper und Eine
- nördlich des Plangebietes das Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie Nummer 3, Giersleben - Aschersleben, Ziel 5.3

Zielabweichungsverfahren

Die im REP Harz in der Fassung vom 23.05.2009 dargestellte, oben genannte Ziel Vorranggebiet Landwirtschaft im Plangebiet an der Güstener Straße würde der Bauleitplanung der Stadt Aschersleben teilweise entgegenstehen.

Die Stadt Aschersleben hat deshalb bei der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg für den Bebauungsplan Nr. 40 mit Schreiben vom 18.12.2009 ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 ROG beantragt.	Zielabweichung
Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat in der Folge die betroffenen Behörden und die Öffentlichkeit an dem Zielabweichungsverfahren beteiligt.	Verfahren
Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat in ihrer Sitzung vom 02.06.2010 die Zielabweichung für das Plangebiet beschlossen [Beschlussnummer RV 05 / 2010].	RV vom 02.06.2010
Die Rechtswirksamkeit des Zielabweichungsverfahrens wurde dem Antragsteller - in diesem Fall der Stadt Aschersleben - mitgeteilt. Eine Bekanntmachung der beschlossenen Zielabweichung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt ist [im Gegensatz zu einem Zieländerungsverfahren] nicht notwendig.	Genehmigung vom 02.06.2010
Zitat Regionale Planungsgemeinschaft Aufgrund der wirksamen Belange im Plangebiet hat die durch Beschluss der Regionalen Planungsgemeinschaft zulässige Zielabweichung ein überdurchschnittliches Gewicht. Deshalb wird das Schreiben der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 02.06.2010 nachfolgend als Zitat wörtlich dargestellt. Das Schreiben enthält eine ausführliche Begründung für die Zulässigkeit der Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Güstener Straße.	Zitat
Hiermit erteile ich der Stadt Aschersleben gemäß § 6 ROG die Genehmigung, von den Zielen der Raumordnung Z 4.3.4, Z1 III Vorranggebiet für Landwirtschaft Nordöstliches Harzvorland des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Harz [REP Harz] abzuweichen und den F-Plan der Stadt entsprechend zu ändern.	Genehmigung
Die Stadt Aschersleben hat mit Schreiben vom 18.12.2009, eingegangen bei der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg [RPM] am 04.01.2010 einen Antrag zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung gestellt. Grund dafür ist die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebiets „Güstener Straße“ in Aschersleben.	
Die Stadt Aschersleben ist als Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt [Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt [LEP LSA] vom 23.08.1999, zuletzt geändert durch Gesetz[es] vom 19. Dezember 2007 [GVBl. LSA S. 466, 469] ausgewiesen.	
Daneben legt der LEP LSA die Stadt Aschersleben als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen fest, LEP 3.4.1, Z, 2. Diese Ausweisungen werden durch den REP Harz übernommen.	
Die Mittelzentren haben den gehobenen Bedarf in ihrem Versorgungsbereich abzudecken. Als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen hat die Stadt Aschersleben entsprechende Flächen für die Ansiedlung vor zu halten.	
Der REP Harz trifft im unmittelbaren Umkreis der Stadt keine Zielfestlegungen, die die Stadt in ihrer Entwicklung im Sinne der Festsetzungen des LEP LSA behindern. Allerdings wurde dieser Bereich nicht nach den spezifischen Bedingungen der Stadt Aschersleben ausgewählt, sondern pauschal festgesetzt.	
Die Stadt Aschersleben ist wegen der Auslastung der bisher vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete gezwungen neue Gebiete zur Erfüllung der ihr im LEP LSA übertragenen Funktionen auszuweisen. Sie beabsichtigt deshalb das bisherige Gewerbegebiet „Güstener Straße“ zu erweitern und als Industriegebiet auszuweisen.	
Durch die Erweiterung können vorhandene Erschließungen genutzt und Industrie und Gewerbe an dieser Stelle konzentriert werden. Die Planungen der Stadt gehen dabei über den nicht von Zielen der Raumordnung des REP Harz betroffenen Bereich hinaus. Die Planungen reichen in das Vorranggebiet für Landwirtschaft III Nordöstliches Harzvorland.	
Da die Umsetzung der Planungen der Stadt Aschersleben mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verbunden ist, dieser aber der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung unterliegt, kommt es zum Konflikt, der einer Lösung zugeführt werden muss. Ohne die Zustimmung zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung an dieser Stelle, wären die Vorstellungen der Stadt Aschersleben nicht umsetzbar.	
Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Vorrangfläche für die Landwirtschaft beträgt ca. 35 ha.	

Die Stadt Aschersleben hat Alternativen für die Ausweisung von Gebieten für Gewerbe und Industrie an anderer Stelle [außerhalb von Zielfestsetzungen des REP Harz] geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass in jedem Fall landwirtschaftliche Fläche entzogen werden muss, wenn der Auftrag des LEP LSA als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen erfüllt werden soll.

**Zitat
RPIG**

An anderer als der nunmehr vorgesehenen Stelle wäre die Umsetzung mit erheblichen Mehraufwand für die verkehrliche Erschließung, und einer Zunahme des innerörtlichen Verkehrs verbunden. Die derzeitigen Planungen betreffen ein Gebiet, das unmittelbar an der Anschlussstelle Aschersleben Ost der B 6n gelegen ist und durch die Güstener Straße unmittelbar erschlossen wird. Die Ausweisung an anderer Stelle wäre auch für die Ableitung der Abwässer mit Mehraufwand verbunden. Da sich im Bereich der Stadt Aschersleben die Wasserscheide zwischen Selke und Eine befindet.

Das Gebiet an der Güstener Straße entwässert über natürliches Gefälle zum Klärwerk Aschersleben in Richtung Eine. Von anderen Stellen aus müssten für die Abwässer Druckleitungen erstellt werden. Auch durch diese Infrastruktur wären möglicherweise landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Die Stadt Aschersleben wurde durch die Gebietsreform vergrößert. Im Zuge der Neuauflistung des F- Plans sollen auch Gewerbegebiete im Umland, soweit diese noch nicht bebaut sind, nicht mehr als Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Die Entwicklung wird auf das Mittelzentrum Aschersleben konzentriert.

Die RPM hat den betroffenen öffentlichen sowie den sonstigen fachlich berührten Stellen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bedenken gegen die Abweichung von dem Ziel des REP haben das ALFF Mitte und der Bauernverband Nordharz e.V. vorgetragen. Dabei spielte vor allem generell der Entzug landwirtschaftlicher Fläche eine Rolle.

Durch den Bau der B6n sind der Landwirtschaft bereits erhebliche Flächen entzogen worden. Es wird auf die guten Qualitäten des Bodens und die damit verbundene Bedeutung für die Landwirtschaft hingewiesen. Das ALFF Mitte verwies darüber hinaus auf ein laufendes Flurneuordnungsverfahren in diesem Bereich.

Das Landesverwaltungsamt sieht den Konflikt zwischen dem Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche und der Festsetzung als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen. Eine Lösung des Konflikts durch die Abweichung von dem Ziel der Raumordnung hält es für sinnvoll und stimmt einer solchen Lösung zu.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat keine Bedenken gegen eine Abweichung von dem Ziel der Raumordnung, weist aber auf ein hochrangiges Geländedenkmal in der Nähe des Plangebietes der Stadt Aschersleben hin.

Zuständigkeit, Antragsbefugnis

Gemäß § 6 Abs. [2] ROG kann von einem in einem Raumordnungsplan festgelegten Ziel der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Antragsberechtigt sind die öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts, die das Ziel, von dem eine Abweichung zugelassen werden soll, zu beachten haben.

Vorliegend handelt es sich um einen Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz. Das betroffene Gebiet liegt in der Stadt Aschersleben, die dem Salzlandkreis angehört. Durch das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt [LPIG LSA] neu gefasst durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 [GVBl LSA S. 466] gehört das Kreisgebiet des Salzlandkreises zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Damit ist die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg sachlich und örtlich für die Entscheidung zuständig. Über den Antrag entscheidet gemäß § 2 in Verbindung mit § 4 der Verbandssatzung die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft. Die Stadt Aschersleben ist für die Bauleitplanung in ihrem Gebiet zuständig und dabei über § 1 Abs. [4] BauGB an die Ziele der Raumordnung gebunden. Die Stadt Aschersleben ist antragsberechtigt.

Grundzüge der Planung

Bei dem vorliegenden Antrag handelt es sich um die Abweichung von einem festgesetzten Ziel der Raumordnung und nicht um die Änderung eines Zieles.

Das Zielabweichungsverfahren findet dort seine Grenzen, wo die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Grenze zwischen Zielabweichungsverfahren und Zieländerungsverfahren entspricht daher weitgehend der zwischen einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes und der Änderung des Bebauungsplanes.

Die Zielabweichung ist darauf gerichtet, eine bei ihren Entscheidungen über Planungen und Maßnahmen der Zielbindung unterworfenen Stelle oder Person von eben dieser Bindung zu befreien ohne den Bestand des Zieles und die Fortgeltung seiner Beachtungspflicht im Übrigen in Frage zu stellen.

Das Unberührt lassen der Grundzüge der Planung kann als Wesensmerkmal eines Abweichungsverfahrens bezeichnet werden, indem es die Abweichung von der Zieländerung oder Ergänzung abgrenzt. Dabei sind auch die Folgewirkungen der Abweichung zu betrachten. So darf durch die Zielabweichung der durch Raumordnungsplan geschaffene Ausgleich zwischen den vom Plangeber abgewogenen Grundsätzen nicht verschoben werden. Ist mit der Abweichung eine Umstrukturierung verbunden scheidet sie aus. Der Antrag der Stadt Aschersleben ist auf die Befreiung von dem Ziel Vorranggebiet für Landwirtschaft für einen geringen Teil des gesamten Vorranggebietes in der Planungsregion gerichtet, ohne die Zielsetzung generell oder für große Gebiete der Region in Frage zu stellen.

Die Stadt muss, um ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht zu werden, weitere Flächen für Industrie und Gewerbe erschließen. Die vorhandenen Flächen sind weitestgehend ausgelastet.

Bei der Erstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz wurde ein Bereich um das Mittelzentrum Aschersleben von Zielfestsetzungen ausgenommen um die Entwicklung des Mittelzentrums nicht zu behindern. Dabei wurde pauschal ein Abstand um das Zentrum gewählt.

Der Regionalplanung war dabei bewusst, dass bei der Erweiterung der Gebiete für Industrie und Gewerbe weitere [L]andwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Der Konflikt zwischen Industrieflächen und landwirtschaftlichen Flächen wurde im Umkreis des Mittelzentrums abschließend zu Gunsten der Industrie entschieden.

Die Stadt Aschersleben beabsichtigt nunmehr die Erweiterung nicht an allen möglichen Stellen, sondern will sich auf die Erweiterung des Gebietes „An der Güstener Straße“ konzentrieren. Diese Konzentration geht über den von Zielfestlegungen frei gehaltenen Bereich hinaus und berührt das Vorranggebiet für Landwirtschaft. Diese Konzentration hat aber auch zur Folge, dass die durch die Regionalplanung vorgesehene Entwicklung des Mittelzentrums an anderer Stelle nicht weiter verfolgt wird. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche in anderen Bereichen wird somit nicht erfolgen. Eine Verschiebung der Nutzungen zuungunsten der Landwirtschaft über das von der Regionalplanung abgewogene Maß hinaus wird nicht erfolgen. Umso weniger als die Stadt Aschersleben die durch Eingemeindungen hinzugekommenen Gewerbegebiete reduziert wird. Die Grundzüge der Planung bleiben somit unberührt.

Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Zur Beurteilung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist wesentlich, dass die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung planbar gewesen wäre, wenn der Weg der Planung statt des Weges der Abweichung gewählt worden wäre. Ein Ergebnis, welches durch die förmliche Planung nicht erreichbar gewesen wäre, kann auch nicht im Wege der Abweichung erreicht werden. Die Gründe können allerdings hinsichtlich ihrer zeitlichen Entstehung eine Rolle spielen. So sollen Gründe nur dann eine Zielabweichung begründen können, wenn diese nicht bereits bei der Planerstellung erörtert und nicht bewusst zurückgestellt wurden.

Denn in einem solchen Fall hat der Plangeber eine Aussage gegen die raumordnerische Zulassung der fraglichen Maßnahme getroffen, an die die Raumordnungsbehörde gebunden bleibt.

Die Regionalplanung hat der Festsetzung der Stadt Aschersleben als Mittelzentrum in der Weise Rechnung getragen, dass um den Bereich der Stadt keine Zielfestsetzungen im Regionalplan enthalten sind, die die Entwicklung der Stadt als Mittelzentrum behindern [weiße Flächen um das Stadtgebiet]. Allerdings wurde der Freihaltekorridor pauschal um die Stadt gelegt. Die Stadt Aschersleben will die Erweiterung ihres Gebietes für Industrie und Gewerbe aber nunmehr an der Güstener Straße konzentrieren. Das liegt zum einen an der bereits vorhandenen Erschließung und der hervorragenden Anbindung an die B 6n, zum anderen an der Möglichkeit der Ableitung der Abwässer ohne Druckleitung zum vorhandenen Klärwerk. Bei einer entsprechend kleinräumigeren Betrachtung durch die Regionalplanung wäre eine Lösung möglich gewesen, die die Festlegung des Vorranggebietes für Landwirtschaft in anderer Weise geregelt hätte und das nunmehr von der Zielabweichung betroffene Gebiet nicht ausgewiesen hätte.

Einer Zielabweichung hätte es dann nicht bedurft. Damit ist die Abweichung auch aus raumordnerischer Sicht vertretbar.

Die Erteilung der Genehmigung auf Abweichung vom Ziel der Raumordnung steht im Ermessen der Behörde [§ 6 Abs. [2] Satz 1 ROG].

Vorliegend stehen dem Interesse der Stadt Aschersleben auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung die Interessen der Landwirtschaft an der Beibehaltung des Ziels der Raumordnung gegenüber. Das Ermessen ist unter Berücksichtigung von Zweckmäßigkeit und Verhältnismäßigkeit auszuüben.

Vorliegend stehen dem Interesse der Stadt Aschersleben auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung die Interessen der Landwirtschaft an der Beibehaltung des Ziels der Raumordnung gegenüber. Das Ermessen ist unter Berücksichtigung von Zweckmäßigkeit und Verhältnismäßigkeit auszuüben. Vorliegend ist jede Erweiterung der Gebiete für Gewerbe und Industrie in Ausübung der Mittelzentralen Funktion der Stadt Aschersleben mit der Verringerung landwirtschaftlicher Fläche verbunden. Das hat die Regionalplanung auch berücksichtigt. Um die Stadt Aschersleben wurde ein Bereich von entgegenstehenden Zielfestsetzungen frei gehalten.

Allerdings vollzieht sich die Entwicklung der Stadt nicht gleichmäßig in alle Richtungen. Bevorzugtes Entwicklungsgebiet ist der Bereich der Anschlussstelle Aschersleben Ost der B 6n [Gewerbegebiet „Güstener Straße“]. Durch die vorhandene Infrastruktur und vorhandene Industrie ergeben sich bei der Erweiterung Synergien. Diese wären bei der Erschließung von Gebieten an anderer Stelle nicht vorhanden.

Insbesondere der Anschluss der Entwässerung an das vorhandene Klärwerk ohne die Errichtung von Pumpwerken [und damit weiterer Investitionsaufwendungen für die Erschließung] spricht für die Zweckmäßigkeit der Zielabweichung.

Auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit ist die Zielabweichung gerechtfertigt. Die Erschließung weiterer Gebiete für Industrie und Gewerbe im Sinne der Wahrnehmung der Aufgaben eines Mittelzentrums wird in jedem Fall landwirtschaftliche Fläche verbrauchen. Durch die vorhandene Anbindung an die B 6n und die Erweiterung der Erschließung im Gebiet „Güstener Straße“ wird keine komplette Neuerschließung erforderlich. Der Bau aufwendiger Abwasseranlagen [auch unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen] entfällt. Für das von der Zielabweichung betroffene Gebiet wird derzeit ein Flurneuerungsverfahren durchgeführt. Es wurden auch vorläufige Besitzeinweisungen durchgeführt.

Allerdings ist die Stadt Aschersleben an intensiven Abstimmungen mit dem zuständigen ALFF Mitte um auch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Güstener Straße“ in die Flurneuerung einzubeziehen. Da in dem Bereich ohnehin eine Flurneuerung erfolgt, können auch die privaten Belange die mit der Erweiterung des Gebietes „Güstener Straße“ verbunden sind berücksichtigt werden.

Zitatende

Zitatende

Zum Bebauungsplan Nr. 40 [Fassung Vorentwurf] wurde am 13.10.2010 folgende landesplanerische Feststellung von der oberen Landesplanungsbehörde abgegeben :

Als obere Landesplanungsbehörde stelle ich nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Vorentwurf des raumbedeutsamen Bebauungsplanes Nr. 40 „Industriegebiet Nordost“ der Stadt Aschersleben in der Fassung vom September 2010 fest, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Feststellung

Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 40 beachtet gemäß § 1 Abs. [4] BauGB die Ziele der Raumordnung. Mit Beschluss der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 02.06.2010 ist die Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf einer Größe von 35 Hektar [Schreiben der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom als Abweichung von dem Vorranggebiet Landwirtschaft zulässig.

Es ist zu beachten, dass der südwestliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 40 gemäß Darstellung des REP Harz nicht Bestandteil des Vorranggebietes Landwirtschaft ist. Somit umfassen die genehmigten 35 Hektar Zielabweichung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40.

1.7 bestehende Planungen

1.7.1 Flächennutzungsplan

1.7.1.1 Flächennutzungsplan Änderung

Die Situation der Flächennutzungsplanung der Stadt Aschersleben mit dem Stand August 2010 wird nachfolgend beschrieben. Maßgeblich sind dabei die Eingemeindungen der verschiedenen Ortsteile, die zu einer differenzierten Situation der Flächennutzungsplanung führen.

Gemäß § 5 Abs. [1] BauGB wird in Flächennutzungsplanverfahren im Regelfall die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet dargestellt. Im Fall der Änderung der Gebietskulisse gelten besondere Vorschriften.

Der Flächennutzungsplan Aschersleben ist im August 2007 durch Beschluss festgestellt worden und somit wirksam. Der FNP Aschersleben umfasst mit seinem Geltungsbereich die ursprüngliche Gemarkung der Stadt Aschersleben und die Ortsteile Winnigen und Klein- Schierstedt. Der Ortsteil Wilsleben wurde in den FNP Aschersleben 2007 nachrichtlich übernommen.

FNP 2007

Damit besteht folgende differenzierte Situation der Flächennutzungsplanung Aschersleben.

	ORTSTEIL	ORTSTEIL SEIT	FNP	HA
1	Aschersleben	-	2007 wirksam	5.322
2	Winnigen	01.03.2004	2007 wirksam	1.380
3	Wilsleben	24.02.2006	rechtswirksamer FNP vom 22.12.2005, in den FNP 2007 nachrichtlich übernommen	1.178
4	Neu Königsau	01.01.2009	vorliegender Ortsteil FNP von 2005	920
5	Westdorf	01.01.2009	vorliegender Ortsteil FNP	865
6	Groß Schierstedt	01.01.2009	vorliegender Ortsteil FNP	628
7	Klein Schierstedt	04.03.2005	2007 wirksam	738
8	Mehringen	01.01.2008	mit Beschluss vom 08.09.2010 wird die gesamte Gemarkung Mehringen überplant	1.107
9	Drohdorf	01.01.2008	vorliegender Ortsteil FNP	614
10	Schackenthal	01.01.2009	vorliegender Ortsteil FNP	768
11	Freckleben	01.01.2008	es besteht kein wirksamer FNP	1.245
12	Schackstedt	01.01.2010	vorliegender Ortsteil FNP	915
	GESAMTSTADT ASL			15.680

Damit besteht im August 2010 die Situation, dass aufgrund der vielschichtigen Gebietsänderungen für die Gesamtstadt Aschersleben in der Gebietskulisse 2010 mit Kernstadt und elf Ortsteilen kein Gesamt- Flächennutzungsplan vorliegt.

Die Herstellung eines Gesamt- FNP für die Stadt Aschersleben durch Neubekanntmachung gemäß § 6 Abs. [6] BauGB ist ebenfalls nicht möglich, weil der Ortsteil Freckleben über keinen wirksamen FNP verfügt.

keine Neubekanntmachung

In Abstimmung zwischen der Stadt Aschersleben, dem Salzlandkreis und dem Landesverwaltungsamt Sachsen- Anhalt wird deshalb als Planungsinstrument ein Änderungsverfahren zum FNP durchgeführt.

Rechtsgrundlage für das Änderungsverfahren ist § 204 Abs. [2] BauGB. Werden Städte in ihrem Gebiet geändert, gelten unbeschadet abweichender landesrechtlicher Regelungen bestehende Flächennutzungspläne fort.

204 [2] BauGB

Der wirksame Flächennutzungsplan Aschersleben für die Gemarkung Aschersleben, Winnigen und Klein- Schierstedt gilt somit auch nach der Gebietsänderung der Stadt Aschersleben durch Eingemeindung des Ortsteiles Schackstedt vom 01.01.2010 fort. Deswegen wiederum kann zu dem fortgeltenden FNP Aschersleben ein Änderungsverfahren gemäß § 6 Abs. [6] BauGB durchgeführt werden. Dies wird mit dem Verfahren zur 1. Änderung des FNP Aschersleben absolviert.

Fortgeltung

Änderung zulässig

Der Geltungsbereich der 1. FNP- Änderung liegt vollständig auf der Gemarkung Aschersleben, allerdings grenzt die Gemarkung Klein- Schierstedt in 200 Meter Entfernung an der AS Aschersleben Ost an.

Zwischen den Beteiligten wurde vereinbart, dass bei der Aufstellung der 1. FNP- Änderung bezüglich des Belangs Gewerbeflächenentwicklung die gesamte Gebietskulisse Aschersleben betrachtet wird.

Die 1. Änderung des FNP Aschersleben und der Bebauungsplan Nr. 40 werden im Parallelverfahren aufgestellt. Gemäß § 8 Abs. [3] BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Bebauungsplan kann vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Im FNP Aschersleben in der Fassung der 1. Änderung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 folgende Ziele der Flächennutzung dargestellt

- gewerbliche Bauflächen Planung
- die Güstener Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße
- Darstellung einer inneren Verkehrserschließungsstraße mit dem Planzeichen örtliche Hauptverkehrsstraße, diese kann auf der Bebauungsplanebene durch Planstraßen in den Bauflächen ausdifferenziert und erweitert werden
- die 110 kV- Freileitung der Envia als oberirdische Hauptversorgungsleitung Bestand
- die Fernwasserleitungen der FWV als unterirdische Hauptversorgungsleitungen Bestand
- eine Grünfläche Planung über den Fernwasserleitungen im Sinne eines Schutzstreifens, die betreffenden Flächen wurden vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 landwirtschaftlich genutzt
- ein Grünflächenstreifen Bestand an der Westseite des Bebauungsplan- Geltungsbereiches, dieser sichert den Erhalt der vorhandenen Strauch- Baumheckenpflanzung
- eine Grünfläche Planung an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches, diese sichert die Fläche für das notwendige Niederschlagswassermanagement der zukünftigen Baugebiete
- an der Südseite der Bundesstraße B 6 ist eine Grünfläche Planung dargestellt, mit der die Bauverbotszone gemäß Straßengesetz umgesetzt wird
- beidseitig der Güstener Straße ist ein Grünstreifen Bestand dargestellt, damit werden die vorhandenen und landschaftsbildprägenden Straßenbäume [Ahornbäume] gesichert
- im Verlauf der Fernwasserleitungen ist eine Versorgungsfläche dargestellt, diese sichert die dort befindlichen Anschlussstationen an die Wasserleitung.

Der Bebauungsplan Nr. 40 ist aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entwickelt.

**Gesamt-
kulisse**

**Parallel-
verfahren**

entwickelt

1.7.1.2 Flächennutzungsplan 2007

Der FNP Aschersleben 2007, Quelle [3] enthält folgende, für das Plangebiet an der Güstener Straße relevante Aussagen.

Südlich der Güstener Straße und somit außerhalb des Bebauungsplanes 40 lag die Ortschaft Fallersleben, die im Laufe der Siedlungsgeschichte wüst wurde. Die entsprechende Flurbezeichnung lautet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fallersleben über der Chaussee.

Demzufolge ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 keine Wüstung bekannt, die als archäologisches Kulturdenkmal gekennzeichnet werden müsste.

Im beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan 2003 ist als Maßnahme III der Ausbau des Fallersleber Weges zwischen Güstener Straße und Schmidtmanstraße zugunsten der Erschließung der Gewerbeflächen vorgesehen ^[3-20].

Das Abwasserentsorgungssystem der Stadt Aschersleben war ursprünglich als Mischsystem angelegt. Gemäß dem Generalentwässerungsplan von 1995 werden schrittweise neu zu bauende Abwasserstrecken im Trennsystem errichtet ^[3-28]. Für das südliche Stadtgebiet ist die Einleitung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung von Regenrückhaltebecken in das Vorflutsystem der Eine vorgesehen.

**Fallersle-
ben**

**Fallersle-
ber Weg**

**Trennsys-
tem**

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Aschersleben wurde im Februar 2006 mit 25,2 Prozent angegeben ^[3-37]. Diese Tatsache ist abwägungserheblich auch für die 1. FNP- Änderung und den Bebauungsplan Nr. 40, da sie das Gewicht der Belange der Wirtschaft erhöht.

In der Anlage 7 zum FNP Aschersleben 2007 sind die Flächen mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Innerhalb des Plangebietes der 1. FNP- Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 40 betrifft das die Schutzstreifen entlang der 110 kV- Freileitungstrasse und der Fernwasserleitung.

Die nächstgelegene Fläche mit Nutzungsbeschränkungen ist in etwa einem Kilometer Entfernung eine Fläche mit nur bedingt bebaubarem Baugrund im mittleren Bereich des Fallersleber Weges. Dargestellt sind zwei Stufen, eine Kernzone und eine Randzone verminderter Baugrund- Tragfähigkeit. Die Nutzungsbeschränkungen gehen in diesem Bereich auf ein Abbaufeld für Rogenstein zurück.

Der Abbau erfolgte vom 16. bis zum 19. Jahrhundert. Infolge des Tage- und Tiefbaues Tagesbrüche von bis zu drei Metern Durchmesser aktenkundig.

Westlich liegt in einer Entfernung von etwa 1.300 Metern zum Bebauungsplan an der Hecklinger Straße die Neue Tonkuhle. Ihr unmittelbares Umfeld ist als für Bebauung ungeeigneter Baugrund ausgewiesen.

Im Kapitel 5.2 Wirtschaft der Begründung zum FNP 2007 wird dargelegt, dass bei der Entwicklung des Gewerbegebietes Güstener Straße aufgrund der Nachfrage die dritte Erweiterungsstufe realisiert wird. Der Industriestandort Güstener Straße ist als ausbaufähig dargestellt ^[3-45].

Die Stadt Aschersleben entwickelt eine hohe Arbeitsplatzzentralität. Am Stichtag 30.06.2005 bestand ein Einpendlerüberschuss von 1.113 Arbeitskräften ^[3-52]. Diese Tatsache kann in der Begründung der gewerblichen Erweiterung herangezogen werden.

Die Hangbereiche und die Auenflächen der Wipper zwischen Güsten und Freckleben stellen den Suchraum für Wiederbewaldung Nummer 3002 dar ^[3-64]. Dieses Planungsziel betrifft somit nicht das Plangebiet der 1. FNP- Änderung.

Der FNP Aschersleben 2007 stellt als wichtige Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen das Rückbaugesamt an der Helmut- Welz- Straße dar ^[3-65]. Die ursprünglich dort vorhandenen Wohngebäude in Plattenbauweise sind 2007 zurückgebaut worden. Es wird als Folgenutzung eine Freifläche für eine ruderaler Biotopentwicklung entwickelt.

Die entstehende Freifläche soll als Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden.

**Nutzungs-
beschrän-
kungen**

**Rogen-
stein -
Abbaufeld**

Einpendler

**Wiederbe-
waldung**

**Rückbau-
gebiet
Welz-
Straße**

1.7.2 bestehende Bebauungspläne

Der erste Bebauungsplan zur Entwicklung des Gewerbegebietes Güstener Straße war der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ von 1991.

An diesen schloss sich die westlich die erste Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 an.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 erweiterte das Gewerbegebiet wiederum nach Westen bis zur Hertzstraße. An der Daimlerstraße entstand dabei ein großes Vliesstoffwerk.

Die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 bis zur Hecklinger Straße vom August 2009 wurde notwendig, um die Ansiedlung der Firma Petraluxe und weiterer Betriebe möglich zu machen.

Der Bebauungsplan Nr. 02, 3. Erweiterung setzt in der Fassung der 3. Änderung sechs Gewerbegebiete fest.

Die Hecklinger Straße wurde für die Erschließung des neuen Baugebietes 2010 ausgebaut.

BBP 2

**1. Erwei-
terung
2. Erwei-
terung**

**3. Erwei-
terung**

1.7.3 Flurbereinigungsverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens [FBV] Vorharz Ost 3 [B 6n].	FBV
Träger des FBV Vorharz Ost 3 [B6n] ist das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte mit Sitz in Halberstadt.	ALFF
Rechtsgrundlage des FBV ist Paragraph 87 Flurbereinigungsgesetz.	
Anlass für die Einleitung des FBV Vorharz Ost 3 [B 6n] war insbesondere die Planung der Bundesstraße B 6 neu. Für den Bau der B 6 mussten die entsprechend benötigten Flurstücke gebildet werden.	
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 sind Flurstücke neu konstruiert worden, die in ihrem Zuschnitt von den vorher maßgeblichen Flurstücken der Liegenschaftskarte teilweise abweichen.	neue Flurstücke
Die Besitzeinweisung in die neu gebildeten Flurstücke ist durch das ALFF angeordnet worden. Die Besitzeinweisung wird am 01.10.2010 wirksam. Auch aus diesem Grund bezieht sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 auf die Flurstücke des Flurbereinigungsverfahrens Vorharz Ost III [B 6n].	Besitzeinweisung 2010
Die öffentliche Bekanntmachung der Besitzeinweisung im Amtsblatt Aschersleben Nr. 128 vom 27.02.2010 hatte folgenden Wortlaut.	Bekanntmachung
Öffentliche Bekanntmachung - Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung - gemäß § 65 Flurbereinigungsgesetz [FlurbG] und Überleitungsbestimmungen §§ 62 und 66 FlurbG.	
Für die Flurbereinigung Vorharz Ost 3, Salzlandkreis 7.116, wird nach § 65 des Flurbereinigungsgesetzes [FlurbG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 [BGBl. I S. 546], zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 [BGBl. I S. 2794] die vorläufige Besitzeinweisung zum 01.10.2010 angeordnet. Maßgebend für die vorläufige Besitzeinweisung in die neuen Grundstücke sind die Überleitungsbestimmungen, die nach § 62 Abs. 2 in Verbindung mit § 65 Abs. 2 Satz 3 FlurbG erlassen worden sind. Die Überleitungsbestimmungen sind Bestandteil der öffentlichen Bekanntmachung.	
Aufgrund der dort angeordneten Termine und Festsetzungen gehen der Besitz, die Verwaltung und Nutzung der neuen Grundstücke auf die Planempfänger über.	
Der Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung gilt gemäß § 44 Abs. 1 Satz 4 FlurbG als Stichtag der Wertgleichheit der Grundstücke.	
Über die Leistungen nach § 69 FlurbG durch den Nießbraucher, den Ausgleich bei Pachtverhältnissen nach § 70 Abs. 1 FlurbG und die Auflösung von Pachtverhältnissen nach § 70 Abs. 2 FlurbG entscheidet das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten [ALFF] Mitte auf Antrag, der bis spätestens drei Monate nach Erlass dieser Anordnung gestellt werden kann. Im Falle des § 70 Abs. 2 FlurbG ist nur der Pächter antragsberechtigt [§ 71 FlurbG]. Nähere Einzelheiten sind in den Überleitungsbestimmungen enthalten. Die neue Feldeinteilung ist in Karten und Nachweisen enthalten.	
Der Erlass der vorläufigen Besitzeinweisung ist gemäß § 65 FlurbG zulässig und gerechtfertigt. Nach dieser Vorschrift kann die Flurbereinigungsbehörde die Beteiligten vorläufig in den Besitz der neuen Grundstücke einweisen, wenn deren Grenzen in die Örtlichkeit übertragen worden sind und endgültige Nachweise für Fläche und Wert der neuen Grundstücke vorliegen sowie das Verhältnis der Abfindung zu dem von jedem Beteiligten Eingebrauchten feststehen.	Gründe
Diese tatbestandsmäßigen Voraussetzungen des § 65 FlurbG sind im Flurbereinigungsverfahren Vorharz Ost 3 gegeben.	
Es ist zweckmäßig, dass - entsprechend dem allgemeinen Wunsch der Beteiligten - die neuen Grundstücke möglichst bald in den Besitz des künftigen Eigentümers übergehen, auch ohne dass der Flurbereinigungsplan vorher vollständig aufgestellt und den Beteiligten vorgelegt ist. Außerdem entspricht es dem Zweck und Ziel der Flurbereinigung, dass die Verbesserung der agrarstrukturellen Verhältnisse durch die neue Feldeinteilung den Beteiligten im eigenen Interesse zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu Gute kommt. Die Verbesserung der Agrarstruktur sowie die Schaffung betriebswirtschaftlich sinnvoller Flächenzuschnitte liegt sowohl im öffentlichen als auch im objektiven Interesse der betroffenen Teilnehmer.	

1.7.4 Raumordnungskataster

Das Landesverwaltungsamt Sachsen- Anhalt führt bei der oberen Landesplanungsbehörde [Referat 309 in Halle] ein Raumordnungskataster. Der Auszug aus dem Raumordnungskataster vom 30.06.2010 umfasst für das Plangebiet und sein Umfeld bestimmte Hinweise zur Raumnutzung. Die einzelnen Elemente werden in der Begründung zur 1. FNP- Änderung aufgeführt. Im Verfahren der 1. FNP- Änderung und im Bebauungsplanverfahren Nr. 40 werden die Raumordnungsinformation beachtet.

**Raumord-
nungs-
kataster**

1.8 Städtebaulicher Bestand

1.8.1 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt nordöstlich der Kernstadt Aschersleben an der Güstener Straße.

Die Stadt Aschersleben liegt am Nordostrand des Harzes und am Rand der Halberstädter Mulde.

Mulde

Das Plangebiet wird an seiner Nordostseite von der Bundesstraße B 6n und der AS Aschersleben Ost begrenzt. Diese Straßenbauelemente stellen eine neue stadträumliche Grenze für die Siedlungsentwicklung in Richtung Norden dar.

Die AS ASL Ost der Güstener Straße auf die B 6 neu ist mit einer markanten, bogenförmigen Böschung gestaltet worden, die zu dem Brückenbauwerk über die B 6n führt. Aufgrund der regelmäßigen Gestaltung und der begleitenden Begrünung wirkt die Anschlussstelle landschaftsbildprägend.

**AS
ASL Ost**

Die Einweihung der AS Aschersleben Ost und des Straßenabschnittes der B 6n erfolgte am 18.12.2003.

Die verkehrsräumliche Anbindung von Aschersleben ist für den Bebauungsplan Nr. 40 und dessen Umweltprüfung von Belang. Die B 185 durchquert Aschersleben, von Alexisbad im Harz kommend, in Richtung Güsten. Im Bereich des Plangebietes wurde die B 185 [Güstener Straße] zur Kreisstraße K 1374 herabgestuft. Die B 180 durchquert Aschersleben in Nord- Süd- Richtung. Für die B 180 ist der Bau einer westlichen Ortsumgehungsstraße von der AS Aschersleben West Richtung Süden als B 180 n nach Westdorf geplant.

**Straßen-
netz**

Südlich der Güstener Straße liegt der Motor- und Segelflugplatz Aschersleben. Der An- und Abflugbereich verläuft fast in West- Ost- Richtung. Im Baubeschränkungsbereich gelten Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen. Die Landebahn ist nicht betoniert oder asphaltiert. Es landen auch kleinere Motorflugzeuge.

Flugplatz

Der Flugplatz Aschersleben ist als Sonderlandeplatz am 20.02.1996 vom damaligen Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt worden ^[3-4]. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Flugplatz werden im Kapitel 3.6.3.11 dargelegt.

Im weiteren Verlauf nach Südwesten wird die Güstener Straße von einer Ahornallee begleitet, die aufgrund der Kronenausbildung und Vitalität der Bäume ebenfalls landschaftsbildprägend wirkt. Die Erhaltung der Ahornallee ist ein selbstverständliches Planungsziel in der Bauleitplanung. Hinter den Alleebäumen folgen beidseitig große Ackerflächen.

Ahornallee

Die Güstener Straße wird im Anschluss von einer 110 kV- Stromfreileitung überspannt. Nördlich der Güstener Straße in Richtung der B6n wirkt der Turm einer ehemaligen Umspannstation dominant. Das liegt daran, dass der Turm eine topographische Kuppe markiert, die im weiteren Umfeld den höchstgelegenen Geländepunkt darstellt.

**110 kV
Grüner
Hügel**

Die Kuppe hat den Namen Grüner Hügel und liegt bei 168 Meter üNN.

An der Ostseite des vorhandenen Gewerbegebietes Güstener Straße verläuft ein landwirtschaftlicher Weg in Richtung Norden. Der Landwirtschaftsweg ist mit zwei Betonstreifen für den landwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut worden. Der Weg wird mit einem Brückenbauwerk über die B 6n überführt.

**Zornitzer
Weg**

Der Weg heißt Zornitzer Weg, teils wird die Bezeichnung Alter Postweg verwendet. Schacht IV

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt unmittelbar benachbart zum Kali- Schacht IV. Dessen ehemaliges unterirdisches Abbaufeld erstreckt sich auch im Bereich des Bebauungsplanes und ist somit planungsrechtlich zu bewerten.

Schacht IV

Der Schacht IV liegt auf einer rechteckförmigen Fläche, die mit ihrer Schmalseite an die Güstener Straße grenzt.

Umlaufend um die Fläche besteht die ehemalige Böschung des Schachtes, die durch Aufschüttung als Abraumhalde entstanden ist. Diese ist dicht mit Gehölzen bewachsen. An der Südwestecke der Schachtfläche verlaufen die Flurstücke in einem markanten Bogen. Dieser entstand aus dem Verlauf der ehemaligen Lorenbahn, welche das gewonnene Kalisalz parallel zur Güstener Straße und anschließend im Bereich Fallerslebener Weg in Richtung Kaliwerk und weiter zu den Bahnanlagen am Bahnhof transportierte.

Der Abbauezeitraum des Schachtes IV lag zwischen 1890 und 1929.

Auf einem alten Foto ist zu erkennen, dass auf dem Gelände des Schachtes IV ein Förderturm, ein Wasserturm, ein Schornstein und mehrere Gebäude standen. Die Güstener Straße hatte bereits in den zwanziger Jahren eine Alleebaumbepflanzung.

In Wikipedia sind zum Schacht IV folgende Ausführungen enthalten.

Der Kalibergbau in Aschersleben ging von einer englischen Compagnie aus. Das führte, ähnlich wie in Staßfurt, um Aschersleben herum, erfolgreich ab 1876 Probebohrungen durch. Der erste Schacht entstand 1882 nach viereinhalb Jahren Bauzeit. Ab Januar 1883 wurde Kalisalz gefördert, hauptsächlich Carnallit. Das Unternehmen hatte inzwischen der Unternehmer Schmidtman übernommen. Dieser gründete 1883 die Kaliwerke Aschersleben Gewerkschaft, die 1889 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt wurden. Das Werk entwickelte sich schnell zu einem der größten deutschen Kaliunternehmen. Durch die Fusion mit der Konsolidierte Alkaliwerke Westeregeln AG und der Salzdettfurth AG 1922 gehört es zu den Vorläuferunternehmen der K+S. 1937 wurde mit der Gründung der „Vereinigten Kaliwerke Salzdettfurth AG“ mit Sitz in Berlin die geplante endgültige Verschmelzung dieser drei Unternehmen vollzogen. Bis zum Ende des Jahrhunderts wurden zunächst vier, später insgesamt sieben Schächte in Betrieb genommen. Das Werk hatte bis zu 1000 Mitarbeiter und bot auch in den 1920er Jahren den Menschen Vollbeschäftigung. Nach dem Krieg enteignete die SMAD auch die Kaliwerke in Thüringen und Sachsen-Anhalt.

Der VEB Kali- und Steinsalzbetrieb „Saale“ übernahm die Werke in Aschersleben-Schierstedt, Staßfurt, und in Bernburg. Der letzte Schacht in Schierstedt wurde 1958 geschlossen. Damit war der Kalibergbau in Aschersleben und Umgebung Geschichte. Auf dem Gelände der Schächte I und II wurde der VEB Karosseriewerk Aschersleben eingerichtet, wobei fast alle Gebäude des ehemaligen Kali-Werkes samt Abraumhalde aus Kalisalz bis heute erhalten blieben. [Zitierende Wikipedia].

Im Schacht IV wurde das Kalisalz Carnallit abgebaut, einem Gestein, welches aus Carnallit besteht. Das Carnallit wurde als Dünger verwendet.

Der Mineralstoff Kalium ist ein Hauptnährelement der Pflanzenernährung und verstärkt bei Pflanzen die Stoffwechselprozesse. Die Photosynthese wird intensiviert, die Umwandlung von Zucker in Stärke und der Aufbau von Eiweiß beschleunigt. Dadurch wird das Wachstum der Pflanzen gefördert.

Die Strecken des Schachtes IV wurden von 1970 bis 1972 durch Flutung verwahrt. Setzungen sind weitestgehend zum Stillstand gekommen.

Aus diesem Grund hat das Landesamt für Geologie und Bergwesen der Überplanung des ehemaligen Abbaugeländes nicht widersprochen.

Westlich an das Baugebiet angrenzend liegen die Gewerbegrundstücke des bestehenden Gewerbegebietes Güstener Straße. Südlich des Baugebietes liegen Ackerflächen.

In einem spitzen Winkel grenzt daran das unversiegelte Flugfeld des Flugplatzes Aschersleben an. An der Güstener Straße liegen die Gebäude des Flugplatzes, die unter anderem von einer Flugschule genutzt werden.

An der Mündung des Zornitzer Weges in die Güstener Straße und des gegenüberliegenden Feldweges an der Nordseite des Flugplatzes sind in den Eckflächen für die Landesgartenschau Aschersleben 2010 Birkengruppen gepflanzt worden. Diese gestalten eine Eingangssituation.

Südwestlich des Gewerbegebietes Güstener Straße liegt die Florian- Geyer- Siedlung. Die Florian- Geyer- Straße mündet an zwei Anbindungen auf die Güstener Straße. Die Siedlung ist Mitte der fünfziger Jahre als Neubausiedlung errichtet worden. Die Einzelhäuser haben ein Vollgeschoss und ein Satteldach.

Böschung

Bahn

bis 1929

Wikipedia

Dünger

Verwahrung

Flugplatz

Birken

**Florian
Geyer
Siedlung**

Die zugehörigen Betriebsgebäude der ehemaligen LPG Aschersleben liegen südlich gegenüber an der Güstener Straße. Sie stehen 2010 leer und sind Bestandteil des Gewerbegebietes Florian- Geyer.

**LPG
Aschers-
leben**

1.8.2 Leitungsbestand

1.8.2.1 Fernwasserleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ost- West- Richtung von zwei parallel verlaufenden unterirdischen Fernwasserleitungen [im Folgenden FWL] gequert. Der Abstand der beiden Längsachsen der FWL beträgt 33 Meter.

FWL

Die Fernwasserleitungen gehören der Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH mit Hauptsitz in Torgau [im Folgenden FWV]. Die FWV gewinnt Trinkwasser in der Rappbodetal Sperre und dem Urstromtal der Elbe zwischen Belgern und Pretzsch. Das Trinkwasser wird mit mehreren Fernwasserleitungen im Raum Sachsen / Sachsen - Anhalt zu den Abnehmern transportiert.

Die Fernwasserleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 wird als FWL Hochbehälter Endorf - Güsten bezeichnet. Die Fließrichtung verläuft in Richtung Osten nach Güsten.

Name

Die südlich verlaufende Fernwasserleitung hat einen Nenndurchmesser von DN 1000. Sie wurde 1970 gebaut. Als Baumaterial wurde für die südlich verlaufende Leitung Spannbeton verwendet. Dieser ist statisch weniger belastbar als zum Beispiel Stahl, was Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 40 hat.

DN 1000

Die nördliche der beiden Fernwasserleitungen hat einen Nenndurchmesser von DN 900 und wurde 1989 errichtet. Dabei wurde ein Stahlrohr verlegt.

DN 900

Der Schutzabstand zu den Längsachsen der FWL beträgt auf beiden Seiten jeweils 5,0 Meter, insgesamt 10,0 Meter bei beiden Leitungen.

**Schutzab-
stand**

Übergabestation

Station

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches liegt eine Übergabestation, an der die beiden FWL winkelförmig abbiegen.

Die Station besteht aus zwei kleinen, eingeschossigen und fensterlosen Gebäuden, die jeweils mittig auf der Fernwasserleitung stehen.

Zwischen den beiden Gebäuden bzw. den beiden FWL bestehen drei Querverbindungsleitungen [DN 800].

Mittig zwischen den Gebäuden der Wasserübergabestation besteht ein etwa neun Meter hoher Turm einer ehemaligen Umspannstation. Der Turm ist mit einem Zementputz verputzt und hat ein Flachdach. Aufgrund der Höhe prägt der Turm das Landschaftsbild zwischen der B 6 und der Güstener Straße.

Turm

Der Turm war ursprünglich mit einer Mittelspannungsfreileitung erschlossen und diente einer Sonderkundenversorgung. Die Stromfreileitung ist zurückgebaut und der Turm wurde vom Netz genommen [ausgeschliffen].

2010 ist der Turm im Eigentum der Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH. Der Name der Station ist Stadtwerke Aschersleben GmbH, Fernwasser Güstener Straße, Nummer 314 - 1619.

Aufgrund der mittigen Lage liegt der Turm in der im Bebauungsplan festzusetzenden Versorgungsfläche.

1.8.2.2 Midewa

Die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschen mbH - MIDEWA - verfügt ebenfalls über Wasserversorgungsleitungen im Plangebiet.

Midewa

Die Midewa- Wasserleitung dient der Versorgung der Orte Cochstedt und Winnigen.

Die Leitung besteht aus Grauguss und hat einen Nenndurchmesser von DN 300.

Die Midewa- Leitung WT 300 GG beginnt an der Übergabestation und verläuft nach einer Verschwenkung von 180° nördlich der Planstraße E in Richtung Westen.

Für die Wasserleitung der Midewa 300 GGG von der Übergabestation aus gilt ein Schutzstreifen von 3,0 Metern beidseitig der Leitungslängsachse, insgesamt 6,0 Meter.

Bei eventuell notwendig werdenden Umverlegungen der Midewa- Wasserleitung sind die Kosten dafür von den Verursachern zu tragen.

1.8.2.3 Stadtwerke Aschersleben

Von dem südlichen Gebäude der Übergabestation aus verläuft eine Trinkwasserleitung der Stadtwerke Aschersleben GmbH [SWA] nach Süden in Richtung der Güstener Straße. Der Nenndurchmesser ist DN 400, die Leitung besteht aus Stahlflanschrohren. Die Wasserleitung verläuft anschließend außerhalb des Bebauungsplan- Geltungsbereiches auf der Südseite der Güstener Straße in Richtung Stadtzentrum. Die Leitung stellt die Haupttrinkwasserleitung der Stadt Aschersleben dar. Ein Neubau der Leitung im Zuge der Entwicklung des Industriegebietes Nordost ist vorgesehen. **SWA**

1.8.2.4 Stromfreileitung

In der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches verläuft eine 110 kV- Hochspannungsfreileitung der Envia Verteilnetz GmbH Netzregion Sachsen-Anhalt. Die Leitung verläuft von Frose kommend bis zum Umspannwerk Aschersleben südöstlich und außerhalb des Geltungsbereiches. Die Freileitung hat aufgrund der einzuhaltenden Schutzabstände Auswirkungen auf den Bebauungsplan. **Envia**

1.8.3 Verkehr

Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 40 verläuft die Bundesstraße B 6n. Die B 6n ist im Standard einer Bundesautobahn mit jeweils zwei, baulich getrennten Richtungsfahrbahnen und je einem Standstreifen ausgebaut. Die Einweihung des Abschnittes bis Aschersleben Ost erfolgte im Dezember 2003. Die Güstener Straße an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist die ehemalige Bundesstraße B 185. Die B 185 wurde im Zuge des Neubaus der B 6 neu aufgrund der deshalb zurückgehenden Verkehrsbedeutung zur Kreisstraße K 1374 herabgestuft. **Abstufung**

Die Abstufung zur Kreisstraße wurde zum 01.07.2007 wirksam. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für den Landkreis Aschersleben- Staßfurt Nr. 13 / 2007 vom 28. Juni 2007. Wörtlich lautet die Bekanntmachung über die Widmung des Straßenabschnittes Parallelstraße zur B 6n in den Gemarkungen Aschersleben und Giersleben zur Kreisstraße K 1374 folgendermaßen. **2007
Amtsblatt**

Die im Zuge des Neubaus der B 6n hergestellte Parallelstraße in der Gemarkung Giersleben und der Gemarkung Aschersleben, beginnend [am] Netzknoten 4235 024 bis zum Anschluss am NK 4235 403 [Übergang B 185 - Bereich der Abstufung] - mit einer Länge von 2.000 Metern wird zur Kreisstraße K 1374 zeitgleich mit der Umstufung / Abstufung der B 185 zur Kreisstraße K 1374 gewidmet.

Die Widmung erfolgt auf Grundlage von § 6 Abs. [1] und [2] des Straßengesetzes für das Land Sachsen- Anhalt mit Wirkung vom 30.06.2007. Träger der Straßenbaulast ist der Landkreis Aschersleben- Staßfurt.

Der Baulastträger der Güstener Straße ist somit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Salzlandkreis.

1.9 Verhältnis zum Bundesimmissionsschutzgesetz

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt als Schwerpunkt der baulichen Nutzung Industriegebiet [GI] fest. Damit ist planungsrechtlich die Ansiedlung von Betrieben zulässig, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind.

Nach § 4 BImSchG bedürfen Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit ein erhebliches Störpotenzial auf die Umwelt haben, einer Genehmigung.

Solche genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können. Außerdem sind die genehmigungsbedürftigen Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen.

**§ 5 [1]
BImSchG**

Diese Vorschriften gelten für die genehmigungsbedürftigen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

**BImSchG
unabhängig**

Nach § 29 Abs. [2] BauGB bleiben andere öffentlich-rechtliche Vorschriften [durch die bauplanungsrechtlichen Paragraphen 30 bis 37 BauGB] unberührt.

Die Vorschriften des Bebauungsplanes ersetzen also nicht die Vorschriften des BImSchG. Die Zulässigkeit einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes beurteilt sich also getrennt nach den bauplanungsrechtlichen und den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften.

Die Bestimmungen des BImSchG gelten für den Betrieb von Einzelanlagen. Sie können daher teils weitergehende Anforderungen an das Vorhaben stellen als die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Frage, ob ein Vorhaben eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz benötigt, kann bei der vorliegenden Angebotsplanung erst auf der Vorhabenebene entschieden werden.

Seveso II- Richtlinie

Seveso II

Aufgrund der Festsetzung von Industriegebieten im Bebauungsplan Nr. 40 ist die Seveso II - Richtlinie der EU zu erörtern.

Die Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen [Seveso II - Richtlinie], ist eine EG-Richtlinie zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen.

Die Seveso-II-Richtlinie enthält eine Liste an Stoffen, die als gefährlich eingestuft werden. Für Betriebe, bei denen bestimmte Mengen dieser Stoffe lagern oder verarbeitet werden, gelten folgende Auflagen :

- der Betrieb muss bei der zuständigen Immissionsschutzbehörde gemeldet sein
- es müssen regelmäßig Sicherheitsberichte erstellt werden
- interne und externe Notfallpläne müssen erstellt werden
- zu Wohngebieten und Naturschutzgebieten muss ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden
- die Sicherheitsmaßnahmen müssen veröffentlicht werden
- schwere Unfälle sind so bald wie möglich zu melden und entsprechende Maßnahmen sind durchzuführen
- der Betrieb muss regelmäßig inspiziert werden. [Zitat Wikipedia].

Die maximale Abstandsklasse zwischen Betrieben, die unter die Seveso II - Richtlinie fallen und Wohngebieten beträgt 1.500 Meter. Die Abstandsklassen lehnen sich insofern an den Abstandserlass Sachsen- Anhalt an.

Durch die Lage des Bebauungsplanes Nr. 40 kann die maximale Abstandsklasse dem Prinzip nach eingehalten werden. Die Zulässigkeit von Betrieben nach der Seveso II-Richtlinie richtet sich nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz. Der Bebauungsplan Nr. 40 enthält keine gesonderten planungsrechtlichen Regelungen für solche Betriebe.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Baugebiete

Für die Umsetzung des Planungszieles der landesbedeutsamen Industrieanlage setzt der Bebauungsplan Nr. 40 Industriegebiet [abgekürzt GI] gemäß § 9 Baunutzungsverordnung fest.

Die Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 40 besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung und Festsetzung der Zulässigkeit vorwiegend von produzierenden Industriebetrieben.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbegebieten, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die Art der zulässigen Nutzung in den Industriegebieten des Bebauungsplanes Nr. 40 unterscheidet sich somit von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO.

In Industriegebieten regelmäßig zulässig sind gemäß § 9 Abs. [2] BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können gemäß § 9 Abs. [3] BauNVO zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Allgemeiner Nutzungszweck für Industriegebiete sind damit Gewerbebetriebe, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens und damit verbundenen Konfliktpotenzials in anderen Gewerbebetrieben unzulässig sind.

Damit sind in Industriegebieten Betriebe mit dem höchsten planungsrechtlichen Störgrad zulässig.

Die in der vorliegenden Planung vorrangig angestrebten flächenintensiven Produktionsbetriebe sind praktisch nur in einem Industriegebiet zulässig. Deshalb werden die Industriegebiete GI 1 bis GI 4 im Bebauungsplan Nr. 40 festgesetzt.

Im Vergleich zum Vorentwurf wird das Industriegebiet an der westlichen Seite des Geltungsbereiches durchgängig als GI 2 festgesetzt, da keine Trennung mehr durch die Planstraße B erfolgt.

Betriebe, die aufgrund ihrer Eigenschaften schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können und deshalb einer Genehmigung nach § 4 BImSchG benötigen, sollen gerade bei einer Neuerrichtung planungsrechtlich in Industriegebieten geplant werden.

Die Orientierung von BImSchG - pflichtigen Betrieben auf Industriegebiete ist zwar im BauGB nicht wörtlich normiert. Indirekt besteht diese Vorgabe durch die Formulierung des § 9 Abs. [1] BauNVO, dass Industriegebiete vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Das Bundesverwaltungsgericht hat 1992 in einer Entscheidung zu diesem Planungsgrundsatz eine Ausnahmeregelung eröffnet, wenn der nach BImSchG genehmigungspflichtige Betrieb atypisch, das heißt nur gewerbegebietstypisch emittiert^[7-254]. Hierauf wird informell hingewiesen.

In den Industriegebieten sind jedoch ebenso Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigend wirken und somit auch in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässig wären. Auch bei einer Absenkung des planungsrechtlichen Störgrades bleiben Betriebe Gewerbebetriebe aller Art und fallen somit unter den Zulässigkeitstatbestand des § 9 Abs. [2] Nr. 1 BauNVO^[6-643].

Ebenso sind in einem Industriegebiet Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die nicht der Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen. Selbst nicht nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige [gewerbliche] Anlagen können den Gebietscharakter eines Industriegebietes vermitteln^[6-643].

In der Genehmigungspraxis muss darauf geachtet werden, dass die Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. [1] BauNVO überwiegend gewahrt bleibt.

produzierende

**9 [1]
BauNVO**

**zulässige
Ausnahmen**

**höchster
Störgrad**

GI 1 bis 4

**BImSchG
Betriebe
im GI**

**auch Gewerbebetriebe
nach § 8
[2] zulässig**

Es wäre insofern unzulässig, ein Industriegebiet so einzuschränken, dass in dem GI nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. [1] BauNVO gemäß Gewerbegebieten zulässig wären.

Definition Gewerbebetrieb

Der in den textlichen Festsetzungen unter 1.2 verwendete Begriff des Gewerbebetriebes [Gewerbebetrieb aller Art] wird folgendermaßen beschrieben.

Der planungsrechtliche Begriff des [gewerblichen] Betriebes unterscheidet sich von dem der [gewerblichen] Anlage. Betrieb meint die Funktion eines Produktionsprozesses, während eine Anlage als bauliche Anlage gesehen wird.

Dem Prinzip nach wäre somit auch ein Betrieb ohne Anlagen möglich. In der Planungspraxis sind jedoch nur Betriebe von Belang, die über bauliche Anlagen verfügen und damit städtebaulich- bodenrechtliche Auswirkungen haben.

Der Begriff Betrieb fasst mehrere mögliche Betriebsarten zusammen.

Ein Gewerbebetrieb aller Art ist planungsrechtlich dann gegeben, wenn eine selbständige und nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht vorliegt.

Nach gesonderten Regelwerken [zum Beispiel die Gewerbesteuerdurchführungsverordnung] gelten auch freie oder selbständige Berufe nicht als der in den textlichen Festsetzungen aufgeführte Gewerbebetrieb aller Art.

Kennzeichen der im Bebauungsplan Nr. 40 als zulässig festgesetzten Gewerbebetriebe aller Art ist die Zusammenfassung von Betriebsanlagen und Betriebsmitteln zu einem Betriebszweck.

Der Bebauungsplan Nr. 40 erklärt Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 9 Abs. [2] Nr. 1 für zulässig. Die Wortwahl ist identisch mit den Gewerbebetrieben aller Art in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. [2] Nr. 1 BauNVO.

Damit wird deutlich, dass alle Gewerbebetriebe in den festzusetzenden Industriegebieten zulässig sind, das heißt auch Betriebe mit einem geringeren Störgrad als Industriebetriebe.

Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe [Einzelhandel und Großhandel], Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Tankstellen^[6-12f].

Abweichend davon gelten landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Betriebe nicht als Gewerbebetrieb aller Art im planungsrechtlichen Sinne. Land- oder forstwirtschaftliche Betriebe werden hinsichtlich der Begriffsbestimmung gesondert in Paragraph 201 BauGB geregelt.

Die allgemeine Beschreibung der Gewerbebetriebe wird hinsichtlich der angestrebten Betriebsprofile im Bebauungsplan Nr. 40 nachfolgend differenziert.

Photovoltaikanlagen

Es ist eine Fallkonstellation möglich, wonach mit einer städtebaulichen Voranfrage die Zulässigkeit einer Freiflächenanlage von Photovoltaikanlagen als Gewerbebetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans angefragt wird.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass eine Freiflächenanlage auf Ackerflächen - wie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 - nach den Bestimmungen des Erneuerbare Energien- Gesetzes [EEG] nicht mehr die Mindestvergütung nach EEG erlangt. Somit ist ein wirtschaftliches Betreiben eines solchen Planvorhabens unwahrscheinlich.

Die Bestimmungen im § 32 des EEG in der geltenden Fassung über Photovoltaikanlagen in bestehenden Bebauungsplänen treffen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht zu.

Es ist keine zusätzliche textliche Festsetzung über die Unzulässigkeit von Photovoltaikanlagen notwendig.

Definition Betrieb

Betriebs- zweck

Gewerbe- betrieb aller Art

Landwirt- schaftsbe- triebe

PVA

2.1.2 Gliederung der Baugebiete

2.1.2.1 Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung gibt in § 9 Abs. [2] BauGB die in den festgesetzten Industriegebieten allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung abschließend vor. Für den Fall, dass die Stadt Aschersleben differenziertere, gegenüber den Regelzulässigkeiten abweichende Entwicklungsabsichten in dem Plangebiet hat, ermöglicht die Baunutzungsverordnung im Paragraphen 1 Absätze [4] bis [8] eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 40 hinsichtlich der zulässigen Arten der baulichen Nutzung.

Feinsteuerung möglich

Im Einzelnen ermöglichen die Bestimmungen der BauNVO, die Baugebiete zu gliedern nach folgenden Unterpunkten

- Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung allgemein
- Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie ihrer besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften
- Festlegung allgemein zulässiger Nutzungen als nur ausnahmsweise zulässig
- Ausschluss von ursprünglich nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Festlegung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als allgemein zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 40 greift auf diese Regelungsmöglichkeit zurück. In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2 werden bestimmte Arten von baulichen Nutzungen hinsichtlich der Zulässigkeit differenziert.

Ausgangspunkt und Bewertungskriterium für diese Differenzierung ist die Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 40. Diese besteht in der Entwicklung von Industriegebieten für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe. Damit wird die Neuschaffung von Arbeitsplätzen und eine möglichst hohe Arbeitsplatzdichte in den geplanten gewerblichen Bauflächen angestrebt. An diesem Ziel muss sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung messen lassen.

Planungsabsicht

Weiterhin ist zu beachten, dass die städtebauliche Planung des Industriegebietes Nordost hochwertige landwirtschaftliche Böden beansprucht. Diese Tatsache kann nur gerechtfertigt werden, wenn höherrangige Gründe dafür bestehen. Diese Gründe liegen wie dargelegt in der Entwicklung von Baugebieten, in denen eine möglichst hohe Zahl von Arbeitsplätzen entstehen soll.

In der textlichen Festsetzung 1.2.1 wird festgelegt, dass in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 folgende Arten der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. [2] Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen.

**Festsetzung
1.2.1**

Diese Festsetzung wiederholt die Zulässigkeitsregelung des § 9 Abs. [2] BauGB. Sie dient insofern nur der Klarstellung. Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen werden gesondert als zulässig festgesetzt, weil sie nicht als Gewerbebetriebe aller Art gelten^[6-122].

Mit dem Bezug auf § 9 Abs. [2] Nr. 1 BauNVO ist klargestellt, dass in den Industriegebieten GI 1 bis 5 Gewerbebetriebe aller Art zugelassen sind, und zwar vorwiegend diejenigen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Tankstellen werden mit der Festsetzung 1.2.1 im Bebauungsplan Nr. 40 zugelassen, weil eine Tankstellenversorgung für eine Industriegebietenutzung wichtig sein kann. Die Festsetzung der Zulässigkeit ermöglicht somit auch eine höhere Flexibilität der Baugebietsnutzung. Der Bebauungsplan Nr. 40 liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, das Schutzgut Grundwasser ist somit nicht betroffen.

Tankstellen

In der Festsetzung 1.2.2 wird festgelegt, dass in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 folgende Arten der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. [3] Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sind.

**Festsetzung
1.2.2**

Auch diese Zulässigkeitsregelung ist in § 9 Abs. [3] Nr. 1 BauNVO vorgegeben, die Festsetzung dient somit ebenfalls als Klarstellung.

Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 40. Eine Notwendigkeit zum Ausschluss von Betriebswohnungen besteht nicht. Im bestehenden Gewerbegebiet Güstener Straße bestehen ebenfalls Betriebswohnungen.

Die textliche Festsetzung 1.2.3 lautet folgendermaßen.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind folgende Arten der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. [2] Nr. 1 BauNVO unzulässig :

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht die Regelvermutung des § 11 Abs. [3] Satz 3 BauNVO erfüllen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. [2] Nr. 2 BauNVO
- Beherbergungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. [3] Nr. 1 BauNVO.

Die Erklärung allgemein zulässiger Nutzungen in den Industriegebieten als unzulässig findet seine Rechtsgrundlage in § 1 Abs. [5] BauNVO.

Die Differenzierung der Nutzungsart Einzelhandel wird in Kapitel 2.1.3 gesondert erläutert.

Der Bebauungsplan Nr. 40 verfolgt ein bestimmtes Planungsprinzip. Aus diesem Grund müssen im Fall des Ausschlusses von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Arten von baulicher Nutzung ebenfalls ausgeschlossen werden, die eine vergleichbare Wirkung in Bezug auf den Planungszweck haben.

In vorliegendem Fall werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. [2] Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Derartige Vergnügungsstätten gelten als Gewerbebetrieb aller Art ^[6-121]. Sie wären damit ohne weitergehende Regulierung in den Industriegebieten GI 1 bis 5 ohne weiteres zulässig.

Der Bau von beispielsweise Spielhallen in den Industriegebieten würde jedoch eine deutliche Unternutzung der neu zu entwickelnden Baugebiete darstellen. Die Beanspruchung der hochwertigen Böden für solche Nutzungen wäre nicht zu rechtfertigen.

In der textlichen Festsetzung 1.2.3 werden Beherbergungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. [3] Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Nach der BauNVO- Kommentierung von Fickert- Fieseler gelten Beherbergungsbetriebe als Gewerbebetrieb aller Art, die mit dieser Einstufung gemäß § 9 Abs. [2] Nr. 1 BauNVO in einem Industriegebiet zulässig wären ^[6-121] und ^[6-649].

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 wäre es nicht ausgeschlossen, dass sich Beherbergungsbetriebe an der Güstener Straße als einer der Hauptzufahrtsstraßen von der B 6 in die Innenstadt ansiedeln. Ebenfalls nicht von vornherein ausgeschlossen wäre die Etablierung von Beherbergungsbetrieben in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Industriegebiet Nordost.

Beherbergungsbetriebe sind ein gesondertes planungsrechtliches Thema. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes hat die Kategorisierung der Baunutzungsverordnung zur Folge, dass in Gewerbe- und erst recht in Industriegebieten nicht gewohnt werden soll.

Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind im Gewerbegebiet unzulässig - Leitsatz der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.04.1992 - 4 C 43.89 ^[6- §8 RN 11.1].

Der Hintergrund dieser Entscheidung ist die Absicht des Gesetzgebers, dass im Gewerbegebiet nicht gewohnt werden soll. Die Unterbringung von gewerblichen Betrieben im Gewerbegebiet hat zur Konsequenz, dass Wohnfunktionen gerade nicht in einem Gewerbegebiet mit seiner typischen Funktion entwickelt werden sollen. An den Begriff des Beherbergungsbetriebes werden vor diesem Hintergrund enge Maßstäbe gelegt.

An einen Beherbergungsbetrieb in einem Gewerbegebiet werden hohe Anforderungen gestellt, zum Beispiel die Nähe zu einer Autobahn oder zu einem Messegelände. Kennzeichnend ist eine sehr kurze Aufenthaltsdauer ohne weitergehenden Wohncharakter. Der Ausschluss der Beherbergungsbetriebe im Bebauungsplan Nr. 40 in der Festsetzung 1.2.3 dient insofern der Klarstellung.

Außerdem würden Beherbergungsbetriebe ebenso wie Vergnügungsstätten dem Planungsziel des produzierenden Gewerbes widersprechen und die Überplanung der Landwirtschaftsflächen nicht rechtfertigen.

Gemäß § 1 Abs. [9] BauNVO kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze [5] bis [8] festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Der Ausschluss bestimmter Gewerbebetriebe aller Art in der Festsetzung 1.2.3 setzt das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe voraus.

**Festsetzung
1.2.3**

Vergnügungsstätten

Beherbergung

**§ 1 [9]
BauNVO**

Diese besonderen städtebaulichen Gründe liegen in der Planungsabsicht der Stadt Aschersleben, in dem Bebauungsplan Nr. 40 Produktionsbetriebe mit einer hohen Arbeitsplatzwirksamkeit anzusiedeln. Die festzusetzenden Industriegebiete sollen für diese Art der baulichen Nutzung bestimmt und freigehalten werden.

Die Festsetzung von Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO ist praktisch nur an der Güstener Straße möglich [siehe Kapitel Planungsalternativen]. Das ist die Rechtfertigung für die Beanspruchung der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden.

Im Vergleich dazu können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten in anderen, bereits vorhandenen Baugebieten der Stadt realisiert werden.

Der Einsatz von Fördermitteln zur Erschließung des Industriegebietes Nordost kann nur gerechtfertigt werden, wenn in der Folge im Wesentlichen produzierendes Gewerbe angesiedelt wird, welches an anderen Stellen nicht entwickelt werden kann.

Außerdem würden im Falle der Realisierung von Beherbergungsbetrieben möglicherweise bestimmte Immissionsschutzrechtliche Ansprüche gegenüber den übrigen Betrieben entstehen. Das soll mit der Festsetzung 1.2.3 ausgeschlossen werden.

Die textliche Festsetzung 1.2.5 lautet folgendermaßen.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind folgende Arten baulicher Nutzung gemäß § 1 Abs. [6] Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes :

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit dieser Festsetzung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die in § 9 Abs. [3] Nr. 2 BauNVO für Industriegebiete vorgegeben werden, ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind somit auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Gründe dafür liegen wie bei der Festsetzung 1.2.3 in der besonderen Rechtfertigungsnotwendigkeit für die Überplanung der Ackerflächen mit dem Bebauungsplan Nr. 40. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wie zum Beispiel Tennishallen, Bowlingcenter oder Ärztehäuser können an vielen anderen Stellen in der Stadt realisiert werden. Die genannten Nutzungen sollen gemäß den Zielen der Stadtentwicklung vorrangig auch zur Revitalisierung bereits bestehender Baugebiete in der Kernstadt genutzt werden.

**Festsetzung
1.2.5**

2.1.2.2 Gliederung nach Abstandserlass

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird folgende Festsetzung zusätzlich aufgenommen:

In den Industriegebieten GI 2 und GI 3 sind folgende Betriebsarten unzulässig :

Betriebsarten der Abstandsklasse I des Runderlasses vom 26.08.1993 [Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes - Abstandserlass Sachsen Anhalt] In der Anlage 5 zur Begründung - Radius der Umweltprüfung ist zu erkennen, dass bei einem Abtrag eines Radius von 1.500 Meter um den nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsort in der Florian- Geyer- Siedlung Nr. 27 die Industriegebiete GI 2 und 3 innerhalb des Radius liegen.

Mit dem Ausschluss von Betrieben gemäß Abstandsklasse 1 im GI 2 und 3 ist planungsrechtlich gewährleistet, dass in der Florian- Geyer- Siedlung durch den Bebauungsplan Nr. 40 keine erheblich nachteiligen Auswirkungen entstehen. Mit der Anwendung des Abstandserlasses und der entsprechenden Gliederung der Baugebiete bestehen mehrere Sicherheiten. Im Umweltbericht wird die Festsetzung näher erläutert.

Mit der Gliederung anhand des Abstandserlasses sind die Belange Schallschutz und Schutz vor Geruchsmissionen behandelt.

Mit dem Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I in den Industriegebieten GI 2 und 3 bleiben Betriebe der Abstandsklassen II bis VII sowie Betriebe gemäß § 9 Abs. [2] Nr. 1 BauNVO weiterhin zulässig. Deshalb werden GI 2 und 3 nicht als eingeschränkte Industriegebiete Gle festgesetzt.

**Festsetzung
1.2.6**

keine Gle

2.1.2.3 schalltechnische Kontingentierung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der Zulässigkeit von Gewerbe- und Industriebetrieben. Von solchen Betrieben können deutliche Schallemissionen ausgehen. Um die Schallemissionen gemäß § 1 Abs. [6] Nr. 7e BauGB in Richtung schutzwürdiger Wohnbebauungen zu begrenzen, werden für die festzusetzenden Industriegebiete schalltechnische Vorgaben zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 40 nimmt dazu für die festzusetzenden Industriegebiete eine schalltechnische Kontingentierung vor. Die Kontingentierung stellt gegenüber der Anwendung des Abstandserlasses eine Feingliederung dar.

Rechtsgrundlage für die schalltechnische Kontingentierung ist der § 1 Abs. [4] Nr. 2 BauNVO, wonach Baugebiete nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert werden können.

Die Schallemissionen gehören zu den Eigenschaften der Betriebe, so eine Entscheidung des BVerwG vom 18.12.1990, 4 N 6.88 ^[6-133]. Die Industriegebiete können somit hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen der Betriebe gegliedert werden.

Für die schalltechnische Kontingentierung [nachfolgend verkürzt Kontingentierung] wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Untersuchung durch das Büro Goritzka Akustik Leipzig erarbeitet, Bericht Nr. 3058/11, Quelle [10].

Die Kontingentierung muss auf die bestehende schalltechnische Situation im Umfeld des Plangebietes eingehen und reagieren.

Der Bebauungsplan Nr. 40 wird an der Güstener Straße entwickelt. Nördlich, östlich und südlich befinden sich ausgedehnte Außenbereichsflächen ohne schalltechnische Schutzansprüche. Diese Tatsache führt zu einer großen Lagegunst des Industriegebietes Nordost im Stadtgebiet. Die Lagegunst wirkt sich auf den zulässigen planungsrechtlichen Störgrad in den Industriegebieten aus.

Maßgeblich für die Wertung der schalltechnischen Situation sind die Flächen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes, auf denen eine Bebauung mit Schutzanspruch besteht. Das sind im Wesentlichen Wohnbebauungen. In der städtebaulichen Praxis werden die Belange der schutzbedürftigen Nutzung an repräsentativen Immissionsorten betrachtet. Die Immissionsorte [IO] liegen in der Regel auf Gebäuden.

Die Stadt Aschersleben gibt folgende Immissionsorte für das Bebauungsplanverfahren Nr. 40 vor.

	Adresse	HNR	Flur	Flstnr.	Schutzanspruch
IO 1	Florian- Geyer- Straße	27	6	204	Allgemeines Wohngebiet
IO 2	Florian- Geyer- Straße	3	6	216	Allgemeines Wohngebiet
IO 3	Siemensstraße	1	6	129 / 27	Betriebswohnung im Gewerbegebiet
IO 4	Kleingartenanlage Alte Tonkuhle an der Hecklinger Straße		6	109	60 dB tags laut Anleitung zur TA Lärm
IO 5	Käthe- Kollwitz- Straße	10	6	14	Allgemeines Wohngebiet
IO 6	Helmut- Welz- Straße	34	11	5 / 27	Allgemeines Wohngebiet

Als wichtige Festlegung der schalltechnischen Kontingentierung werden zusätzlich zu den Immissionsorten folgende zwei Kontrollpunkte eingeführt.

KP 1	Ortsrand Strummendorf	Allgemeines Wohngebiet
KP 2	Ortsrand Groß- Schierstedt	Allgemeines Wohngebiet

Grundkontingentierung

Unmittelbar südwestlich des Bebauungsplanes liegt im Gegensatz dazu das bestehende Gewerbegebiet Güstener Straße. Aus dem bestehenden Gewerbebetrieb wird Schall emittiert. Dieser wirkt als bestehende Vorbelastung auf die schalltechnische Kontingentierung zurück.

**Gliederung
zulässig**

**bestehen-
de Situati-
on**

**Immissi-
onsorte**

**Vorbelas-
tung**

Das Gewerbegebiet Güstener Straße wurde nach einer Bewertung des Bestandes in zwei Vorbelastungsbereiche [VB] geteilt. Der VB 1 liegt westlich, dort sind hauptsächlich Produktionsbetriebe mit einem höheren Störpotenzial angesiedelt. Der VB 2 liegt östlich und ist mehrheitlich durch Autohäuser und Verkaufseinrichtungen gekennzeichnet. Die bestehende Vorbelastung wurde durch plausible Annahmen in der Berechnung der schalltechnischen Kontingentierung berücksichtigt und eingestellt.

Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Schallemissionen aus den Vorbelastungsbereichen 1 und 2 nach den geltenden Bestimmungen die Immissionsrichtwerte am Immissionsort IO 1 gemäß TA Lärm einhalten bzw. einhalten müssen.

Dadurch wird die energetische Summe der Vorbelastung in der Ermittlung der Kontingente für den Bebauungsplan Nr. 40 berücksichtigt.

In der schalltechnischen Kontingentierung wird die DIN 45691 mit den entsprechenden Bestimmungen angewendet.

Deshalb kann auch das Relevanzkriterium der DIN angewendet werden. Demnach ist die bestehende schalltechnische Vorbelastung aus dem Gewerbegebiet Güstener Straße nicht relevant, wenn die Schallimmissionspegel aus den Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 40 an den Immissionsorten 15 dB[A] unter den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm bleiben.

An den von der Stadt Aschersleben festgelegten Immissionsorten gelten die jeweiligen Immissionsrichtwerte [IRW] gemäß Punkt 6.1 der TA Lärm. Die Schallpegel der IRW dürfen durch die Summe der Schallimmissionen am IO nicht überschritten werden. Nach Abzug der bestehenden Vorbelastung ergeben sich an den IO Schallpegel als Planwert [oder Zielwert]. Der Planwert L_{PLAN} ist für die Kontingentierung des Bebauungsplanes maßgeblich.

Generell ist zu beachten, dass sich die Festlegung des Schutzanspruches an den Immissionsorten an die Baugebietsbezeichnungen der Baunutzungsverordnung anlehnt, jedoch keine verbindliche planungsrechtliche Einstufung als Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung beinhaltet.

Unter Beachtung dieser Ausgangsbedingungen wird es möglich, schalltechnische Emissionskontingente L_{EK} in dB[A], bezogen auf die spezifischen Flächen der einzelnen Teilflächen zu berechnen.

Die Emissionskontingente L_{EK} werden in der Tabelle A der textlichen Festsetzungen in der Festsetzung 1.2.7 für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 40 verbindlich vorgegeben.

Die Emissionen aus dem Bebauungsplan Nr. 40 dürfen an den Immissionsorten die dort geltenden Planwerte nicht überschreiten. Da in einem Bebauungsplan keine Festsetzungen zulässig sind, die außerhalb des Geltungsbereiches an den dort liegenden Immissionsorten zu vollziehen sind, wird die Nichtüberschreitung der Planwerte an den Immissionsorten durch Beachtung der Emissionskontingente im Plangebiet sichergestellt.

Zusatzkontingentierung

Mit der Grundkontingentierung ist sichergestellt, dass aus dem Bebauungsplan Nr. 40 keine relevanten Schallemissionen in Richtung der schutzwürdigen Immissionsorte in südwestlicher Richtung abgestrahlt werden.

Bei der Planung des Industriegebietes Nordost muss die immissionsschutzrechtlich günstige Lage im Stadtgebiet beachtet werden.

Vom Bebauungsplangebiet aus in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung liegen innerhalb des Radius mit potenziellen Auswirkungen fast ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen ohne schalltechnischen Schutzanspruch.

Die DIN 45691 eröffnet dazu die Möglichkeit, Zusatzemissionskontingente $L_{EK,ZUS}$ zu ermitteln und festzulegen.

Für die Ermittlung der $L_{EK,ZUS}$ wurde am Ortsrand von Strummendorf [in der Nachbargemeinde Giersleben] der Kontrollpunkt KP 1 und am Ortsrand von Klein-Schierstedt der Kontrollpunkt KP 2 festgelegt [siehe Anlage 10 Immissionspunkte].

In der Kontingentierung wird berechnet, dass die Schallemissionen aus dem Bebauungsplangebiet an den Kontrollpunkten aufgrund der Distanz von etwa drei Kilometern Schallpegel verursachen, die deutlich unter den Immissionsrichtwerten für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß TA Lärm deutlich unterschreiten.

Relevanzkriterium

Planwerte

nur Schutzanspruch

1.2.7

günstige Lage

$L_{EK,ZUS}$

Die daraus resultierenden zusätzlichen Emissionskontingente in Richtung Norden, Osten und Süden werden, getrennt nach Teilflächen, ebenfalls in der Tabelle A der textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 40 verbindlich eingeführt.

Die zu den Zusatzemissionskontingenten gehörigen Richtungssektoren werden in der textlichen Festsetzung 1.2.8 zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

In der Rechenmethode nach DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - und damit in der vorliegenden Schallkontingentierung^[10] wird die Schallabstrahlung aus dem Bebauungsplan ohne Dämpfung in den Vollraum und ohne Berücksichtigung möglicher vorhandener Minderungsfaktoren für die Ausbreitung des Schalls berechnet.

Deshalb hat die Festsetzung der Emissionskontingente L_{EK} und L_{ZEK} im Bebauungsplan planungsrechtlich auch dann Bestand, wenn sich die städtebauliche Situation zu einem späteren Zeitpunkt verändern sollte.

Die schalltechnische Kontingentierung hat die Emissionskontingente so berechnet, dass auch die gewerblichen Bauflächen Planung südlich der Güstener Straße gemäß der 1. FNP- Änderung schalltechnisch beachtet werden.

Durch die Übernahme der Emissionskontingente und Zusatzemissionskontingente in den Bebauungsplan sind im Geltungsbereich Vorhaben zulässig, die mit ihrem Emissionsverhalten den festgesetzten L_{EK} und $L_{EK,ZUS}$ [im schalltechnischen Bericht mit L_{ZEK} abgekürzt] nicht widersprechen.

Zum Nachweis der Einhaltung ist daher für jedes Vorhaben eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.

Die Schallimmissionsprognose für die Einzelvorhaben erfolgt im Gegensatz zu der Kontingentierung der Teilflächen anhand der Berechnungsvorgaben der TA Lärm in der Fassung vom 26.08.1998.

Gemäß Anhang zur TA Lärm sind bei der Prognose die zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung vorhandenen städtebaulichen Faktoren zu berücksichtigen. Diese können sowohl schallmindernd [wie zum Beispiel Gebäuderiegel] als auch schallverstärkend [etwa durch Reflexion] wirken.

Wenn überwiegend schallmindernde Faktoren wirken, sind entsprechend höhere Emissionen möglich ohne dass es zu einer Überschreitung des Planwertes an den Immissions- und Kontrollpunkten kommt.

Durch die materielle Vorgabe im Bebauungsplan, dass die Schallemissionsprognose anhand der TA Lärm zu berechnen ist, ist zugleich eine planungsrechtlich eindeutige Vorgabe der Ermittlungsmethode für die Schallpegel gegeben.

Eine gesonderte textliche Festsetzung, welche die Berücksichtigung schallmindernder Faktoren in der Schallimmissionsprognose als zulässig festsetzt, ist deshalb nicht notwendig.

Mit der Festlegung der Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass eine vergleichsweise gleichmäßige Verteilung der zulässigen Schallemissionen im Bebauungsplan besteht.

Damit wird der Fall ausgeschlossen, dass ein Betrieb im Plangebiet das zur Verfügung stehende Gesamtimmissionskontingent beansprucht und weitere Betriebe nur noch zulässig sind, wenn ihre Zusatzbelastung 6 dB[A] unterhalb des am IO geltenden Immissionsrichtwertes liegt [Irrelevanzschwelle gemäß TA Lärm].

Durch bauliche Maßnahmen auf der Vorhabenebene muss sichergestellt werden, dass in Richtung der schutzwürdigen Immissionsorte, das heißt vor allem in Richtung Südwesten, Schall nur begrenzt abgestrahlt werden darf. Möglich wird dies zum Beispiel durch die Verteilung von Öffnungen in der Gebäudehülle, die Richtungsorientierung von Lüftern usw.

Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung der richtungsbezogenen Zusatzkontingente gewährleistet, die nur für den Richtungssektor gelten.

Die Emissions- und Zusatzemissionskontingente ermöglichen für alle Teilflächen jeweils für den Bereich der Richtungssektoren im Tagzeitraum ein Gesamtmissionskontingent von 70 dB[A]. Dieses entspricht einem Industriegebiet gemäß TA Lärm. Deshalb werden die festzusetzenden Industriegebiete nicht aus schalltechnischen Gründen als eingeschränkt festgesetzt.

Festsetzung 1.2.8 freie Ausbreitung

Erweiterung

Prognose

TA Lärm

Faktoren berücksichtigen

Ausnahme

gleichmäßige Verteilung

Umsetzung

keine Einschränkung

2.1.3 Einzelhandel

Die Regelungen des Bebauungsplanes zum Einzelhandel als eine bestimmte Form von Gewerbebetrieb werden gesondert begründet.

Einzelhandelsbetriebe untergliedern sich in Großhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe. Einzelhandelsbetriebe dienen dem Verkauf an Endverbraucher.

Einzelhandelsbetriebe gelten als Gewerbebetrieb aller Art^[6-121]. Einzelhandelsbetriebe wären demnach zunächst uneingeschränkt im Bebauungsplan Nr. 40 zulässig, wobei mit § 11 Abs. [3] BauNVO eine Einschränkung auf nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgenommen wird.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan Nr. 40 ist bereits ohne gesonderte Regelung unzulässig. Gemäß § 11 Abs. [3] BauNVO sind

- Einkaufszentren
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen in diesem Sinne sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet [Regelvermutung].

Dagegen wären ohne gesonderte Regelung Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan Nr. 40 zulässig, welche die Regelvermutung nicht erfüllen, das heißt nicht großflächig sind.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist eine generelle und überregionale städtebauliche Entwicklung dahingehend erkennbar, dass nicht großflächiger Einzelhandel, umgangssprachlich Discountmärkte, verstärkt aus den Wohngebietsrandlagen an Hauptausfallstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen verlagert. Für den Bebauungsplan Nr. 40 an der Güstener Straße könnte eine solche Entwicklung als wahrscheinlich angenommen werden.

Generell setzt der planungsrechtliche Ausschluss bestimmter Arten von Gewerbebetrieben, in vorliegendem Fall von nicht großflächigem Einzelhandel, das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe voraus.

Das Bundesverwaltungsgericht gibt in der Entscheidung vom 23.07.2009 [4 BN 28.09] folgende Formulierungen vor.

Welche Ermittlungen eine Gemeinde anstellen muss, wenn sie in einem Baugebiet Einzelhandel ausschließen will, hängt maßgebend von der jeweiligen Planungssituation und insbesondere davon ab, welche städtebaulichen Ziele den Ausschluss des Einzelhandels rechtfertigen sollen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt in der Stadt Aschersleben ein Einzelhandelsgutachten vor. In der Begründung zum FNP Aschersleben werden die Ergebnisse des Gutachtens folgendermaßen zusammengefasst. Zitat :

Durch die Markt und Standortberatungsgesellschaft mbH [Erlangen] wurde 2006/2007 das Markt- und Standortgutachten für die Stadt Aschersleben aktualisiert. Nach diesem Konzept befinden sich in der Gesamtstadt 286 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 63.935 m².

Die gesamte Einzelhandelsverkaufsfläche ist - gemessen an der Einwohnerzahl von Aschersleben - als hoch einzustufen, entspricht aber der durch die Landesplanung ausgewiesenen mittelzentralen Funktion.

Insbesondere der Handelsstandort Innenstadt weist ein hohes qualitatives Niveau in der Warenversorgung auf und hebt sich damit von den Einkaufszentren ab, was auf die hohe Investitionsbereitschaft des örtlichen Einzelhandels zurückzuführen ist. Der hohe Besitz mit Einzelhandelsverkaufsflächen ist auch auf ein überregionales Einzugsgebiet zurückzuführen, das in einer Ausdehnung von 30 - 40 km als für die Stadtgröße fast einmalig und überdurchschnittlich anzusehen ist.

Insgesamt gilt, dass die Innenstadt als primärer Standort für den Einzelhandel bevorzugt zu entwickeln ist. Denn trotz der leicht negativen Entwicklung der Flächen und Umsätze in den letzten Jahren auf gesamtstädtischer Ebene, hat es die Aschersleber Innenstadt geschafft, ihr hohes Niveau zu halten. [Zitatende]^[3-18]

Einzelhandel

Regelvermutung

BVerwG

Einzelhandelsgutachten

Das Einzelhandelsgutachten weist nach, warum die Innenstadt bevorzugt als Einzelhandelsstandort entwickelt werden soll. Dies kann als besondere städtebauliche Rechtfertigung dafür angesehen werden, warum die Entwicklung von nicht großflächigem Einzelhandel außerhalb der Innenstadt verhindert werden soll.

Das ist zugleich die zweite besondere städtebauliche Rechtfertigung für den generellen Ausschluss von nicht großflächigem Einzelhandel in der textlichen Festsetzung 1.2.3.

Zu dem generellen Ausschluss von nicht großflächigem Einzelhandel ist wiederum eine Ausnahmeregelung notwendig.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie betrieblich den Gewerbebetrieben in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 zugeordnet sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 300 m² umfasst. Als Verkaufsfläche gelten die Flächen, die von Endverbrauchern betreten werden können.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung ist § 1 Abs. [5] BauNVO]

Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass Betriebe, die sich im Industriegebiet Nordost ansiedeln, im Bedarfsfall einen Werksverkauf einrichten können.

Ausnahme

**Festsetzung
1.2.4**

Werksverkauf

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 40 gemäß § 16 Abs. [2] BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl [GRZ] und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung über eine Baumassenzahl oder Geschossflächenzahl ist nicht sinnvoll, da die gewerblichen Baukörper im Plangebiet sehr unterschiedlich ausgeprägt sein werden.

Zur Begrenzung und Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung genügt daher die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO.

Grundflächenzahl

Für die Industriegebiete GI 1 bis GI 4 wird eine Grundflächenzahl [GRZ] von 0,8 festgesetzt. Die GRZ mit 0,8 geht auf die Vorgaben des § 17 BauNVO zurück.

Die GRZ begrenzt die Grundfläche, die je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die maßgebliche Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland bzw. den festgesetzten Baugebieten und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Da gemäß § 19 Abs. [4] BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Nebenanlagen mitzurechnen sind, gibt die Grundfläche praktisch die versiegelbare Fläche an.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Industriegebiete GI 1 bis GI 4 wird eine maximale Firsthöhe FH_{max} von 25,0 Metern über dem Bezugspunkt als zulässig festgesetzt. Auf der Fläche sollen industriegebietstypische Gebäude mit entsprechender Höhe zulässig sein.

Die maximale Firsthöhe von 25 Metern ist bereits in dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzt worden und für die Industriegebäude ausreichend.

Bei den Industriegebäuden ist das Flachdach der Regelfall. Damit sind die Traufhöhe H und die Firsthöhe identisch. Das Maß H ist in der Bauordnung eindeutig bestimmt und beschreibt den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberkante.

Die Ausnahmefestsetzung 2.4 ist für Abluftanlagen oder ähnliche Aggregate, zum Beispiel Silos notwendig. Industriesilos sind im bestehenden Gewerbegebiet Güstener Straße bei mehreren Firmen errichtet worden.

Bei der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist ein Bezugspunkt gemäß § 9 Absatz [3] BauGB zu bestimmen. Dieser Bezugspunkt soll auf einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen und die Endausgebaute Oberfläche bezeichnen. Damit sind Veränderungen der Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen. Wenn innerhalb der Baugebiete eine natürliche Geländeneigung zwischen dem Bezugspunkt und dem zu messenden Gebäude auftritt, ist die Beurteilungshöhe um dieses Gefälle zu verändern.

In vorliegendem Fall wird der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in der Festsetzung 2.5 der Punkt festgelegt, der in der Straßenmitte des südlichen Endes der Planstraße A angrenzend an die dort festgesetzte kreisförmige Verkehrsfläche liegt.

25,0 m

Maß H

Bezugspunkt

2.3 Bauweise

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt eine abweichende Bauweise fest.

Gemäß § 22 BauNVO kann eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

In der offenen Bauweise dürfen Gebäude höchstens 50 Meter lang sein und weisen einen seitlichen Grenzabstand auf. In der geschlossenen Bauweise haben die Gebäude keinen seitlichen Grenzabstand.

Wenn bauliche Anlagen bzw. Gebäude zulässig sein sollen, die länger als 50 Meter sind und einen seitlichen Grenzabstand aufweisen, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig.

Dies erfolgt in Festsetzung 3.2.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind bauliche Anlagen gemäß der festgesetzten Art der baulichen Nutzung mit einer maximalen Länge zulässig, die sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergibt.

Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass Gebäude im Bedarfsfall über die gesamte Länge eines Baufensters bzw. der Baugrenzen verlaufen können. Der anschließende seitliche Grenzabstand für den Nachweis der Abstandsflächen ist durch die festgesetzten Baugrenzen gesichert.

Die Notwendigkeit der Überschreitungsmöglichkeit der 50 Meter- Begrenzung gemäß offener Bauweise wird in den realisierten Industriegebäuden der 3. Erweiterungsstufe nachgewiesen. So ist zum Beispiel das Gebäude der Firma Petraluxe 563 Meter lang.

Festsetzung 3.2

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen beeinflusst die mögliche Stellung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. Sie dient im Unterschied zur Festsetzung der Grundflächenzahl nicht der Versiegelungsbegrenzung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen gemäß § 23 Absatz [3] BauNVO gebildet, die zusammen Baufenster bilden.

In der Regel beträgt der Abstand der Baugrenzen 5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche und im Industriegebiet 5 Meter zur Baugebietsgrenze. Mit dem Mindestabstand von fünf Metern ist eine Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet.

**5 m
Regel**

Gemäß § 9 Abs. [1] Nr. 2 Bundesfernstraßengesetz bedürfen im Übrigen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn 1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

**Baubeschränkung
40 m**

An der Nordseite des Industriegebietes GI 1 beachtet die dort festgesetzte Baugrenze den Baubeschränkungsbereich von 40 Metern zu der Bundesstraße B 6 gemäß Bundesfernstraßengesetz.

Gemäß § 24 Abs. [1] des Straßengesetzes für das Land Sachsen- Anhalt dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

**Bauverbot
20 m**

An der Südseite der Industriegebiete GI 2 bis 4 wird durch die Baugrenzen den Bauverbotsbereich von 20 Metern zur Kreisstraße K 1374 beachtet.

Für die Neuerrichtung baulicher Hauptanlagen gilt generell die festgesetzte Baugrenze. Im Regelfall können gemäß § 23 Abs. [5] BauNVO Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Der Bebauungsplan Nr. 40 trifft hierzu eine abweichende Regelung, siehe Erläuterungen Nebenanlagen.

Nebenanlagen

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen von einem Meter wird auf maximal 20 Prozent der Baugrenzenlänge zugelassen.

2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, etwa Wärmeübergabestationen, Trafos, Schaltkästen, Wasserzähler.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. [2] BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten uneingeschränkt zulässig.

In Festsetzung 5.2 wird festgelegt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern die nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht an eine, in der Planzeichnung [Teil A] festgesetzte Straßenverkehrsfläche grenzt.

Havariefall Straßenraum

Der Bebauungsplan Nr. 40 muss den Fall bedenken, dass infolge einer Havarie bzw. eines Leitungsschadens der Straßenraum einer Planstraße geöffnet werden muss. Dies betrifft im Regelfall den gesamten Straßenraum von 12,80 Meter.

In diesem Fall werden die dahinterliegenden Straßenabschnitte von der Verkehrerschließung abgebunden, da der Bebauungsplan Nr. 40 kein Ringstraßensystem festsetzt.

Um die Verkehrsanbindung weiterhin zu gewährleisten, werden die fünf Meter breiten Streifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze von Nebenanlagen frei gehalten. Im Havariefall wird es damit möglich, die Verkehrsführung provisorisch über den Behelfsstreifen zu führen.

Gemäß textlicher Festsetzung 5.3 sind damit innerhalb eines Streifens von 5,0 Meter zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. [2] BauNVO unzulässig.

In den sonstigen, nicht an eine öffentliche Straße grenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen dagegen zulässig.

Auch in den Flächen innerhalb des Baubeschränkungsbereiches der 110 kV- Freileitung der Envia von beidseitig je 20 Metern sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sein. Das wird in der Festsetzung 5.4 festgelegt.

Der Ausschluss von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist zur Gewährleistung einer Überfahrtmöglichkeit in dem fünf Meter breiten Streifen entlang der Straßen nicht notwendig, dies wird in der textlichen Festsetzung 5.5 klargestellt.

**Öffnung
Straßen-
raum**

2.6 Stellplätze

Gemäß § 48 Absatz [1] Bauordnung für das Land Sachsen- Anhalt in der geltenden Fassung sind für bauliche Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. [1] Satz 2 Bauordnung bestimmt ist [notwendige Stellplätze].

Nach § 12 Absatz [1] BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Die Einschränkung auf den notwendigen Bedarf gemäß § 12 [2] BauNVO gilt für Industrie- und Gewerbegebiet nicht.

Gemäß § 12 Abs. [6] BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang notwendig sind.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 gibt es genügend Flächen zum Nachweis der Stellplätze in den Baugrundstücken. Eine Einschränkung der Stellplatzflächen gemäß § 12 Absatz [6] BauNVO aus städtebaulichen Gründen ist deshalb ebenfalls nicht notwendig.

Die Zahl und Größe der Stellplatzflächen wird von den Vorhabenträgern im Bauantrag festgelegt und nachgewiesen.

**notwendige
Stell-
plätze**

**keine Be-
grenzung
im GI**

2.7 Verkehrsflächen

2.7.1 Äußere Verkehrserschließung

Gemäß § 9 Abs. [1] Nr. 11 BauGB werden die Verkehrsflächen festgesetzt. Dabei ist die Untergliederung der Festsetzung in öffentliche und private Verkehrsflächen zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 40 hat folgendes Erschließungskonzept.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 6. Die in einer Entfernung von etwa 1.100 Meter liegende niveaufreie Anschlussstelle Aschersleben Ost wertet den Gewerbestandort Güstener Straße auf und stellt einen hervorragenden Standortfaktor für die gewerbliche Erschließung dar.

Von der Anschlussstelle Aschersleben Ost verläuft die Kreisstraße K 1374 in südwestlicher Richtung zum Stadtzentrum.

Die Hauptzufahrt in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 erfolgt über den Streckenabschnitt von der Anschlussstelle Aschersleben Ost über die Güstener Straße bis zu dem festgesetzten Kreisverkehr.

Um die Gestaltung einer ampelgeregelten Kreuzung mit dem entsprechenden Aufwand zu vermeiden, soll die Haupteerschließung des Plangebietes über einen Kreisverkehr erfolgen. Von diesem zweigt die Hauptzufahrtsstraße in das Plangebiet ab.

Die Planstraßen erschließen in einem rasterförmigen System die einzelnen Baugebiete. Die Hauptverkehrsbeziehung in und aus dem Plangebiet beschränkt sich daher auf den Streckenabschnitt der Kreisstraße K 1374 von der AS Aschersleben Ost bis zu dem geplanten Kreis. Ein zusätzlicher LKW- Verkehr von dem Kreis über die Güstener Straße in das Stadtzentrum ist nicht vorgesehen. Diese Tatsache hat Auswirkungen auf die Umweltprüfung.

**äußere
Erschlie-
ßung**

**Kreisver-
kehr**

**keine Be-
lastung
Zentrum**

Nutzfahrzeuge

Der Bebauungsplan Nr. 40 geht bei der Bemessung der Verkehrsflächen von folgenden Annahmen bezüglich des Wirtschaftsverkehrs und der entsprechenden Nutzfahrzeuge aus.

Die Belieferung der anzusiedelnden Betriebe im Plangebiet und die Auslieferung der Produkte erfolgt grundsätzlich mit Lastkraftwagen [im Folgenden LKW]. LKW können nach der zulässigen Gesamtmasse [ZGM] in folgende Klassen unterschieden werden [Quelle Wikipedia] :

- Kleinlaster bis 3,5 Tonnen
- leichte LKW bis 7,5 Tonnen
- mittelschwere LKW bis 12 Tonnen
- schwere LKW [Abkürzung SKW] bis 40 Tonnen.

Schwere LKW bis 40 Tonnen zulässiger Gesamtmasse stellen somit für den Bebauungsplan Nr. 40 den maximalen Bemessungsfall dar.

Für LKW mit 40 Tonnen Gesamtmasse [so genannte 40- Tonner] gilt eine maximale Gesamtlänge von 18,75 Meter.

Für diese Fahrzeugklasse hat sich der so genannte Euro- Lastzug aus einer Zugmaschine und einem Sattelauflieger [Trailer] durchgesetzt.

Die maximale Breite der Nutzfahrzeuge ist mit 2,55 Meter festgelegt, bei Aufbauten beträgt die maximale Breite 2,60 Meter.

Die maximale Höhe für Nutzfahrzeuge beträgt 4,0 Meter. Die Tatsache hat bei der Unterquerung der 110 kV- Freileitung planungsrechtliche Relevanz.

Seit dem Jahr 2007 gibt es Versuchsprojekte für die Anwendung überlanger LKW. Diese LKW- Klasse wird als Euro- Combi bezeichnet. Der Name Gigaliner entspringt einem speziellen Modell, wird aber im Folgenden für die LKW- Klasse verwendet.

Gigaliner haben ein zulässiges Gesamtgewicht bis 60 Tonnen. Die maximale Gesamtlänge beträgt 25,25 Meter.

Aufgrund der größeren Transportmasse verringert sich die spezifische Achslast und der relative Treibstoffverbrauch. Speditionsunternehmen stehen der Anwendung der Gigaliner im Wesentlichen positiv gegenüber.

Der Bebauungsplan Nr. 40 geht für den Planungshorizont von etwa 20 Jahren davon aus, dass die Gigaliner aufgrund des Planungszieles Industriegebiete auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anwendung finden können.

**Nutzfahr-
zeuge**

40 Tonner

18,75 m

Gigaliner

25,25 m

**Gigaliner
maßgeb-
lich**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden technischen Möglichkeiten [Achslenkung] steigen die Anforderungen an vorzuhaltende Kurvenradien für Gigaliner, jedoch nicht wesentlich [Quelle Wikipedia].

Gemäß der Vorgabe § 32 d StVZO sind nur Fahrzeuge zugelassen, die einen Außenradius von 12,5 m nicht überschreiten, die Regelung wird BOKraft- Kreis genannt].

Der Bebauungsplan Nr. 40 berücksichtigt diese Vorgabe bei der Gestaltung der Verkehrsflächen.

**BO Kraft
Kreis**

2.7.2 Hauptanbindung

Die Hauptverkehrserschließung des Industriegebietes Nordost erfolgt an einem zentralen Verknüpfungspunkt zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Kreisstraße.

Der Baulastträger der Kreisstraße K 1374 ist der Salzlandkreis. Im Gegensatz dazu ist die Stadt Aschersleben Planungsträger der Hauptverkehrsanbindung.

Die Kosten für die Planung und den Bau der Hauptanbindung liegen insofern bei der Stadt. In nachfolgenden Planungsstufen wird weiterhin eine Kreuzungsvereinbarung getroffen.

Baulast

Kreuzungsvereinbarung

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wird auf die vorliegende Erschließungsplanung ausgerichtet. Für die zentrale Anbindung des Industriegebietes Nordost an die Güstener Straße wird eine Anbindungslösung mit Abbiegespur geplant und vorbereitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 umfasst im Bereich der zentralen Anbindung des Industriegebietes den Bereich der Güstener Straße, welcher für die vorgesehene Anbindungslösung benötigt wird. Die Anbindungslösung gemäß dem 2. Entwurf unterscheidet sich somit von den vorhergehenden Entwürfen.

Die geplante Anbindung des Industriegebietes Nordost ist als Anbindevariante bereits an der Dieselstraße für das Gewerbegebiet „Güstener Straße“ realisiert worden.

2.7.3 Planstraßen

Die innere Verkehrserschließung wird mit den im Planteil festgesetzten Planstraßen konzipiert.

Von dem festgesetzten Knotenpunkt aus wird die Planstraße A als Hauptzufahrt in das Plangebiet vorgesehen.

Weitere Anschlusspunkte von internen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 40 an die Kreisstraße K 1374 werden nicht geplant. Damit werden potenzielle Konfliktpunkte im Verkehrsfluss an der Güstener Straße vermieden. Weiterhin werden mit dieser planerischen Entscheidung die Erschließungskosten für die Baugebiete begrenzt.

Aus diesen Gründen wird für den Bebauungsplan Nr. 40 auch kein zweiter Knotenpunkt zur Erschließung geplant.

**keine
Kreuzungen**

Da die Güstener Straße und die B 6 als nördliche Begrenzung des Plangebietes zueinander winkelförmig verlaufen, nimmt die Planstraße A zunächst einen kurzen bogenförmigen Verlauf nach Nordosten. Anschließend verläuft die Planstraße A auf dem kürzest möglichen Weg, das heißt orthogonal auf die Fernwasserleitung, die mit ihrem Verlauf die Struktur des Plangebietes prägt.

**Planstraße
A**

Die verkehrliche Erschließung des Industriegebietes „Nordost“ erfolgt in zwei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt umfasst alle Flächen südlich der Fernwasserleitung der Elbaue – Osthaz GmbH. Die Planstraße A endet somit vor Realisierung des zweiten Bauabschnittes als Stichstraße mit Wendeanlage. Die Festsetzung einer Wendeanlage an der Planstraße A südlich der Fernwasserleitungen ist notwendig, damit vor Realisierung des zweiten Bauabschnittes die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

Wendeanlage A

Da für die Überquerung der Fernwasserleitung voraussichtlich ein unterirdisches Überbrückungsbauwerk notwendig werden wird, soll die Überquerung der Wasserleitung im Bebauungsplan Nr. 40 zur Kostenbegrenzung nur durch eine Planstraße erfolgen.

Überbrückung

Die B 6n stellt eine endgültige Begrenzung des Industriegebietes Nordost nach Norden dar. Deshalb muss durch das Industriegebiet GI 1 hindurch keine Planstraße für künftige Erweiterungen geplant werden. Somit genügen zur Erschließung des GI 1 die Planstraßen E und F. Diese verlaufen unmittelbar an der Fernwasserleitung mit ihrem Schutzstreifen, um für das GI 1 eine möglichst große Binnenfläche zu erreichen.

Von der Einmündung der Planstraße A aus verläuft die Planstraße E nach Westen, die Planstraße F nach Osten.

Die Planstraße E verläuft bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze, um einen Anschluss an den Zornitzer Weg zu gewährleisten.

Westlich der Versorgungsfläche für die Übergabestationen der Fernwasserleitung verschwenkt die Planstraße E um 26 Meter nach Süden, weil sie dort dem Verlauf der Fernwasserleitung folgt.

Die Planstraße E erreicht durch diese Verschwenkung den vor Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen Feldweg zur Erschließung der Übergabestation der Fernwasserleitung. Die Planstraße E folgt diesem, in der Topographie bereits vorhandenen Weg. Das Flurneuordnungsverfahren Vorharz Ost 3 [B 6n] hat im Verlauf des Feldweges ein ausreichend breites Flurstück für die Planstraße E gebildet. Dieses Flurstück verläuft in gerader Linie bis zur Hecklinger Straße, ein entsprechender landwirtschaftlicher Weg ist ausgebaut worden. Insofern ist der Anschluss der Planstraße E an diesen Landwirtschaftsweg sinnvoll.

Der Anschluss der Planstraße E an die vorhandenen Landwirtschaftswege hat jedoch nur Bedeutung für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Deswegen wird am westlichen Ende der Planstraße E eine Wendeanlage für den gewerblichen Güterverkehr festgesetzt. Im 2. Entwurf wurde die Wendeanlage in Richtung Osten verschoben. Die Lage der Wendeanlage im 2. Entwurf genügt zum Nachweis der geordneten Erschließung der westlichen Hälfte des GI 1.

Die Planstraße F endet an einer Wendeanlage, die vor dem letzten Flurstück an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze endet. Die festzusetzende Straßenverkehrsfläche endet jedoch erst an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Das ist notwendig, weil auch nach Vollzug des Bebauungsplanes eine Erreichbarkeit der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen für landwirtschaftlichen Verkehr gewährleistet sein muss.

Eine Befahrbarkeit der öffentlichen Straßen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge ist in der Straßenverkehrsordnung geregelt. Eine Wiederholung des Fahrrechtes für landwirtschaftliches Gerät wird daher nicht wiederholend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Etwa in der Mitte der Planstraße A wird eine platzartige Aufweitung als Verkehrsfläche festgesetzt. Von dieser Aufweitung aus verlaufen weitere Planstraßen zur Erschließung der Baugebiete zwischen der Fernwasserleitung und der Güstener Straße.

Die Planstraße B verläuft Richtung Westen. Ein Anschluss der Planstraße B an den Zornitzer Weg ist nicht notwendig, da dieser als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg erhalten und festgesetzt wird.

Von der Planstraße B wiederum zweigt die Planstraße D in Richtung Süden zur Güstener Straße ab. Die Lage der Planstraße D resultiert aus der angestrebten Baugrundstücktiefe von 110 Metern, die von der westlich gelegenen Grünflächengrenze aus abgetragen wird. Der Abstand von 110 Metern wiederum entspricht etwa der Baugrundstücktiefe auf der westlich gegenüberliegenden Seite im bestehenden BBP Nr. 2.

Die Planstraße D endet an einer Wendeanlage. Diese liegt so, dass die Baugrundstücke in Richtung der Güstener Straße etwa 90 Meter tief sind.

Von der platzartigen Erweiterung an der Planstraße A aus verläuft schließlich in Richtung Osten die Planstraße C zur internen Erschließung des Industriegebietes GI 4.

Planstraße C endet an einer Wendeanlage.

Regelbreite

Die Regelbreite der Planstraßen und der festgesetzten Straßenverkehrsfläche beträgt 12,80 Meter. Diese werden von einer mittig verlaufenden Mittellängsachse aus abgetragen.

In den 12,80 Meter breiten Verkehrsflächen sind folgende Straßenprofile vorgesehen :

- ein kombinierter Geh- und Radweg mit 210 cm Breite
- eine asphaltierte Industriestraße mit 650 cm Breite
- Längsstellplätze von 250 m Breite.

Zusammen mit den Rand- und Sicherheitsstreifen ergibt sich eine Breite von 12,80 Metern. In den bereits gebauten Erweiterungsstufen des Gewerbegebietes Güstener Straße ist das im Bebauungsplan Nr. 40 vorgesehene Regelprofil bereits gebaut worden.

Das von der Stadt Aschersleben vorgesehene Verkehrsraumprofil ist projektiert und liegt dem Tiefbauamt Aschersleben vor.

Planstraße E
Verschwenkung

vorhandenes Flurstück

Wendeanlage E

zentraler Platz

Planstraße B

Planstraße C

Regelprofil

Die vorgesehene Aufteilung des Straßenraumes ist zur Längsmittelachse also nicht symmetrisch.

Zwischen den Längsstellplätzen sind Pflanzstreifen bzw. Baumpflanzungen möglich. Die im Plan festgesetzten Wendeanlagen entsprechen dem Wendeanlagentyp 7 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. Der Wendeanlagentyp 7 ist von Lastzügen und Gelenkbussen befahrbar und stellt somit die größte der Wendeanlagen dar. Die Wendeanlagen im Bebauungsplan wurden für große Sattelzüge ausreichend dimensioniert.

Wendeanlage 7

Die Abrundungsradien bei den Kreuzungen der Planstraßen sind mit einem Radius von 20 Metern abgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich zu bauenden Radien geringer sein werden. Der Bebauungsplan sichert insofern nur die Verkehrsfläche. Eine Verringerung der Radien ist auf der Vorhabenebene zum Beispiel möglich durch die Projektierung von dreiteiligen Korbbögen.

Radien

Auch die mittig der Planstraße A gelegene platzartige Aufweitung wird in der Realisierungsphase weniger Verkehrsfläche beanspruchen als im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Platz

Aufgrund der Kreuzungssituation entsteht an der kleinen platzartigen Aufweitung eine städtebauliche Dominante, die Potenzial für eine entsprechende Mindestgestaltung aufweist. Genauere Vorgaben dazu werden jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

2.7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg

Der Zornitzer Weg [teils als Alter Postweg benannt] wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung lautet Landwirtschaftsweg. Der Zornitzer Weg ist im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens [FBV] Vorharz Ost III [B 6n] ausgebaut worden und wird zur Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der B 6n benötigt.

landwirtschaftlicher Weg

Zweckbestimmung Fahrradweg

Zwischen dem Zornitzer Weg und der Hauptanbindung des Industriegebietes Nordost an die Güstener Straße wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung lautet Fahrradweg.

Radweg

Entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung ist beabsichtigt, zwischen dem Zornitzer Weg und der Havarieüberfahrt entlang der Güstener Straße einen Fahrradweg zu errichten.

Mittelfristig ist beabsichtigt, den Fahrradweg bis zur Hauptanbindung des Industriegebietes Nordost zu verlängern. Zur Sicherung der erforderlichen Fläche für diesen Fahrradweg wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40 die entsprechende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung soll der Fahrradweg eine Breite von 2,0 Metern aufweisen. Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit 2,75 Metern Breite fest, um die notwendigen Tragschichten mit in die Verkehrsfläche einzubeziehen.

Zweckbestimmung Havarieüberfahrt

Zwischen der Planstraße D und der Güstener Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird Havarieüberfahrt festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer Havarieüberfahrt wird planungsrechtlich eine zweite Anbindung an die Güstener Straße planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung ist notwendig, da das Industriegebiet Nordost mit einem Stichstraßensystem erschlossen wird und auch im Havariefall die verkehrliche Erschließung gesichert sein muss.

Die Breite der Havarieüberfahrt beträgt 3,5 Meter gemäß der vorliegenden Erschließungsplanung. Damit wird es möglich, im Havariefall ein Einbahnstraßensystem für den gesamten Quell- und Zielverkehr zu organisieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Havariezufahrt 20 Meter beträgt und ein oberirdisches Fahrrecht mit einer Breite von 10 Metern zusätzlich gesichert wird.

2.8 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan setzt Versorgungsflächen mit bestimmten Zweckbestimmungen fest. Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen als Hauptanlagen zulässig, die der Versorgung der umliegenden Baugebiete mit Wasser, Strom, Fernwärme usw. dienen. Die Versorgungsflächen sind insofern planungsrechtlich unabhängig von den benachbarten Baugebieten. Im Regelfall liegen sie an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Fernwasserübergabestation wird an der Planstraße E festgesetzt. Auf der Fläche bestehen zwei Anschluss- und Übergabestationen an die Fernwasserleitung. Die ehemalige Umspannstation ist außer Betrieb genommen worden.

Fernwasserübergabe

2.8.1 Löschwasserversorgung

Der vorsorgende Brandschutz ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und wird nachfolgend erläutert.

Gemäß § 44 Abs. [1] des Gesetzes über die Bauordnung Sachsen-Anhalt ist eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser zu sichern.

Für die Dimensionierung der Löschwasserversorgung im Bebauungsplan maßgeblich ist das DVGW- Arbeitsblatt W 405 [Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.]

**DVGW
W 405**

Bei der Löschwasserversorgung ist zu unterscheiden zwischen dem Grundschutz und dem Objektschutz.

Der Grundschutz ist durch die Städte und Gemeinden im Rahmen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Grundschutz meint die Gewährleistung der Löschfähigkeit in einem Brandfall für die Baugebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

Grundschutz

Der Objektschutz obliegt den Vorhabenträgern und Eigentümern von Immobilien. Der technische und organisatorische Aufwand zur Vorhaltung von Löschmöglichkeiten für Brandfälle mit erhöhter Brandlast liegt auf der privaten Seite.

Objektschutz

Der Bebauungsplan Nr. 40 muss den Grundschutz im Bebauungsplangebiet planerisch bedenken.

Als Löschmöglichkeiten kommen in Betracht

- Hydranten, die aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gespeist werden
- Gewässer I. oder II. Ordnung in einem erreichbaren Abstand zum Plangebiet
- Löschwasserbrunnen
- Löschwasserteiche [DIN 14210]
- unterirdische Löschwasserbehälter [DIN 14230]
- mitgeführte Löschkapazitäten der örtlichen Feuerwehr.

Ein Löschwasserbrunnen ist eine künstlich angelegte Entnahmestelle für Löschwasser aus dem Grundwasser. Das Löschwasser kann durch Saugbetrieb oder mittels einer Tiefpumpe entnommen werden. Außer nach der Betriebsart werden die Löschwasserbrunnen nach ihrer Ergiebigkeit eingeteilt. Es muss eine Wasserentnahme von mindestens 400 l / min [kleiner Löschwasserbrunnen] möglich sein. Anforderungen sind eine gesicherte Zufahrt gemäß DIN 14090, Beschilderung, Prüfung, Pflege und Wartung und eine Leistungsprüfung [bis dreimal jährlich].

Löschwasserbrunnen

Löschwasserteiche gemäß DIN 14210 [Ausgabjahr 2004] sind künstlich angelegte offene Löschwasser- Vorratsräume mit Löschwasserentnahmestelle. Anforderungen sind ein Fassungsvermögen von mindestens 1.000 m³, Wassertiefe von mindestens zwei Metern, Maximaltiefe von 7,60 m, Saugschacht oder Saugrohr, gesicherte Zufahrt gemäß DIN 14090, Beschilderung, Einfriedungen mit einem mindestens 1,25 m hohen Zaun, Prüfung und Wartung von Zufahrt, Füllstand, Verschlammung. Saugproben sind vorgeschrieben.

Löschwasserteiche

Ein unterirdischer Löschwasserbehälter [Zisterne] ist ein künstlich angelegter überdeckter Löschwasser- Vorratsraum mit Löschwasserentnahmestelle. Anforderungen sind ein Fassungsvermögen von mindestens 75 m³, eine Wassertiefe von mindestens zwei Metern, ein Saugschacht [zugleich Einstiegsschacht und Saugrohr], eine gesicherte Zufahrt und Befahrbarkeit der Behälterabdeckung gemäß DIN 14 090.

Löschwasserbehälter

Nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 gilt zwischen den potenziellen Brandorten und der Löschwasserentnahmestelle ein maximaler Abstand von 300 Metern. Dieser muss mit Schläuchen überwunden werden. Empfohlen wird ein Regelabstand von 150 Metern zwischen den potenziellen Brandorten und der Löschwasserentnahmestelle. Die Gewährleistung eines Abstandes von 150 Metern durch Festsetzung entsprechender Versorgungsflächen ist im Bebauungsplan Nr. 40 zugunsten der Baugrundstückszuschnitte planerisch nicht umsetzbar.

300 m

In der städtebaulichen Praxis kommen für die planungsrechtliche Gewährleistung des Grundschutzes nur Löschwasserteiche oder Löschwasserbehälter in Frage.

Die Entnahme von Wasser aus dem Trinkwassernetz für Löschzwecke ist im Falle von Hydranten technisch möglich. Erfahrungsgemäß wird jedoch die Gewährleistung einer ausreichenden Menge für Löschzwecke über die Dauer von zwei Stunden von den örtlichen Wasserversorgungsunternehmen abgelehnt.

Durch den sinkenden Trinkwasserbedarf der Bevölkerung verlegen die Wasserversorger zunehmend Leitungen mit einem Durchmesser, der dem heute üblichen Trinkwasserverbrauch angepasst ist. Diese Entwicklung wird von den Wasserversorgern auch mit hygienischen Aspekten begründet. Damit ist die Löschwasserversorgung vielerorts allein durch das Leitungsnetz nicht mehr gewährleistet.

Die Nutzung von Gewässern in der Nähe ist kaum praktikabel, da die Möglichkeit eines Trockenfallens nicht ausgeschlossen werden kann, im Regelfall keine Saugstellen ausgebaut sind und eine mechanische Belastung vorliegen kann [Äste etc.].

Im Bebauungsplan Nr. 40 verlaufen keine Gewässer in oder im funktionellen Umfeld des Plangebietes.

Deshalb muss der Bebauungsplan die Möglichkeit der Löschwasserversorgung planungsrechtlich ohne Rückgriff auf das Wasserleitungsnetz nachweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzte an den Planstraßen A, C und D Versorgungsflächen für die Löschwasserversorgung fest. Nach der Anpassung des 2. Entwurfes an die Erschließungsplanung werden diese Versorgungsflächen nicht mehr benötigt und somit auch nicht mehr festgesetzt.

**Löschbe-
hälter**

Vorgesehen ist stattdessen die Errichtung unterirdische Wasserbehälter in den Verkehrsflächen der Planstraßen B und C. Die unterirdischen Wasserbehälter sollen unterhalb der zukünftigen Stellplätze errichtet werden. Das Fassungsvermögen der unterirdischen Wasserbehälter beträgt gemäß den Angaben des Erschließungsplaners jeweils 384 m³. Die Zulässigkeit des Einbaus unterirdischer Wasserbehälter innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird in der textlichen Festsetzung 6.2 erklärt.

Dimensionierung

Zur Ermittlung des Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen in Kubikmeter Löschwasser je Stunde werden die Mindestwerte der als Anlage 1 beigefügten Tabelle aus dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zugrunde gelegt. Diese Tabelle berücksichtigt insbesondere die Art der bauliche Nutzung und die Gefahrenklasse der Brandausweitung.

Für Industriegebiete ist in der Tabelle des Arbeitsblattes keine Aufteilung des Bedarfes nach der Zahl der Vollgeschosse vorgesehen.

Für den maximal nachzuweisenden Fall eines Industriegebietes mit mittlerer Gefahr der Brandausbreitung gilt gemäß Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 192 m³ je Stunde. Mittlere Gefahr wird bei nicht feuerbeständiger Umfassung und harter Bedachung angenommen.

192 m³ / h

In der Regel ist die Löschwassermenge für eine Dauer von zwei Stunden nachzuweisen. Damit ist je Löschwasserbehälter ein Mindestvolumen von 192 Kubikmeter / Stunde mal zwei Stunden = 384 Kubikmeter nachzuweisen.

**2 Stunden
384 m³**

2.8.2 sonstige Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt zwei Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest. Die Flächen liegen jeweils im Kreuzungsbereich an den Planstraßen B und C. Auf den Flächen werden Trafostationen der Stadtwerke Aschersleben zur Elektroenergieversorgung der angeschlossenen Baugebiete errichtet.

Trafos

Die Trafostationen der SWA sind einflügelige Stationen der Kantenlänge 5 mal 6 Meter. Sie haben eine Tür zur Straßenseite und eine Erdungsanlage. In den Stationen wird die Mittelspannung des so genannten Industrierings in Niederspannung für die Versorgung der Stromkunden transformiert.

Die Standorte der Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen [Baufenster], um einen fünf Meter breiten Streifen zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten. Deswegen werden für die Zuleitung jeweils unterirdische Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Aschersleben festgesetzt.

**Leitungsrechte
SWA**

2.9 Versorgungsleitungen

Die im Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen werden durch gesondertes Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

oberirdische Versorgungsleitung	Envia Verteilnetz GmbH Naumburg [110 kV - Stromfreileitung]
unterirdische Versorgungsleitung	Fernwasserversorgung Elbaue Ostharz GmbH Torgau [Fernwasserleitung, zwei Leitungen in Parallellage]
unterirdische Versorgungsleitung	Stadtwerke Aschersleben SWA Stromleitung zur Station 314 -1619 [Fernwasser Güstener Straße]

Die Versorgungsleitungen für das Industriegebiet Nordost, die im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, sind im Bebauungsplan Nr. 40 nicht gesondert durch Planzeichen festgesetzt. In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Verlegung von öffentlichen Versorgungsleitungen zulässig und möglich.

**Leitungen
in Straßen**

Das betrifft auch den Industriering der Stadtwerke Aschersleben. Die Erdkabel für die Elektroenergieversorgung des Industriegebietes Nordost verlaufen von dem neu errichteten Umspannwerk Nord an der Hertzstraße nach Osten und verschwenken auf dem Landwirtschaftsweg [Alter Postweg] nach Norden. Die Kabel verlaufen in diesem Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Am Schnittpunkt mit der Planstraße B treten sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über und verlaufen anschließend prinzipiell im Seitenbereich der Straßenverkehrsflächen.

Industriering

Das Bebauungsplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserkanäle und Regenwasserkanäle werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Abwasserkanal

Von der Wendeanlage am südlichen Ende der Planstraße D aus verläuft der Schmutzwasserkanal in Richtung Güstener Straße. Die Verlängerung des Schmutzwasserkanals in Richtung Kläranlage erfolgt über einen neu zu verlegenden Kanal im Fallersleber Weg.

Für den Kanal zwischen Planstraße D und Güstener Straße wird ein 10,0 Meter breites unterirdisches Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebes für Abwasser der Stadt Aschersleben festgesetzt.

**Leitungsrecht für
Kanal**

Dieses Leitungsrecht setzt an der südlichen Ecke der Wendeanlage an und verläuft orthogonal zur Güstener Straße. Ein geradliniger Verlauf des Leitungsrechtes für den Kanal in der Mittelachse der Planstraße D wurde nicht gewählt, weil die Gebäude in den Industriegebieten GI 3 und GI 4 rechtwinklig auf die Güstener Straße ausgerichtet werden sollen bzw. können.

Die Festsetzung des Leitungsverlaufes des Schmutzwasserkanals zwischen Planstraße D und Güstener Straße und der genaue Verlauf durch das Planzeichen unterirdische Hauptversorgungsleitung wird nicht gesondert festgesetzt.

2.10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Ein generelles Ziel in der Bauleitplanung besteht darin, im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser nicht in Mischkanäle abzuleiten. Vielmehr soll das Niederschlags- und insbesondere das Regenwasser nach den im Industriegebiet gegebenen Möglichkeiten im Plangebiet versickert werden. Voraussetzung dafür ist eine geringe Schadstoffbelastung der Niederschlagswässer.

Versickerung angestrebt

Als weitere allgemeingültige Zielstellung wird eine zeitliche Verzögerung des Regenwasserabflusses in die Vorflut im Niederschlagsfall angestrebt. Damit werden mögliche Hochwasserspitzen in der Vorflut abgemindert. Außerdem wird eine wirtschaftliche Kanalbemessung möglich.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan Nr. 40 an der südlichen Geltungsbereichsspitze, das heißt der am niedrigsten gelegenen Stelle des Plangebietes auf einer dort ausgewiesenen Grünfläche eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. [1] Nr. 14 BauGB fest. Eine solche überlagernde Festsetzung ist zulässig ^[7-291].

eigenständige Festsetzung

Da das geplante Regenwasserrückhaltebecken der Entsorgung aller Baugebiete im Plangebiet dient, wird es nicht als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO angesehen. Es erfolgt eine gesonderte Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 [1] Nr. 14 BauGB.

Festsetzung 9.4

In der textlichen Festsetzung 9.4 wird eine Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers in dem vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken für Löschwasserzwecke im Bedarfsfall als zulässig festgesetzt.

Für die überschlägige Ermittlung der Größe des Regenwasserrückhaltebeckens werden folgende Überlegungen angestellt.

Der Regenabfluss Q errechnet sich aus der

Regenabfluss

- Größe des zu entwässernden Gebietes
- örtliche Regenspende [aus Langzeitbeobachtung]
- Durchlässigkeit = Abflussbeiwert.

Die entsprechende Formel lautet

$$Q \text{ [l/s]} = \text{Fläche [ha]} \cdot \text{Regenspende [l/s und ha]} \cdot \text{Abflussbeiwert } \Psi$$

Im Kapitel 3.3.2 wird die real anzunehmende versiegelbare Fläche im Bebauungsplan Nr. 40 mit 455.440 m² ermittelt, das sind 45,54 Hektar.

Fläche

Als Abflussbeiwert Ψ ist für Schwarzdecken, Betonflächen und Pflaster mit Fugenverguss, also für industriegebietstypische Versiegelungsarten ein Wert von 0,9 anzunehmen.

Abflussbeiwert

Die anzurechnende Regenspende ergibt sich aus dem Bemessungsregen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung ist die Regenwasser- Volumenstromberechnung. Der Volumenstrom, der in einer Entwässerungsanlage abgeführt werden muss, ist maßgeblich von der Regenspende des Bemessungsfalls abhängig. Leitungsanlagen und die zugehörigen Bauteile einer Regenentwässerung wurden im Geltungsbereich der DIN 1986 immer nur für ein mittleres Regenereignis, dem sogenannten Berechnungsregen ausgelegt.

Berechnungsregen

In der Regel ist der Berechnungsregen ein idealisiert betrachtetes Regenereignis, das gekennzeichnet ist durch eine konstante Regenspende r in l/s • ha, in einer bestimmten Zeitspanne, der Regendauer T in Minuten [Blockregen].

Die alte DIN 1986 sah eine Bemessungsregenspende [BRS] von 300 l/s • ha vor. Dieser Wert darf seit 1987 nicht mehr verwendet werden.

Nach der neuen DIN EN 12056 ist eine örtliche BRS r [5, 2] ein fünfminütiges Regenereignis, das statistisch alle zwei Jahre 200 bis 500 l/s • ha mit sich bringt. Der Wert ist als örtlich sehr unterschiedlich.

Das Jahrhundertregenereignis BRS r [5, 100] als einem fünfminütigen Regenereignis kann statistisch einmal in 100 Jahren Niederschlagswerte bis zu 1.200 l/s • ha nach der gültigen Regenkarte verursachen.

Bei der Ermittlung des Berechnungsregens ist die Verwendung eines fünfjährigen Regenereignisses r [5,5] üblich.

Da Aschersleben im Regenschatten des Harzes liegt, kann für das Plangebiet ein Berechnungsregen nach der veröffentlichten Regenkarte nach Dr. Guttenberger ein fünfjähriges Regenereignis $r [5,5]$ von etwa 250 Litern je Sekunde und Hektar angenommen werden.

**Annahme
250
l / s**

Der Regenabfluss Q aus dem Bebauungsplangebiet ermittelt sich wie folgt.

$Q [l / s] = \text{Fläche [ha]} \cdot \text{Regenspende [l / s und ha]} \cdot \text{Abflussbeiwert } \Psi$

$Q = 45,54 \text{ ha} \cdot 250 \text{ l / s und ha} \cdot 0,9$

$Q = 10.246 \text{ l / s}$

5 Minuten sind 300 Sekunden. Bei einem fünfminütigem Blockregen würde demnach eine Wassermenge Q entstehen von

$Q = 10.246 \text{ l / s} \cdot 300 \text{ s}$

$Q = 3.073.800 \text{ l}$

Da ein Kubikmeter aus 1.000 Litern besteht, würde bei dem Berechnungsregen $r [5,5]$ eine Wassermenge Q entstehen von

$Q = 3.073.800 \text{ l} : 1.000$

$Q = 3.073 \text{ m}^3$.

Eine Niederschlagsmenge von etwa 3.100 Kubikmeter Wasser würde bei Annahme des Berechnungsregens von 250 l / s entstehen. Für diese Menge müsste das Regenwasserrückhaltebecken ausgelegt werden.

Bei Annahme eines Berechnungsregens von 300 l / s würde sich die aufzunehmende Niederschlagsmenge auf 3.688 m³ erhöhen.

Nach Füllung des Beckens würde ein zeitversetzter Ablauf von maximal sechs Stunden eintreten.

Die im Bebauungsplan Nr. 40 festgesetzte Grünfläche 1 ist etwa 8.500 m² groß und bietet somit genügend Raum für die Gestaltung eines Regenrückhaltebeckens, selbst bei Annahme von nur einem Meter Beckentiefe.

Es ist zu beachten, dass an der westlichen Spitze der festgesetzten Grünfläche ein kleines Birkenwäldchen gepflanzt worden ist, das Regenwasserrückhaltebecken muss diese Pflanzung berücksichtigen.

Die Bemessung des Regenwasserrückhaltebeckens erfolgt auf nachfolgenden Planungsebenen [Erschließungsplanung] auf Grundlage gültiger Richtlinien.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet wird nicht vorgeschrieben. Für den westlich des Bebauungsplanes Nr. 40 gelegenen dritten Bauabschnitt des Gewerbegebietes Güstener Straße wurde ein Baugrundgutachten erstellt, Verfasser Firma Arcadis Ingenieure Halle GmbH, Juli 2004. In dem Gutachten heißt es : Schichtwasser bzw. Stauwasser über bindigen Horizonten ist jedoch zumindest lokal jahreszeitlich bedingt oder nach ergiebigen Niederschlägen zu erwarten.

keine Versickerung

Im Kapitel 7.3.1 Versickerungsfähigkeit des Untergrundes heißt es, Zitat :

Versickerungsanlagen sind erfahrungsgemäß bei Böden mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f < 10^{-6} \text{ m/s}$ nicht erfolgreich auszuführen. Die im Baufeld erkundeten Böden besitzen zum größten Teil eine kleinere bis deutlich kleinere Wasserdurchlässigkeit, so dass eine gezielte Versickerung nicht in Frage kommt. Zitatende

Diese planungsrelevante Schlussfolgerung wird auch auf die Bodenverhältnisse im Bebauungsplan Nr. 40 übertragen.

2.11 Grünflächen

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt folgende Grünflächen fest. Der Nutzungszweck und die Zuordnung zur Stadt Aschersleben bzw. den privaten Grundstückseigentümern werden in den textlichen Festsetzungen ebenfalls festgesetzt.

GRÜNFLÄ- CHE	ZWECKBESTIMMUNG
öffentliche Grünfläche 1	<ul style="list-style-type: none"> • Regenwasserrückhaltebecken
öffentliche Grünfläche 2	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung Strauch- Baumhecke an der westlichen Geltungsbereichsgrenze
öffentliche Grünfläche 3	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebotsfläche • die öffentliche Grünfläche 3 liegt auf den parallel verlaufenden Fernwasserleitungen und zieht sich damit durch den gesamten Bebauungsplan • eine Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen ist unzulässig, eine Begrünung mit einer flachen Wiesenvegetation wird geplant, deshalb Zweckbestimmung Pflanzgebotsfläche
öffentliche Grünfläche 4	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebotsfläche am westlichen Ende der Planstraße E
öffentliche Grünfläche 5	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung Strauch- Baumhecke an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, Bereich der Brückenböschung über die B 6n
private Grünfläche 6	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebotsfläche • Gestaltung eines Grünstreifens an der Südseite der B 6n [Nordseite des GI 1] in dem Bauverbotsbereich • die Breite der Grünfläche 6 beträgt 12,5 Meter, da der Bauverbotsbereich entlang der B 6n [20 Meter] an der südlichen Straßenbegrenzungslinie, das heißt außerhalb des Bebauungsplanes beginnt
öffentliche Grünfläche 7	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebotsfläche • Gestaltung eines Grünstreifens entlang der Ostseite des Industriegebietes GI 1 und der Südseite der Industriegebiete GI 2, 3 und 4 • damit auch Schutz der bestehenden Ahornbäume an der Güstener Straße
öffentliche Grünfläche 8	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebotsflächen an dem festgesetzten Kreisverkehr und dem Beginn der Planstraße A • aufgrund der Lage besteht eine Eingangssituation in das Industriegebiet Nordost und daraus resultierend einem bestimmten gestalterischen Anspruch auf der beidseitigen Pflanzgebotsfläche

Öffentliche Grünflächen verbleiben im Eigentum der Stadt Aschersleben. Private Grünflächen werden den Eigentümern der Baugrundstücke zugeordnet.

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß 3 9 Abs. [1] Nr. 20 BauGB fest. Damit sollen die in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

Als Maßnahmen im Sinne von Nr. 20 können zum Beispiel Aufforstungen oder Maßnahmen der Rekultivierung festgesetzt werden^[11-§9-RN156]. Weiterhin ist die Festsetzung bodenschützender Maßnahmen möglich.

Im Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 40 werden zulässige Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorgenommen, insbesondere mit der Versiegelung durch die Planstraßen und die Vorhaben in den Industriegebieten. Gemäß § 1a Abs. [3] BauGB sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 40 plant die Ausgleichsmaßnahmen in drei Maßnahmengruppen gemäß Festsetzung 11.2 :

- interne Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Fläche südlich des Flugplatzes, die als Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg benannt wird
- Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Fläche westlich der Hecklinger Straße, die mit Maßnahmenfläche An der Alten Tonkuhle benannt wird.

**Sicherung
Ausgleich**

**Aus-
gleichs-
maßnah-
men**

2.12.1 Pflanzgebotsflächen

In der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsteht die Notwendigkeit, die Ausgleichsmaßnahmen möglichst am Ort des Eingriffs auszugleichen. Dazu setzt der Bebauungsplan Pflanzgebotsflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. [1] Nr. 25 a fest.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen bilden den ersten Schwerpunkt des Ausgleiches. Die Festsetzung der Pflanzgebotsmaßnahmen erfolgt unter Punkt 13. der textlichen Festsetzungen.

Genutzt werden praktisch alle Restflächen im Geltungsbereich, die außerhalb der Baugebiete und der Verkehrsflächen zur Verfügung stehen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird der Zornitzer Weg nicht mehr für eine Ausgleichsmaßnahme genutzt, sondern als Landwirtschaftsweg gesichert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen zwei parallele Fernwasserleitungen. Zusammen mit den geltenden Schutzstreifen entsteht dadurch ein etwa 40 Meter breiter Korridor. Die Flächen des Korridor dürfen wegen dem Leitungsbestand nicht bepflanzt werden. Die drei Abschnitte des Korridors werden als Pflanzgebotsflächen PFG 1 bis 3 festgesetzt. In den PFG- Flächen ist eine flache, aber ökologisch hochwertige Ruderalflur zu entwickeln.

Die Pflanzgebotsfläche PFG 4 liegt am westlichen Ende der Planstraße E. Aufgrund der Verschwenkung der Planstraße entsteht zu dem Schutzstreifen der Fernwasserleitung eine winkelförmige Restfläche, die für eine höherwertige Begrünung geeignet ist. Aufgrund des zur Verfügung stehenden Platzes ist auf PFG 4 eine Strauch- Baumhecke einheimischer Arten vorgesehen.

Die Pflanzgebotsfläche PFG 5 liegt auf dem Grünstreifen an der Südseite der B 6n. Gemäß Forderung des Landesbetriebes Bau ist zur Beachtung der Richtlinie für die passiven Schutzeinrichtungen an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme keine höhere Bepflanzung entlang der B 6n zulässig. Deshalb wird auch für die PFG 5 eine ruderal Fläche als Entwicklungsziel vorgegeben.

Mit den Pflanzgebotsflächen PFG 6 und 7 wird eine Grundstückseingrünung an der Ostseite und Südseite des Bebauungsplanes erreicht. Weil die Pflanzgebotsflächen PFG 6 und 7 mit fünf Metern für Baumpflanzungen zu schmal sind, wird eine Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten geplant [Signatur HHB]. Die Strauchhecke wird sich funktionell mit den Straßenbäumen an der Güstener Straße verbinden.

**PFG 1 bis
3**

PFG 4

PFG 5

**PFG
6 und 7**

Die Pflanzgebotsfläche PFG 8 zwischen dem Regenwasserrückhaltebecken und der Hauptanbindung des Industriegebietes Nordost an die Güstener Straße wird mit Scherrasen begrünt. Der Grund dafür besteht in der Erschließungsplanung, nach welcher die unterirdischen Versorgungsleitungen innerhalb der Planstraße A geradlinig bis zur Güstener Straße verlaufen. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist damit nicht mehr möglich.	PFG 8
Das gleiche gilt auch für das PFG 8 entlang der Güstener Straße.	
Die Pflanzgebotsfläche PFG 9 wird überlagernd auf der Grünfläche für das Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Sie dient der Sicherung der Begrünung der Fläche mit Scherrasen.	PFG 9
Auf der Pflanzgebotsfläche PFG 10 wird eine Strauch- Baumhecke entwickelt. Die Fläche liegt an der Böschungsunterseite der Brücke über die B 6n.	PFG 10

2.12.2 Flächen mit Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt an der westlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. [1] Nr. 25 b BauGB fest.	Pflanzbindung
Damit wird der Erhalt der vorhandenen Strauch- Baumhecke an der Ostseite des Zornitzer Weges planungsrechtlich gesichert.	
Zwischen dem Zornitzer Weg und der Pflanzgebotsfläche PFG 9 wird die dort gepflanzte Ausgleichsmaßnahme für die B 6n ebenfalls durch Festsetzung in der Planzeichnung gesichert.	

2.12.3 Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg

Die zweite Maßnahmengruppe für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wird auf einer Fläche südlich des Flugplatzes Aschersleben geplant.	
Die Planung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches wird mit diesem Standort im Entwurf des Bebauungsplanes neu konzipiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.	
Die Fläche wird als Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg bezeichnet und in der Anlage 12 dargestellt.	
Die Fläche wurde bis 2010 im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist 2011 eingestellt worden.	
Das Landesamt für Geologie und Bergwesen [LAGB] hat mit Schreiben vom 28.12.2010 der Nutzung der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugestimmt. Einzelmaßnahmen auf der Fläche sollen mit dem LAGB abgestimmt werden.	Zustimmung
Das Gebiet wurde 2010 geophysikalisch erkundet. Die festgestellten Auflockerungszonen wurden im Dezember 2010 durch eine beauftragte Firma verfüllt. Sie stellen somit keine Gefahr mehr dar.	
Die Stadt Aschersleben ist im Besitz mehrerer Flurstücke. Das große Flurstück 75 / 7 am Fallerslebener Weg war 2010 noch in Privatbesitz und soll durch geeignete Maßnahmen [Mietkauf] in den Besitz der Stadt Aschersleben gelangen.	
Auf der Maßnahmenfläche sollen gemäß Festsetzung 11.5 hochwertige Biotope entwickelt werden. Dazu gehört ein Waldrandstreifen zu dem benachbarten Pappelforst der nahen Polizeischule. Der größte Teil soll zu einer Ruderalfläche entwickelt werden. Die bereits vorhandene Ruderalfläche sowie der Pappelforst werden durch die Zugehörigkeit zu dem Flurstück bzw. dem Geltungsbereich gesichert.	
Gemäß § 1a Abs. [3] Satz 3 BauGB kann der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Nach Satz 4 können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 [Städtebauliche Verträge] oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.	externe Maßnahme
Die Bedingung, dass der externe Ausgleich auf gemeindlichen Grundstücken erfolgt, ist auf der Maßnahmenfläche gegeben.	
Mit sonstigen Maßnahmen gemäß § 1a Abs. [3] Satz 3 BauGB sind alle geeigneten Maßnahmen gemeint, welche die externen Ausgleichsmaßnahmen sichern.	

Die Realisierung der Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg wird durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.
Die Aufstellung eines gesonderten Ausgleichsbebauungsplanes auf der Maßnahmenfläche am Fallerslebener Weg ist nicht vorgesehen.

2.12.4 Maßnahmenfläche An der Tonkuhle

Bei der Konzipierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 40 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als dritter Schwerpunkt die Maßnahmenfläche An der Tonkuhle festgelegt.

Die Maßnahmenfläche ist in Anlage 13 dargestellt.

Die Fläche wird 2011 landwirtschaftlich genutzt. Der Biooptyp ist demgemäß Acker. Aufgrund der Entwicklung des Bundesnaturschutzgesetzes seit 2004 hat der Belang des speziellen Artenschutzes an Gewicht gewonnen. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind dadurch unter einen speziellen gesetzlichen Schutz gestellt.

Acker

In Planungsflächen der Außenbereiche tritt potenziell auf Ackerflächen das Schutzgut Feldhamster [*Cricetus cricetus*] auf. Aschersleben gehört aufgrund der hochwertigen Schwarzböden zu einem ausgedehnten Potenzialgebiet für Feldhamster.

Feldhamster

Aufgrund der Intensivierung der Landwirtschaft sind die Bestände des streng geschützten Feldhamsters zurückgegangen. Aus diesem Grund können Maßnahmen, die zur Erhaltung der Art Feldhamster beitragen, als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur angerechnet werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde [UNB] wird deshalb ein bestimmter Anteil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle festgelegt.

Der Standort zwischen der Hecklinger Straße und der Käthe- Kollwitz- Straße wird durch die UNB bereits in anderen Planverfahren [Windkraftanlagen] für hamsterschonende Maßnahmen vorbereitet.

Die Maßnahmenfläche An der Tonkuhle schließt sich hier an. Auf Flurstücken, die in Besitz der Stadt Aschersleben sind, werden gemäß textlicher Festsetzung 11.7 durch die Stadt Aschersleben die Pachtverträge umgestellt.

Pachtverträge

Durch die zu beachtenden, umgestellten Pachtverträge werden die betreffenden Flächen hamsterschonend bewirtschaftet. Dazu gehört der Anbau bestimmter, als Nahrung geeigneter Pflanzen ebenso wie der Verzicht auf die Ausbringung von Gülle und eine pfluglose Bearbeitung. Die zu vereinbarenden Maßnahmen sind landwirtschaftlich zumutbar.

hamster-schonend

Als zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme werden ehemalige, überpflügte Feldwege in den Flurstücken 2 und 21 durch Gehölzgruppen in einem bestimmten Abstand bepflanzt.

Feldweg

Bei einer nachweislichen und überprüfaren Realisierung der Maßnahmen in der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle kann ein erheblicher Anteil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 40 erreicht werden. Dies wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, siehe Anlage 8.

Die aufgeführten Maßnahmen dienen sowohl dem Nachweis des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs infolge der Eingriffsregelung als auch den notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Kombination

Im Unterschied zu den Festsetzungen gemäß Eingriffsregelung sind deswegen weitere textliche Festsetzungen notwendig, welche die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes [BNatSchG] berücksichtigen und umsetzen.

Die besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind nach geltender Rechtslage nicht nur gebietsabhängig in FFH- Gebieten geschützt, sondern auch gebietsunabhängig in allen Habitaten mit bedeutsamen lokalen Populationen.

Aus diesem Grund wird die Festsetzung 11.13 aufgenommen. Im April 2011 ist nach dem Ende des Winterhalbjahres eine Untersuchung des Bebauungsplan- Geltungsgebietes auf Vorkommen von Feldhamstern vorzunehmen und zu dokumentieren.

11.13

<p>Auf der Referenzfläche mit Wintergetreide wurden dagegen am 29.04.2011 Spuren nachgewiesen und dokumentiert, die auf das Bestehen einer lokalen Feldhamsterpopulation schließen lassen. Damit wird deutlich, dass der Bebauungsplan Nr. 40 das Schutzgut Feldhamster berührt. Es sind planungsrechtliche Festlegungen zum Umgang mit dieser Tatsache notwendig.</p> <p>Eine Schlussfolgerung aus dem nachgewiesenen Vorkommen von Feldhamstern im Bebauungsplangebiet besteht in der Aufnahme der textlichen Festsetzung 11.14.</p> <p>Unabhängig von der Untersuchung am 29.04.2011 sind gemäß textlicher Festsetzung 11.14 sechs Monate vor Beginn aller erdeingreifenden Baumaßnahmen weitere Erhebungen des Schutzgutes Feldhamster vorzunehmen. Für den Fall des Auftretens von Exemplaren des Feldhamsters ist zu dessen Schutz ein Umsiedlungsprogramm in Abstimmung mit der UNB zu entwickeln.</p> <p>Der Umgang des Bebauungsplanes Nr. 40 mit dem Schutzgut Feldhamster wird im Umweltbericht im Kapitel - Prüfung möglicher Verbotstatbestände nach BNatSchG - vertiefend dargelegt.</p> <p>Zur Umsetzung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich des speziellen Artenschutzes und damit des Schutzgutes Feldhamster wird weiterhin die Maßnahmenfläche An der Tonkuhle entwickelt. Die in dieser Maßnahmenfläche umzusetzenden Einzelmaßnahmen werden im Kapitel - Eingriffsregelung - des Umweltberichtes dargelegt.</p> <p>In der Zuordnungsfestsetzung 11.15 werden die Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die infolge des Baus der Planstraßen im Bebauungsplan notwendig werden. Aufgrund der bekannten Größe der Eingriffsfläche und dem daraus resultierenden Ausgleich erfolgt der Ausgleich gesondert zu den übrigen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Die Planstraßen werden durch die Stadt Aschersleben gebaut. Da die Planstraßen als erste Bau- und Erschließungsmaßnahmen einen Eingriff in das Schutzgut Feldhamster darstellen, wird die Pflanzung von Feldgehölzen auf den Flurstücken 2 und 21 als Bestandteil des vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleiches der Stadt Aschersleben zugeordnet [Festsetzung 11.15.3].</p> <p>In der Zuordnungsfestsetzung 11.16 werden die Ausgleichsmaßnahmen für Vorhaben in den Industriegebieten festgelegt. Die Zuordnung der Maßnahmen unter den Festsetzungen 11.16 erfolgt somit zu den Vorhabenträgern und nicht zu der Stadt Aschersleben.</p>	<p>Ableitung aufgrund Vorkommen</p> <p>11.14</p> <p>11.7</p> <p>11.15</p> <p>11.16</p>
--	---

2.13 Flächen mit Leitungsrechten

Gemäß § 9 Abs. [1] Nr. 21 BauGB können im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet werden. Derartige Flächen stellen eine planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung dar. Sie begründen jedoch nicht das jeweilige Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht selber. Dieses wird gesondert durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten herbeigeführt.

Die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten erfolgt im Bebauungsplan im Regelfall dann, wenn diese Rechte durch die Begünstigten auf privaten Grundstücken in anderem Eigentum benötigt werden. Daher werden solche Flächen nicht in öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt folgende Flächen fest, die mit Leitungs- oder Fahrrechten belastet werden.

auf fremden Eigentum

	Leitungsrecht	Breite	Begünstigter
GFL 1	unterirdisches Leitungsrecht an der Westseite des Industriegebietes GI 3	gemäß Planzeichnung	unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aschersleben [SWA] und zugunsten des Eigenbetriebes Abwasserentsorgung Aschersleben, in der festgesetzten Grünfläche sollen im Bedarfsfall Leitungen der SWA verlegt werden können

GFL 2	unterirdisches Leitungsrecht und oberirdisches Fahrrecht zwischen der Planstraße D und der Güstener Straße	10,0 m breit	Stadtwerke Aschersleben [SWA] und zugunsten des Eigenbetriebes für Abwasserentsorgung Aschersleben sowie oberirdisches Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, projektiert ist die Verlegung von wasser- bzw. Abwasserleitungen, es soll auf dieser Höhe keine Straßenverkehrsfläche an die Güstener Straße anschließen, für den Havariefall soll eine Befahrungsmöglichkeit gewährleistet werden, dazu wird die Fläche von Bebauung freigehalten und es kann eine Schottertragschicht aufgebracht werden
GFL 3	oberirdisches Leitungsrecht an der Stromfreileitung	10,0 m beidseitig der Leitungslängsachse	oberirdisches Leitungsrecht zugunsten der Envia Verteilnetz GmbH Naumburg sowie unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aschersleben [SWA] sowie unterirdisches Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebes Abwasserentsorgung Aschersleben, in dem unterirdischen Bereich unterhalb der Stromfreileitung sollen im Bedarfsfall Leitungen der Stadtwerke im Sinne einer kombinierten Linienführung verlegt werden können
GFL 4	unterirdisches Leitungsrecht an der südlichen Fernwasserleitung	5,0 m beidseitig der Leitungslängsachse	unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH
GFL 5	unterirdisches Leitungsrecht an der nördlichen Fernwasserleitung	5,0 m beidseitig der Leitungslängsachse	unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH
GFL 6	unterirdisches Leitungsrecht für die Trafostation an der Planstraße B	6,0 m breit	unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aschersleben [SWA] die Trafostationen liegen innerhalb der Bauflächen, daher wird ein Zuleitungsrecht gesichert
GFL 7	unterirdisches Leitungsrecht für die Trafostation an der Planstraße C	6,0 m breit	unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aschersleben [SWA] die Trafostationen liegen innerhalb der Bauflächen, es wird ein Zuleitungsrecht gesichert
GFL 8	unterirdisches Leitungsrecht	6,5 m breit	unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aschersleben [SWA] für eine unterirdische Versorgungsleitungen, notwendig, um die zukünftig privaten Industriegebietsflächen des GI 2 in der erforderlichen Breite für die Herstellung der notwendigen Medien nutzen zu können Hinweis: Das GFL 8 wurde im 2. Entwurf in seiner Lage nach Süden verschoben.

GFL 9	unterirdisches Leitungsrecht für das Fernmeldekabel	2,0 m breit	unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH
GFL 10	unterirdisches Leitungsrecht für Leerrohr / Lichtwellenleiter	3,0 m breit	unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aschersleben [SWA] östlich der Planstraße B bis zur Güstener Straße entlang des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung gemäß vorliegender Erschließungsplanung
GFL 11	unterirdisches Leitungsrecht für Haupttrinkwasserleitung	3,0 m breit	unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aschersleben [SWA] dient der Verlegung / Neubau der Haupttrinkwasserleitung inkl. Steuerkabel der Stadt Aschersleben –verbindet die Versorgungsfläche „Fernwasserübergabestation“ mit der Planstraße A

3. Umweltbericht

3.1 Instrument Umweltprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchgeführt [§ 2 [4] BauGB]. Die dabei ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung [§ 2a BauGB].

Folgende Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 [6] Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne - neben elf anderen Belangen - zu berücksichtigen :

- die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie deren Wechselwirkungen
- die Schutzziele von FFH- und Vogelschutzgebieten
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen
- Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
- die Emissionsvermeidung, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen umweltbezogenen Fachplänen
- bestmögliche Luftqualität in Gebieten, in denen festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

**Belange
des Um-
welt-
schutzes**

§ 2 BauGB Aufstellung der Bauleitpläne Absatz [4]

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

**§ 2 Abs.
[4] BauGB**

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes und
- in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Weitere gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere die §§ 2, 18 und 21 sowie das Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt §§ 18 und 20.

Aussagen zum Plangebiet sind in folgenden übergeordneten Planungen enthalten:

- Regionaler Entwicklungsplan Harz
- Flächennutzungsplan Aschersleben 2007
- Landschaftsplan Aschersleben, Entwurf Stand 1994.

3.2 Bestimmung des Prüfungsumfanges [Scoping]

Parallel oder vorab zur Beteiligung der Behörden nach § 4 [1] BauGB sind die Behörden zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 [4] BauGB aufzufordern. Die Stadt Aschersleben legt auch aufgrund dieser Hinweise für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgte mit Schreiben vom 07.06.2010.

Die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gilt für beide, parallel eingeleiteten Bauleitpläne der 1. FNP- Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 40.

In den Äußerungen der vom Belang Umweltschutzgüter betroffenen Behörden wurden folgende Hinweise bezüglich der Umweltprüfung abgegeben.

Der Salzlandkreis weist im Schreiben vom 30.06.2010 auf das Vorranggebiet für Landwirtschaft [Nördliches Harzvorland], das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft [Gebiet um Aschersleben- Stassfurt], das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems [Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke] und den Vorrangstandort für Luftverkehr [Sonderlandeplatz Aschersleben] hin und fordert die Betrachtung kumulativer Wirkungen mit bestehenden Vorbelastungen.

Es sollen Vermeidungs-, Verringerungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Bei der Bestandsaufnahme sollen die stillgelegten Abbaufelder des Kali- und Steinsalzbergbaues der Schächte IV und V berücksichtigt werden.

Es soll der Nachweis geführt werden, dass für die Industriegebietsplanung andere Flächen vorläufig nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht geeignet sind.

Die untere Bodenschutzbehörde fordert die Prüfung von vorhandenen Flächenpotenzialen in vorhandenen, erschlossenen Gewerbegebieten der Stadt Aschersleben einschließlich aller Ortsteile. Es soll eine Flächennutzung im Areal des Flughafens Cochstedt geprüft werden. Vorhandene Flächenpotenziale in anthropogen vorbelasteten Gebieten sollen im Sinne eines Flächenrecyclings mit geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen geprüft werden. Die nachhaltige Inanspruchnahme von Böden soll dargestellt werden.

Es wird ein Bodenverwertungskonzept gefordert.

Die untere Naturschutzbehörde fordert eine Einbeziehung des vorhandenen Gewerbegebietes in die Untersuchung.

Es sind artenschutzrechtliche Aussagen, insbesondere zu Vorkommen des Feldhamsters zu treffen.

Die Eingriffsregelung ist im Bebauungsplanverfahren abschließend abzuarbeiten. Es sollen Flächen für Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt werden.

Die untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt dringend im Rahmen der Bestandsaufnahme im Sinne der Nummer 2a der Anlage 1 zum BauGB die Vorbelastung durch Industrie- und Gewerbelärm messtechnisch bestimmen zu lassen.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Aufforderung

Salzlandkreis

3.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

3.3.1 Planungsziele

Die Planungsziele des Bebauungsplanes werden im Abschnitt Festsetzungen des Bebauungsplanes ausführlich dargestellt und hier mit Bezugnahme auf den Umweltbericht kurz wiederholt.

Aufgrund der Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur im Raum Aschersleben und weiterer Faktoren hat sich an der Güstener Straße seit den neunziger Jahren ein Gewerbeschwerpunkt herausgebildet.

Es werden weitere gewerbliche Entwicklungsabsichten gegenüber der Stadt Aschersleben geäußert. Diese Entwicklung wird durch das Land Sachsen- Anhalt unterstützt, indem im Landesentwicklungsplan Aschersleben als landesbedeutsame großflächige Industrieanlage ausgewiesen wird.

Für die städtebauliche Ordnung der geplanten Erweiterung des Gewerbe- und Industriestandortes Güstener Straße ist ein verbindlicher Bebauungsplan aufzustellen. Der geplante Standort an der Güstener Straße ist unter Prüfung von Planungsalternativen zu begründen. Die einzelnen Umweltbelange sind in der Umweltprüfung zu prüfen und zu erörtern.

3.3.2 Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt folgende baulichen und umweltrelevanten Entwicklungen als zulässig fest.

STANDORT	UMFANG [FLÄCHE IN M ²]	VERSIEGE- LUNG [GRZ]	REAL VERSIEGELBA- RE FLÄCHE IN M ²
GI 1	150.298	0,8	120.283
GI 2	117.092	0,8	93.673
GI 3	80.019	0,8	64.015
GI 4	123.873	0,8	99.098
Verkehrsfläche	34.532	1,0	34.532
Versorgungsflächen	2.081	1,0	2.081
Grünflächen	62.509	0	0
SUMME	570.404		413.682

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ist 585.405 m² groß.

58,5 ha

3.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

3.4.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind darzustellen. Die Beschreibung, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, erfolgt nach der Bewertung der Umweltauswirkungen, der Darstellung möglicher Ausgleichsmaßnahmen und nach der Abwägung. Einschlägige Fachgesetze sind

- Bundesnaturschutzgesetz [seit Novelle vom 01.03.2010 unmittelbare Wirkung]
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt
- Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt
- Bundesbodenschutzgesetz.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung normiert keine Umweltqualitätsziele, sondern schreibt die Durchführung von Umweltprüfungen bei bestimmten Vorhaben vor. Das Naturschutzgesetz Sachsen- Anhalt vom 23. Juli 2004 normiert folgende Ziele des Umweltschutzes :

- naturnah geprägte Räume haben einen Eigenwert, sie sollen in ihrem Bestand geschützt, gepflegt, entwickelt und soweit erforderlich wiederhergestellt werden
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Naturhaushaltes soll in ihrem Umfang erhalten bleiben
- die Tier- und Pflanzenwelt soll in ihren Lebensräumen nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 2 [Grundsätze] Absatz [1] Wassergesetz für das Land Sachsen- Anhalt sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und dem Nutzen einzelner dienen. Die physikalische, chemische und biologische Beschaffenheit des Wassers soll nicht schädlich verändert werden.

- Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Verschlechterung der Gewässergüte führen, sind unzulässig
- das Allgemeinwohl erfordert das Verfügen über eine ausreichende Menge an Wasser, die öffentliche Wasserversorgung darf nicht gefährdet werden
- das Abschwemmen von Boden und Auswaschungen von Nährstoffen sollen verhindert werden
- landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen entwässert werden können
- Gewässer sollen vor Verunreinigungen geschützt werden
- die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild soll berücksichtigt werden
- das Wasserrückhaltevermögen und die Selbstreinigungskraft der Gewässer soll gesichert bzw. wiederhergestellt werden.

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 gibt folgende umweltrelevanten Ziele vor

- Bodenfunktionen sollen gesichert oder wiederhergestellt werden
- schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden
- Altlasten und aus ihnen resultierende Gewässerverunreinigungen sollen saniert werden
- bei Eingriffen in den Boden soll die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und des Zeugniswertes des Bodenaufbaues so weit als möglich vermieden werden.

**Boden-
schutzge-
setz**

3.4.2 Schutzobjekte gemäß Naturschutzgesetz

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert bestimmte Schutzkategorien. Diese sind, sofern sie im Geltungsbereich der 1. FNP- Änderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 40 auftreten, als Ziel des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Das BNatSchG definiert folgende Schutzkategorien :

- § 23 Naturschutzgebiete
- § 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente
- § 25 Biosphärenreservate
- § 26 Landschaftsschutzgebiete
- § 27 Naturparke
- § 28 Naturdenkmäler
- § 29 Geschützte Landschaftsbestandteile
- § 30 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 treten keine der genannten Schutzkategorien auf. Die im weiteren Umfeld liegenden Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes werden nachfolgend dargestellt.

3.4.2.1 Landschaftsschutzgebiet Bodeniederung

Sechs Kilometer nördlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Bodeniederung.

Das LSG Bodeniederung hat folgenden Schutzzweck.

Die 3 bis 10 km breite Niederung liegt zwischen 80 und 90 m über NN in einem schmalen Talzug, der sich mit steilen Hängen 20 - 30 m tief in die umgebende Hochfläche ein-senkt. Morphogenetisch handelt es sich um einen Teil eines saalezeitlichen Urstromtals. Der Talboden ist mit Auelehm bedeckt.

Die Bodeniederung wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Grünland- und Ackernutzung sind die vorherrschenden Formen der Landnutzung. Artenarmes Grünland herrscht vor. Die Bodeniederung steht fast auf der gesamten Fläche als LSG unter Schutz, auch wenn Meliorationen die ursprüngliche Feuchtlandschaft weitgehend ausgetrocknet haben. Der naturbelassenste Abschnitt erstreckt sich zwischen Staßfurt und der Einmündung der Bode in die Saale. Die Bodeniederung wird hier von Ufergehölzen eingerahmt, und die Wiesen und Weiden sind mit Baumgruppen durchsetzt.

Nach dem Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt soll die Bode mit ihrer reich strukturierten Ufervegetation eine wichtige Lebensader der Landschaft werden. Dazu sollten alte Bodearme renaturiert werden und der Grundwasserspiegel steigen.

3.4.2.2 Naturschutzgebiete

In der Gemarkungsfläche Aschersleben bzw. im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Naturschutzgebiete.

NSG Schierstedter Busch

Am Zusammenfluss von Eine und Wipper befindet sich mit einer Breite von etwa 150 Metern das Naturschutzgebiet Schierstedter Busch. Das NSG ist waldartig bewachsen und hat Bedeutung für viele Vogelarten^[3-11]. Es weist Reste des Auenwaldbestandes auf. Es wurde bereits 1967 verordnet und ist etwa 24 Hektar groß.

Die Vegetation des NSG wird im Landschaftsplan als Weichholzaue beschrieben^[5-21]. 1994 war das NSG durch starke Hypertrophierung [gesteigertes Wachstum] gekennzeichnet.

Das NSG Schierstedter Busch hat eine Entfernung von etwa 2.500 Metern zur südlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 40 und liegt etwa 70 Meter tiefer [siehe Anlage topographischer Bestand].

NSG Wilslebener See

Der See entstand im Bereich einer ehemaligen Braunkohlengrube. Das NSG wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den ehemaligen Regierungsbezirk Halle am 29.11.1994 verordnet. Das Biotop ist gekennzeichnet durch Moore, Röhrichte und naturnahe Kleingewässer^[3-64]. Das NSG ist etwa 150 Hektar groß.

Aufgrund der Entfernungen bestehen keine Auswirkungen aus dem Bebauungsplan Nr. 40 auf die Naturschutzgebiete.

**NSG
Schier-
stedter
Busch**

**NSG
Wilslebe-
ner See**

3.4.2.3 geschützte Biotope

Die gesetzliche Vorgabe des § 30 BNatSchG mit der Bestimmung der gesetzlich geschützten Biotope ist als verbindliches Umweltschutzziel zu beachten.

Seit Gültigkeit des Bundesnaturschutzgesetzes [BNatSchG] in der Fassung vom 01.03.2010 gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen wieder unmittelbar.

In § 30 BNatSchG werden die gesetzlich geschützten Biotope aufgezählt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 treten keine gesetzlich geschützten Biotope auf.

3.4.3 Landschaftsplan

Die Darstellungen von Landschaftsplänen sind gemäß § 1 Abs. [6] Nr. 7g BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Zum Thema Ziele der Landschaftsplanung wird zunächst der FNP zitiert. Der Flächennutzungsplan Aschersleben 2007 formuliert im Kapitel 3.3.6 Leitbild der Naturraumgestaltung folgende, für den Bebauungsplan Nr. 40 potenziell wichtige Ziele der Landschaftsentwicklung^[3-13].

Generell soll der Gehölzanteil in der weiträumigen Feldflur erhöht werden durch folgende Maßnahmen :

- Neuanlage und Erhalt von Obstgehölzstrukturen in Verbindung mit der Chance auf nachhaltige Pflege und wirtschaftliche Nutzung,
- Feldheckenneuanlage zur Gliederung der Feldflur, Schaffung von Rückzugsräumen für Feldhasen und die Kleintierwelt [im Sinne des ökologischen Verbundsystems des LSA ÖVS] zwischen Aschersleben und Staßfurt,
- Flurgehölzpflanzungen entlang von Rest- und Splitterflächen, Entwicklung von Waldinseln in bisher weiträumiger Feldflur mit einheimischen Laubgehölzen
- Gehölzentwicklung/-neuanlage in das Stadtgebiet von Aschersleben aus den Randbereichen [Burgberg, Pappelwald an der Landespolizeischule, Wilsleber See] in das Stadttinnere im Zusammenhang mit dem Stadtumbauprozess

- einseitige, standortgerechte Pflanzungen entlang vorhandener Grabensysteme
- allmähliches Zurückdrängen des Anteiles der Hybrid-Pappeln in Windschutzpflanzungen zugunsten der Entwicklung von standortheimischen Gehölzarten in mehrschichtigem Aufbau als langfristiges Ziel.

In der Fortschreibung des Landschaftsplanes 1996 sind für den Belang Natur und Landschaft folgende Ziele formuliert. Sie werden nachfolgend aus der Begründung zum FNP zitiert ^[3-17].

Die für eine landschaftsbezogene Erholung geeigneten Vorrangflächen sind unter Berücksichtigung der Ansprüche des Naturschutzes für diese Funktion auszuweisen und bestehende Belastungen und Beeinträchtigungen abzubauen. Dazu sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Strukturierung der ausgeräumten Agrarlandschaft mit Hecken und anderen Gehölzbeständen
- Beseitigung der durch ungeordnete Müllablagerung, Altlasten, verfallene Bausubstanz und ungeordneten Baumaßnahmen verbundenen Belastungen vor allem in der Eine- und Wipperaue,
- Herstellung einer Biotopvernetzung mit der Zielstellung, die noch vorhandenen hochwertigen Reststrukturen mit Flächen, die zumindest über ein Entwicklungspotential verfügen, zu verbinden.
- Die potentiellen Kaltluftleitbahnen [z.B. Eine- und Wipperaue] sind in ihrer Funktion zu erhalten bzw. möglichst auszubauen.
- Bei Neuplanungen sind durch einen möglichst großen Anteil von nicht versiegelten Flächen und geeigneten Materialien möglichst ausgleichende Strukturen zu schaffen, z.B. auch durch Anlage von Wasserflächen oder Begrünung von Dächern und Fassaden.
- Die aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes noch vorhandenen wertvollen Flächen sind auf jeden Fall zu erhalten und durch Anlage von Puffer- und Übergangszonen zu schützen.
- Um einen weiteren Artenrückgang entgegen zu wirken, sind neue Strukturen in potentiell entwicklungsfähigen Bereichen [z.B. Lößtälerchen] zu schaffen
- Die innerstädtischen vorhandenen Grünbereiche sind zu erhalten und zu entwickeln.
- Generell ist die Schaffung eines Verbundsystems, sowohl bei der Erholung mit Verbindung der Erholungsflächen durch Grünachsen mit durchgehenden Rad- und Wanderwegen, als auch bei der Biotopentwicklung durch Biotopverbund notwendig.
- Die aus der Sicht des Naturschutzes wertvollen Bereiche sind zu erhalten, dazu zählen alle seltenen Biotoptypen, naturnahen Auebereiche sowie Feucht- und Trockenstandorte.
- Die bestehenden Waldflächen in naturnaher Ausprägung sind zu erhalten und zu entwickeln.

[Zitatende aus der Begründung zum FNP 2007]

Der Landschaftsplan Aschersleben, Quelle [5], im Folgenden abgekürzt als LP, enthält folgende, für das Plangebiet relevante Aussagen.

Im Stadtgebiet Aschersleben wurde Rogenstein abgebaut. 1994 konnten derartige Standorte jedoch nicht genauer lokalisiert werden ^[5-14]. Die Lage des Rogensteinabbau-feldes ist bis 2010 genauer bekannt geworden. Es erstreckt sich im mittleren Verlauf des Fallersleber Weges und hat damit keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Gebiet der FNP- Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 40.

Vor der Intensivierung der Landwirtschaft befanden sich viele Hügel und Kuppen in der Gemarkung Aschersleben, die nicht als Acker genutzt wurden und mit Baumgruppen bestanden waren, zum Beispiel der 1912 noch bekannte grüne Hügel ^[5-16].

Aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit fand schon früh eine stetige Besiedlung und intensive Landnutzung statt. Dies führte dazu, dass um 1836, mit Ausnahme der Flussauenbereiche, bereits keine flächenhaften Baumbestände mehr in der Gemarkung Aschersleben vorhanden waren.

Die heute vorhandenen Baumbestände [Polizeischule, Burgparkanlagen, Wilslebener See] entstanden erst später, meistens durch Anpflanzung ^[5-20].

Diese Aussage des LP ist insofern von Bedeutung, weil der Belang Landschaftsbild im Plangebiet als vergleichsweise monostrukturiert beschrieben wird. Durch das Planvorhaben der 1. FNP- Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 40 ist der Belang Landschaftsbild damit nur unterdurchschnittlich betroffen.

Rogenstein

Bei der Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten werden in weitgehend ebener Reliefposition teils mächtige Lößdecken mit mehr als 1,5 Metern Tiefe dargestellt ^[5-25] . Diese Kategorie trifft auf das Plangebiet aufgrund der vergleichsweise ebenen Lage zu. Dagegen treten in Flächen mit Reliefeinfluss zunehmend Löß- Rendszinen auf. Durch Tonverlagerung sind örtlich Staunässeinflüsse als zusätzlicher Bodenbildungsprozess zu erwarten. In grundwasserbeeinflusster Lage vor allem in Tälchen und Senken [Lößtälchen] haben sich Schwarzgleye entwickelt. Solche Reliefeinschnitte treten im Plangebiet nicht auf. Erst in einer Entfernung von 1,5 Kilometern und mehr liegen solche Lößtälchen [Schaftal].	Lößtälchen
Bestandteil des Landschaftsplanes Aschersleben ist ein Kartenband. Für das Plangebiet sind in den Karten folgende Aussagen enthalten.	Karten LP
In der Karte 1 Biotoppotenzial ist für das Bebauungsplangebiet Acker / Grasacker dargestellt. Die angrenzende Fläche des Schachtes IV ist als Brachfläche bzw. Ruderalflur gekennzeichnet. Die Feldscheune am alten Postweg ist punktuell als OL, landwirtschaftlicher Großbetrieb, gekennzeichnet. An der Ostseite des Zornitzer Weges ist der Windschutzstreifen gekennzeichnet.	Karte 1
In der Karte 2, Biotoppotenzial, ist das gesamte Plangebiet der geringsten Stufe 5 zugeordnet.	Karte 2
In der Karte 3, Geologie, ist das Plangebiet als TB 2, mittlerer Buntsandstein als feinkörniger Sandstein dargestellt.	Karte 3
Karte 4, Boden, ordnet das Plangebiet der Standortgruppe 9 [Schwarzerdestandorte] und dem Typ LÖ1a1, das heißt vernässungsfreier Löß- Schwarzerde zu.	Karte 4
In der Karte 5, Grundwasserschutzklassen, liegt das Plangebiet in der Schutzklasse C3.1. Diese Klasse besteht aus Grundwasser in Sandsteinen mit bindigen Deckschichten von über zwei Meter Mächtigkeit und einem Grundwasserflurabstand von mehr als 20 Metern. Der Grundwasserleiter verläuft im Festgestein.	Karte 5
Karte 6, Klimafunktionsräume, ordnet das Plangebiet im südlichen Teil dem Ausgleichsraum ohne spezifische Funktion zu. Der nördliche Teil liegt in der Fläche E - Ergänzungsraum ohne spezifische Funktion.	Karte 6
Der geringsten Klasse IV wird das Plangebiet in der Karte 7 hinsichtlich der Bedeutung für das Landschaftserleben zugeordnet. Der Grüne Hügel ist als Sichtpunkt markiert, wobei diese Einstufung eher theoretischer Natur ist. Die Kuppe ist vor Aufstellung des Bebauungsplanes nur stichartig durch einen Feldweg erschlossen und wird praktisch nicht von Besuchern frequentiert.	Karte 7
In der Karte 8, Landschaftseinheiten, gehört das Plangebiet zu den strukturarmen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Löß- Schwarzerden.	Karte 8
Der Karte 9 der naturschutzrechtlichen Schutzobjekte und Trinkwasserschutzgebiete ist zu entnehmen, dass im Plangebiet der 1. FNP- Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 40 keine Schutzobjekte oder -gebiete nach Darstellung des Landschaftsplanes von 1994 vorhanden sind.	Karte 9
1994 wurden drei größere Trinkwasserschutzgebiete im Stadtgebiet Aschersleben dargestellt. Diese lagen an der Ostseite der B 180 [Magdeburger Chaussee] nördlich der 2010 bestehenden AS Aschersleben- Nord, südwestlich der Kernstadt und an der Wipper in Groß- Schierstedt. Die öffentlichen Trinkwasserschutzgebiete im Salzlandkreis sind später aufgehoben worden, betrieben werden nur noch private Wasserfassungen. Sie gelten damit 2010 zum Zeitpunkt der 1. FNP- Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht mehr.	TWSG aufgehoben
Die Wasserversorgung der Stadt erfolgt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 über die Leitung der Fernwasser Elbaue Osthaz GmbH und nach Übergabe durch die Stadtwerke Aschersleben.	
In der Karte 10 Altlastverdachtsflächen ist für das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich am Schacht IV eine Altablagerung mit niedrigem Gefährdungspotenzial vermerkt.	Karte 10
Karte 11 - Maßnahmenplanung - ist als Ziel der Landschaftsplanung eine Alleebepflanzung an der Güstener Straße dargestellt. Das Ziel ist mit der gepflanzten Ahornallee umgesetzt.	
Für die Kuppe des Grünen Hügels wird das Planungsziel einer großflächigen Feldgehölzpflanzung aus bodenständigen [standortgerechten] Laubgehölzen vorgeschlagen. Dieses Planungsziel kann in dem Bebauungsplan Nr. 40 wegen der Fernwasserleitung nicht berücksichtigt werden.	

In der Karte geschützte Biotope [1994 waren die entsprechenden Biotope nach § 30 Naturschutzgesetz Sachsen- Anhalt geschützt] ist zu erkennen, dass im Bebauungsplangebiet kein geschütztes Biotop vorhanden war. Die nächstgelegenen geschützten Biotope liegen im Schaftal [Nr. 17/7a und 7b] und im Bäregrund nordöstlich des Plangebietes [Nr. 17/35]. Im Gebiet der 1. FNP- Änderung ist die Gehölzfläche des Bodendenkmals westlich des Grünen Hügels ein geschütztes Biotop [Nr. 16/9]. Die alte Tonkuhle ist das geschützte Biotop Nr. 16/8.

Der Landschaftsplan Aschersleben formuliert bezüglich der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes der 1. FNP- Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 40 folgende Entwicklungsziele ^[5-96]

- Erhalt und Entwicklung eines Biotopverbundsystems mit vielfältigen Biotop- und Nutzungsstrukturen
- Nutzungsextensivierung
- Pufferung gegen umliegende Intensivnutzung und Erosionsschutz durch Neuanlage und Entwicklung bestehender Hecken, Ackerraine, Feldgehölze unter Berücksichtigung historischer Landschaftsstrukturen [zum Beispiel Hügel, Triften, Extensivgrünland].

geschützte Biotope

3.5 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

3.5.1 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

Die Erfassung des Zustandes der Umweltschutzgüter wird in folgender Tabelle zusammengefasst.

Schutzgut	ausgewertete Unterlagen	Inhalte
Boden	Auswertung von Boden- und Topographischen Karten wie Übersichtskarte der Böden des Landes Sachsen-Anhalt, MMK Blatt Aschersleben	Ermittlung der Bodeneigenschaften und Funktionen
Wasser	Hydrogeologische Karte Landschaftsplan	Bedeutung und Empfindlichkeit der Wasser und Grundwasservorkommen
Klima / Luft	Landschaftsplan, eigene Vorortanalysen	Beurteilung des Einflusses der Maßnahme auf das Lokal- und Mikroklima
Flora und Fauna	Landschaftsplan, Biotopverbundplanung, eigene Vororterhebungen zu Biotopen, Flora, Fauna Biotoperfassung im Juli-Aug. 2010 Biotopinventar - Flora Außenaufnahmen im August und Okt. 2010, April 2011 Fauna - Avifauna Fledermäuse Außenaufnahmen im Okt. und Nov. 2010 Jan, März und April 2011, Hamster April 2011	Ermittlung und Bewertung des Arteninventars in Bezug auf die räumlichen und ökologischen Zusammenhänge
Land- schaftsbild	Landschaftsplan, eigene Erhebungen	Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes des UG und seiner Umgebung sowie Darstellung vorhandener Vorbelastungen
Mensch	Landschaftsplan, eigene Erhebungen, Lärmimmissionsschutzgutachten	Lärmbelastigungen der Bevölkerung durch Überlagerungen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion
Kultur- und Sachgüter	Flächennutzungsplan Aschersleben, Landschaftsplan, eigene Erhebungen	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch die Baumaßnahme

3.5.1.1 Tiere

Das Schutzgut Tiere wird bei der Aufzählung der Umweltschutzgüter gemäß § 1 [6] Nr. 7a BauGB an erster Stelle genannt. Dem Schutzgut und seinen Belangen wird daher ein großes Gewicht beigemessen.

Artenschutz

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Tiere sind zwei Stufen zu unterscheiden, die durch das Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG] vorgegeben werden.

Die erste Stufe besteht in dem allgemeinen Schutz von Flora und Fauna. In einer zweiten Stufe werden bestimmte Tier- und Pflanzenarten unter einen besonderen gesetzlichen Schutz gestellt. Im Kapitel 3.5.1.1 geht es um den allgemeinen Schutz.

Arten- schutz

allgemein / besonders

Avifauna

Typische Vertreter der offenen Landschaft der Magdeburger Börde sind Arten wie das Rebhuhn, die Wachtel, Feldlerche und Goldammer. Hinzu kommen Arten wie die selten gewordene Grauammer der Rotmilan, Mäusebussard und Fasan. Diese einzelnen Artvertreter benötigen Habitatstrukturen, welche vielfältig kleinräumig und teilweise extensiv genutzt sind. Intensiv genutzte Ackerschläge häufige Fruchtwechsel ohne Dauergrünland und der mangelnde Anbau von mehrjährigen Ackerfutterpflanzen führen zu einer Verarmung der Artendichte und Zusammensetzung. Ohne diese strukturierten Habitate mit Deckungsmöglichkeiten sowie artreichen Ruderaland und standorttypischen Feldgehölzen und Staudenfluren als Singwarten kommt es in einer stark anthropogen überformten Landschaft zu schwerwiegenden landschaftlichen Funktionsverlusten.

Insbesondere für die Wachtel, welche eher feuchte verschilfte Ruderalflächen präferiert, dürfte sich im Untersuchungsgebiet [nachfolgend UG] kaum mehr als ein Nahrungshabitat befinden. Weiterhin führt das vollständige Fehlen von Alt und Starkholz nicht nur im UG, sondern auch weit darüberhinaus zu Biotopverlusten für Arten wie Fledermäuse und Greifvögel, da sie in diesem Landschaftsraum keine Brut und Rastplätze vorfinden. Alle im Gebiet anzutreffenden Arten dieser Artengruppen finden hier keine guten Bedingungen außer als Nahrungsgast.

Die strukturell wichtigeren Bereiche zur Aufzucht liegen weiter südlich im Bereich der Wipperraue und des Einetals sowie am NSG Wilslebener See. Alle darüber hinaus vorkommenden Arten sind auf dem Status Nahrungsgast auf Grund der Strukturarmut mit hohem Anteil an Fremdgehölzen und Mangel an Alt- und Totholz sowie Brachen einzustufen. Geringe Chancen bietet der Lebensraum Generalisten wie Haussperling und Buchfink sowie Amsel.

Das bedeutet auf der einen Seite, dass die ausgeräumten Flächen für die Nahrungssuchenden Gäste wie Milan und Bussard positiv sind, da sie in dem Gebiet mit nicht vorhandenen Bodenbedeckungen sehr gut ihre Nahrung finden, andererseits kommt es zu einer starken Verarmung der anderen Fauna wie z.B. der Fledermäuse, welche über mit Insektiziden bearbeiteten Flächen keine Insekten als Nahrung finden.

Hier ist der Punkt zu lösen, welche Arten man fachlich stärken möchte, da in vorbelasteten Regionen sicherlich nicht alles wiederherstellbar ist. Alles zu erhalten würde eine vollständige Bewirtschaftungsänderung - zwangsläufig - zur Folge haben. Daher sind hier Kompromisse zu suchen und zu finden.

Die Erfassung der Vogelwelt wurde in den Herbstmonaten des Jahres 2010 und den Frühjahrsaspekt des Jahres 2011 vorgenommen. Hierbei erfolgen 10 Begehungen sowohl in den Morgen als auch in den Dämmerungsstunden [Wachtelkönig].

Da der Untersuchungsraum kaum durch lineare und flächige Strukturen außerhalb der großflächigen Schläge gegliedert ist, ist ein beschränktes Artenrepertoire im Bereich der Brutvögel der Avifauna vorhanden.

Insbesondere die nach FLADE [1994] typischen Leitarten der Gehölzarmen Felder wie Grauammer, Wachtel und Großtrappe sind nicht vertreten. Das Fehlen dieser Leitarten nach dem Modell von FLADE geht mit Sicherheit auf die strukturarme Landschaft zurück.

Die Avifauna des Untersuchungsraumes beschränkt sich auf die typischen Vertreter eines landwirtschaftlich intensiv genutzten Naturraumes.

Im Bereich der Gastvögel und Durchzügler ist das Gebiet von einigen Arten wie Saatkrähe vereinzelt von Trupps von Kiebitzen und typischen Zugvogelarten wie Berfink, Zeisig und Star frequentiert. Es sind also keine Arten vertreten, welche regional oder überregional von überragender Bedeutung wären, siehe Anlage 17.

Feldhamster

Die Art Feldhamster [*Cricetus cricetus*] als nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützte Art wird in der Umweltprüfung gesondert erörtert. Eine entsprechende Forderung wurde aufgrund vorliegender Hinweise durch die UNB des Salzlandkreises erhoben.

Der Feldhamster ist der einzige heimische Vertreter der weltweit 400 Arten zählenden Hamsterfamilie. Nahezu alle für den Hamster geeigneten Gebiete Europas sind sehr fruchtbar und werden demzufolge ackerbaulich genutzt, und so ist dieser Nager in der Kulturlandschaft ein ganz typisches Tier der Feldflur geworden.

Im Heft Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 1 / 1998, führt Kerstin Seluga folgendes aus, Zitat :

In den tiefgründigen Lösszonen Mitteldeutschlands existiert ein größeres zusammenhängendes Vorkommen außerhalb des geschlossenen Areals der Art [Steppen in Osteuropa]. Kennzeichnend für diesen Raum waren stets sehr hohe Populationsdichten.

Die primäre Ursache dieser Entwicklung wird in den Veränderungen der landwirtschaftlichen Produktionsweise gesehen, wobei die starke anthropogene Dezimierung beschleunigend gewirkt haben könnte. Der nochmalige Bestandsabfall in Harzvorland und Magdeburger Börde nach dem Auslaufen der Bekämpfungsmaßnahmen im Jahr 1990 unterstreicht jedoch nachdrücklich, dass die Grenzen der Kompensationsfähigkeit des Feldhamsters inzwischen überschritten sind.

Zitat Archiv Naturschutz heute, Nr. 2 / 1996, Mitgliedermagazin NABU, Verfasserin Kerstin Seluga, Zitat :

Während in den übrigen Teilen Deutschlands von jeher nur inselartige und voneinander isolierte Vorkommen bestanden, kamen Hamster in der Schwarzerdezone von der Hildesheimer über die Magdeburger Börde bis an den Rand des Thüringer Waldes nahezu flächendeckend und in hoher Dichte vor. Hamster waren hier eines der häufigsten Wildtiere.

Zitatende Kerstin Seluga

Aus dem Zitat von Frau Seluga kann geschlussfolgert werden, dass das Bebauungsplanangebot Nr. 40 ein Potenzialraum für den Feldhamster ist.

Der planerische Umgang mit dem Schutzgut Feldhamster wird im Kapitel 3.6.2.6 - Prüfung von Verbotstatbeständen nach BNatSchG - gesondert erläutert.

Hamsterhochburg Börde

Potenzialraum

Fledermäuse

Fledermäuse sind als Nachtaktive Insektenfresser gebunden an Gebiete mit einem hohen Anteil an natürlichen Feldgehölz-, Wald- und Wiesenstrukturen. Innerhalb ausgeräumter Landschaftsräume, wie dem Bereich nordöstlich von Aschersleben finden sie auf Grund der stark mit Insektiziden bearbeiteten Flächen kaum Nahrungshabitate. Die einzelnen vorhandenen Strukturen bilden naturferne Gehölzstrukturen aus Eschenahorn und Hybridpappeln und nur geringe Anteile an standorttypischen Gehölzstrukturen - wie im Bereich der Abgabestation, aus Holunder und Staudenfluren.

Neben diesen Staudenfluren gibt es im Bereich der Krautschicht noch anthropogen beeinflusste Scherrasen, welche ebenfalls, bedingt durch die Nähe zu den mit Insektenschutzmitteln bearbeiteten Ackerflächen, kaum als potentielle Nahrungshabitate in Frage kommen. Ihre räumliche Ausbreitung ist im Verhältnis zur gesamten Ackernutzfläche als unbedeutend einzustufen. Die vorhandenen potenziellen Tagquartiere wie eine alte Scheune und eine alte Trafostation weisen keine Kotspuren auf, welche hier auf das Verweilen von Fledermäusen schließen lassen.

Bei der Erfassung von Fledermäusen nördlich der B6n, im Bereich des dort vorhandenen Windparks konnten zwei Arten, nämlich die Breitflügel- und Zwergfledermaus festgestellt werden. In der Untersuchung wurden zwei Standorte aufgenommen. Die Zahl der nachgewiesenen Ortungen war im Bereich des Wilslebener Sees um das 13- fache höher als im Bereich der Windenergieanlagen an der Blauen Warte.

Die Hauptzuglinien liegen, laut des Fledermausgutachtens zu den Standorten der Windenergieanlagen nördlich der B6n, südlich des BBP 40 in der Wipper-Selke-Bode-Aue sowie nördlich im Bereich Bode-Ehle-Großer Graben. Eine Zuglinie von Fledermäusen im Bereich des geplanten BBP40 ist nicht vorhanden.

In Abschätzung der Ergebnisse dieses Standortes und im Vergleich zum geplanten BBP 40 lässt sich ein Zusammenhang in den Landschaftsstrukturen erkennen. Daraus lässt sich schließen, dass es in dem Bereich des BBP 40, ebenfalls zu keiner höheren Anzahl von Arten und Individuen kommen wird. Hieraus lässt sich ableiten, dass es in dem Gebiet zu keiner signifikanten Beeinträchtigung von Fledermauspopulationen kommen kann.

Fazit

3.5.1.2 Pflanzen

Die Beschreibung und Bewertung des Zustandes des Schutzgutes Pflanzen im Plangebiet wird anhand der vorhandenen Biotoptypen vorgenommen.

Im Bebauungsplangebiet kann das Schutzgut Pflanzen in drei Teile unterschieden werden. Entlang der Güstener Straße besteht der Grünstreifen der Ahornallee.

Ahornallee

Entlang der Ostseite des Zornitzer Weges ist eine Strauch- Baumhecke als Windschutzpflanzung angelegt worden.

Für die Pflanzung wurde sehr häufig auf Exoten [nicht einheimische Pflanzen] zurückgegriffen. Darunter wachsen Arten nitrophiler Saumgesellschaften, Kratz Beere, Große Brennnessel, Gemeine Quecke, Gemeines Knautgras, Wege- Distel, Land- Reitgras, Weiße Nachtnelke, Kompass-Lattich, Gemeine Hundszunge, Gemeiner Beifuß.

Exoten

Diese Art Windsschutzstreifen wurde auch an der Straße zur Staßfurter Höhe angepflanzt ^[5-49], gemeint ist der Zornitzer Weg.

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, auf denen temporäre Nutzpflanzen wachsen und regelmäßig abgeerntet werden. Aufgrund der Böden mit hohen Bodenwertzahlen sind dies hochwertige Nutzpflanzen wie Winterweizen ^[3-12].

Nutzpflanzen

sonstiger intensiv genutzter Acker AIY

Die größte Inanspruchnahme [56 ha] von Flächen innerhalb des Planungsgebietes verursachen die intensiv genutzten Ackerflächen. Ihre Segetalvegetation ist artenarm und weitestgehend uniform ausgeprägt. Ackerrandstreifen und stärkere Gliederungen der Schläge sind nicht zu verzeichnen. Die Leitarten der Ackerrandstreifen sind innerhalb der Segetalvegetation gekennzeichnet durch nachfolgende Vertreter: Weiße Lichtnelke [Silene alba], Acker-Kratzdistel [Cirsium arvense], Acker-Senf [Sinapis arvensis], Geruchlose Kamille [Tripleurospermum maritimum] und andere Arten.

Gehölze HEC HHA HHC HYB

Lineare Feldgehölze sind die einzigen landschaftsprägenden Elemente im Bereich des BBP 40. Am bedeutendsten ist hierbei das Feldgehölz am westlichen Planungsrand, entlang des Weges in Richtung B6n. Seine halbseitige Bepflanzung auf der östlichen Seite des Weges stammte aus den 1980er Jahren. Der Bestand besteht hauptsächlich aus angepflanzten nicht standortgerechten Eschenahorn und einigen Hybridpappeln, welche als Windschutzstreifen angepflanzt wurden.

In der Baumschicht treten die Birke und die Gemeine Esche als standorttypische Vertreter hinzu. In der Strauchschicht siedelten sich standortgerechte Arten, wie Roter Hartriegel und Schwarzer Holunder Feldahorn und Birke an. Ein weiteres Gehölz befindet sich in der Mitte des UG auf dem Grünen Hügel. Hier bildete sich ein kleines Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte aus Feldahorn und Schwarzen Holunder aus. Alle anderen Bereiche sind strukturell nicht Gehölz- oder Baumbeständen.

Grünland Scherrasen GSB

Scherrasen sind kleinräumig linear ausgebildet und befinden sich auf dem Bankett der Kreisstraße sowie entlang des Landwirtschaftsweges am westlichen Rand des Plangebietes. Die einzige nennenswerte flächige Ausprägung befindet sich am Grünen Hügel im Bereich der Trafostation. Hier werden durch die Stadtwerke Aschersleben ruderalisierte Bereiche durch Mahd freigehalten. Die nicht gemähten Bereiche neigen zur Verbuschung mit standortgerechten Gehölzarten.

Ruderalfluren URB

Die Ruderalfluren bildeten sich ebenso wie die Scherrasen entlang der Wege und Straßen. Im Unterschied zu den Scherrasen sind sie nicht durch Anlieger gemäht. Sie bestehen typischer Weise aus Arten wie Knaulgras [*Dayctylis glomerata*], Beifuß [*Artemisia vulgaris*], Weidelgras [*Lolium perenne*] und Gänsefuß [*Chenopodium album*] sowie Spitz- und Mittlerer Wegerich [*Plantago lanceolata-media*] neben Schafgarbe [*Achillea millefolium*].

In den stickstoffreicheren Bereichen folgt die Große Brennessel [*Urtica dioica*]. Vereinzelt kommt es zu kleineren Reitgrasflächen [*Calamagrostis epigejos*].

Der Bestand der Ruderalflächen ist durch die Lage außerhalb der eigentlichen landwirtschaftlichen Flächen mit den dort eingesetzten landwirtschaftlichen Geräten bedingt.

befestigte Flächen, Verkehrsflächen

Die einzige vollständig versiegelte Straßenfläche ist im südlichen Bereich ein Abschnitt der Kreisstraße Güsten Aschersleben. Im Zuge der Flurneuordnung und des Baues der B6n wurde im nördlich sich anschließenden Bereich eine Brücke über die B6n erbaut. Der Zornitzer Weg wurde in diesem Zuge neu gestaltet und durch eine zweirädrige Fahrspur teilversiegelt. Alle anderen Wege sind vollständig unversiegelt und dienen sowohl der Landwirtschaft als auch den Stadtwerken Aschersleben als Feldwege.

Siedlungsbiotope / Bebauung

Im Gebiet gibt es zwei versiegelte Bauflächen. Das eine ist eine alte Scheune im Bereich des alten Postweges am Westrand des UG. Das andere ist der Baukomplex einer Verteilerstation der Stadtwerke Aschersleben auf dem Grünen Hügel, welcher sich in drei Bauwerke gliedert.

Bewertung des Schutzgutes Pflanzen

Die derzeit im Bestand vorkommende großräumige Ackerfläche ist monoton und nicht nennenswert durch Feldgehölze oder Heckenstrukturen gegliedert.

Das ökologische Potenzial des Planungsraumes ist im Allgemeinen wegen der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung und der allenfalls in Restbereichen naturnahen Restbiotopstrukturen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als relativ geringwertig einzustufen. Die höchsten Potentiale weisen die Windschutzpflanzung entlang der westlich an das Plangebiet begrenzenden Wegeverbindung [Zornitzer Weg] auf.

Der südliche Anfang dieser Fläche wurde als Neuanlage erstellt und wird maßgeblich durch heimische Arten geprägt. Der weitere Verlauf der Windschutzpflanzung in Richtung Norden dagegen ist geprägt von nicht heimischen Arten in der Baumschicht wie *Populus nigra* [Schwarzpappel], *Acer negundo* [Eschenahorn]. In der Strauchschicht finden sich Arten wie *Rosa*, *Sambucus*, *Lonicera*, *Coluthea*, *Crataegus*.

Die Biotopausstattung des Plangebietes kann anhand verschiedener Bewertungskriterien in eine Skala eingeordnet werden. Bewertungskriterien sind

- der Grad an Natürlichkeit und Wiederherstellbarkeit
- Strukturvielfalt innerhalb des Biotops
- der Verbreitungsgrad und daraus folgend die Schutzwürdigkeit.

Der Landschaftsplan Aschersleben teilt die Bewertung in fünf Kategorien ^[5-64]

BEDEU- WERT- BESCHREIBUNG [KRITERIEN, BEISPIELE] TUNG STUFE

hoch	1	sehr naturnah, wenig anthropogener Einfluss, keine Versiegelung hohes Art- und Biotoppotenzial, strukturreich sehr hoher Anteil an seltenen Arten [Rote Liste Arten] Auftreten von gesetzlich geschützten Biotopen [NatSchG LSA] mehrere Wuchshorizonte, Saumbiotope, Vernetzung, Altholz- und Totholzbestände
mittel	2	naturbetont, relativ hohe Artenzahl, ausgeprägte Strukturvielfalt, standortgerechte Pflanzen, Kleinstbiotope, hoher Anteil an seltenen Tier- oder Pflanzengesellschaften Sukzessionsflächen

mittel	3	bedingt naturnah, mittlere Artenausstattung, durchschnittlicher Anteil seltener Arten oder Gesellschaften, wiederherstellbar
gering	4	naturfern, stark anthropogen [durch menschliche Nutzung] beeinflusst, hoher Versiegelungsgrad im Siedlungsbereich, geringe Artenanzahl, kaum Kleinstbiotope intensive wirtschaftliche Nutzung des Bodens oder der Pflanzen, Forste, Pestizideinsatz, standortfremde Pflanzen
gering	5	künstlich, stark versiegelt, monostrukturiert artenarm, keine Kleinstbiotope, keine seltenen Arten vorhanden

Für das Plangebiet ergibt sich somit folgende Wertung.

Natürlichkeit	künstlich
Art- und Biotoppotential	Artenarm, keine Kleinstbiotope strukturarm, Monostruktur
Schutzwürdigkeit/Seltenheit	keine seltenen Arten oder Gesellschaften vorhanden, keine Arten der RL LSA und der FFH- Richtlinie
Gefährdungsgrad/Empfindlichkeit	gegenüber veränderten Umweltbedingungen weitgehend unempfindlich
Wiederherstellbarkeit	5 bis 20 Jahre sind erforderlich
Kriterium Erholungspotential	Kriterium Erholungspotential

3.5.1.3 Boden / Geologie / Relief

Das Relief im Umfeld des Plangebietes wird durch die Lage in der Stadt Aschersleben am nordöstlichen Rand des Harzes geprägt. Entsprechend gehört das Plangebiet zu der naturräumlichen Haupteinheit Nordöstliches Harzvorland.

Relief

Die Beschreibung des Reliefs erfolgt anhand der Anlage 2 topographischer Bestand. Das Plangebiet der 1. FNP- Änderung und des darin eingebetteten Bebauungsplanes Nr. 40 liegt auf der Kuppe des Grünen Hügels und erstreckt sich von dort aus in südlicher Richtung.

Der Grüne Hügel stellt eine, wenn auch flache, regionale Höhe dar. Die Kuppe liegt bei 168 Meter über Normal Null [üNN]. Nach Osten, Süden und Westen fällt das Gelände in Richtung des Wilslebener Sees und dem Wippertal ab.

Die Ursache des Geländeabfalls vom Grünen Hügel nach Süden liegt in dem dort verlaufenden Tal der Wipper. Die Wipper kommt aus Richtung Südosten [Ortsteil Freckleben] und wendet sich bei Groß Schierstedt in einem spitzen Winkel nach Osten.

Der Auenbereich der Wipper liegt südlich des Plangebietes bei etwa 100 m üNN. Infolge der Reliefsituation um das Plangebiet besteht eine Wasserscheide, die in einer Linie von Nordosten nach Südwesten verläuft. Oberflächenwässer nordwestlich der Wasserscheide fließen der Vorflut der Selke zu. Oberflächenwässer südöstlich der Linie sind Bestandteil der Vorflut der Eine und der Wipper.

Nördlich des Bebauungsplangebietes verläuft das Relief vergleichsweise eben und sinkt auf etwa 140 m üNN.

Grüner Hügel

**Wipperaue
Wasserscheide**

Geologie

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch im Südostteil der Subherzynyen Senke, an der Nordostflanke des durch Halokinese [Salzanstau] entstandenen Ascherslebener Sattels. Unter meist nur geringmächtigen [< 2m] quartären Lockersteinen [vorwiegend Löß und Geschiebemergel] streichen hier oberflächlich verwitterte und entfestigte Sandsteine und Schluffsteine des Mittleren und Unteren Buntsandsteins aus. Tertiäre Ablagerungen sind im gesamten Plangebiet nicht verbreitet.

Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen nicht bekannt.

Hydrogeologie

Gemäß HK50- Karte [Blätter 1004-3/4] ist von einem Grundwasserspiegel auszugehen, der tiefer als 20 m unter Gelände liegt. Aufgrund bindiger Schichten in der Nähe der Oberfläche kann das Auftreten von Staunässe bzw. Schichtwasser in einer Tiefe von weniger als 20 m unter Gelände nicht ausgeschlossen werden. Generell ist aber von einem großen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Als Hauptgrundwasserleiter fungieren die geklüfteten Sandsteine des Mittleren Buntsandsteins. Der Grundwasserspiegel liegt tiefer als 20 Meter unter Gelände. Gemäß Hydrogeologischer Karte [HK 50 - Karte der Grundwassergefährdung] ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt.

Grundwasser

Boden

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt im Schreiben vom 12.07.2010 [Vorhang R 506/2010] folgende Sachverhalte mit.

Im Großteil des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit des Bebauungsplanes Nr. 40 stehen die Festgesteine des Mittleren Buntsandsteins an. Es handelt sich hierbei um mittel- bis grobkörnige Sandsteine mit eingelagerten Letten. Südöstlich des Plangebietes streicht bereits der Untere Buntsandstein [Ton-, Schlus- und Sandsteine sowie Rogensteinbänke, Kalke, Dolomite] aus.

Die Beschreibung der Bodenverhältnisse des Planungsgebietes erfolgt auf der Grundlage der Mittelmaßstäblichen Landwirtschaftlichen Standortkartierung und sechs weiteren thematischen Karten die die Bodenpotentiale des Landes ausweisen [String 1996].

Das Plangebiet wird von Lößstandorten beherrscht. Aus diesem Substrat bildeten sich im Holozän die wertvollen Schwarzerden aus. Das sommertrockene semiaride Klima war Voraussetzung für die Entwicklung der Lößstandorte. Fehlende Niederschläge im Sommer verhinderten eine Auswaschung der Huminstoffe und Tonmineralien.

Durch die Tätigkeit von Nagerarten innerhalb der Bodenschichten kam es zu einer Vermischung der Mullaufgabe in den Oberboden, so dass ein breiter Mull-Ah-Horizont entstand.

Die Löß- Schwarzerde ist als Carbonat- und nährstoffreicher Boden charakterisiert, der außerdem ein ausgewogenes Bodenwasserregime besitzt. Aus diesem Grund werden die Schwarzerdegebiete fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Höhere Niederschläge und die teilweise nur gering mächtige Lößbedeckung ließen die Braunschwarzerden entstehen, die im Gegensatz zu den Löß-Schwarzerden carbonatärmer und damit nährstoffärmer sind.

Die Löß- Schwarzerde wird wie Folgt charakterisiert.

LA Geologie

Löß-Schwarzerden

Sym- bol	Leit- boden- form	Wasser- server- verhält- hält- nisse	Hangn Acker- eigung zahlen	Filter- ver- mögen	Durch- lässig- keit d. Böden	Mäch- tigkeit	Bin- dungs- ver- mögen	Puffe- rungs- ver- mögen	Aus- tausch- kapazi- tät
Lö 1a1	Löß- Schwar- zerde	Vernäs- flach- sungs- frei	> 80	gering	gering- mittel	> 15 dm	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch

Kartengrundlage: MMK 1979, LRP 1996, GM 1902; Durchlässigkeit der Böden LSA 1995, Ertragspotentiale LSA 1995, Filtervermögen 1995, Austauschkapazität LSA 1995, Pufferungsvermögen LSA 1995, Bindungsvermögen für Schadstoffe LSA 1995 alle M 1:500.000, BÜK 400

Bis auf wenige steilhängige Aufragungen des älteren Untergrundes ist das gesamte Ascherslebener Gebiet vollständig lößbedeckt. Diese Tatsache ist für die Umweltprüfung wichtig. In der stellenweise über fünf Meter mächtigen Lößdecke entwickelten sich kerbtalartige Erosionsrinnen, die bis in den liegenden Untergrund eingeschnitten sein können [5-13].

Bodenwerte

Das nordöstliche Harzvorland geht in die Magdeburger Börde über, in der die höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen in der Bundesrepublik Deutschland erreicht werden. Die Ackerzahlen im Altlandkreis Aschersleben bzw. der Gemarkung Aschersleben erreichen laut Liste der landwirtschaftlichen Vergleichszahlen im Durchschnitt Werte von 87 [Auskunft des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte]. Dieser Wert ist überdurchschnittlich hoch, alle Ackerzahlen über 80 sind als überdurchschnittlich anzusehen.

**Ackerzahlen
87**

Aus diesem Grund sind die Gemarkungsflächen in den Ortsteilen der Stadt Aschersleben fast ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit großen, ungegliederten Schlägen geprägt. Diese Tatsache hat Auswirkungen auf die Umweltprüfung.

Die Empfindlichkeit des Standortregionaltyps L01a1 wird nach dem Landschaftsplan wie folgt bewertet.

Erosionsempfindlichkeit	gegenüber	Wind	mittel
Erosionsempfindlichkeit	gegenüber	Wasser	mittel
Empfindlichkeit	gegenüber	Grundwasserabsenkung	gering
Empfindlichkeit	gegenüber	Verdichtung	hoch

Die relative Bindungsstärke gegenüber Schwermetallen und die Gefährdung des Grundwassers durch Schwermetalle erfolgte im Landschaftsplan in einer 5 stufigen Skala : 1 sehr gering, 2 gering, 3 hoch, mittel 4 stark, 5 sehr stark

Bindungsverhältnisse gegenüber Schadstoffen Cadmium 5 und Blei 5.

Gefährdung des Grundwassers durch Schwermetalle Cadmium und Blei jeweils 1.

Erosionsgefährdung durch Wind [Deflation]

Die sehr hohe Fruchtbarkeit der Löß-Schwarzerden führte in den vergangenen Jahrzehnten zu einer sehr intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Um die Nutzfläche maximal auszudehnen, erfolgte eine Beseitigung fast aller Strukturen, welche Ackerflächen begrenzen bzw. gliedern. In gleichem Zusammenhang verschwanden Feldraine, da bis an die Grenze der Wege bewirtschaftet wird. Die dadurch entstandenen Schläge bieten in Ihrer Größe dem Wind eine breite Angriffsfläche, da die Lößböden stark anfällig gegenüber Winderosionen sind. Die mangelnde Bodenbedeckung ist eine weitere Ursache für die Gefährdung durch Erosionen.

Gute Voraussetzungen, für das Auftreten von Winderosionsschäden liegen insbesondere in Zeiten von mangelnder oder gar keiner Bodendeckung. Weitere Faktoren sind die Hanglage zur Hauptwindrichtung die Bedeckung die Gliederung der Landschaft und die Stärke und Häufigkeit des Windes in Abhängigkeit vom Bodenmaterial.

Erhöhte Erosionspotentiale bestehen auf allen großen Ackerflächen die einen geringen Anteil an Flurgehölzen aufweisen. Diese Bereiche tragen gleichfalls Böden höchster Bonität. Die relative Ebenheit des Geländes begünstigt zusätzlich die Anfälligkeit der Flächen gegenüber Deflation.

Im Februar 2011 werden im Bebauungsplangebiet Bodenproben vorgenommen und analysiert. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht übernommen.

Proben**3.5.1.4 Wasser / Gewässer**

Das Schutzgut Wasser teilt sich in der Bauleitplanung in Oberflächengewässer und das Grundwasser auf.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 liegen keine Gewässer I. oder II. Ordnung und keine wasserwirtschaftlichen Anlagen.

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind die Eine und die Wipper.

Eine

Die Eine durchbricht, von Süden kommend, den Muschelkalkrückenden zwischen Westdorf und Aschersleben. Aufgrund der tektonischen Verhältnisse fließt sie anschließend in Richtung Osten zur Wipper.

Etwa 650 Meter nördlich des Bebauungsplangebietes entspringt in der Feldflur die so genannte Line. Sie verläuft als Feldgraben in Richtung Nordwesten und ist somit bereits Bestandteil des Vorflutsystems der Selke.

Line

Grundwasser

In der Karte 5 des Landschaftsplanes Aschersleben, Grundwasserschutzklassen, liegt das Plangebiet in der Schutzklasse C3.1. Diese Klasse besteht aus Grundwasser in Sandsteinen mit bindigen Deckschichten von über zwei Meter Mächtigkeit und einem Grundwasserflurabstand von mehr als 20 Metern.

Quer durch das Stadtgebiet, etwa dem Verlauf der B 185 alt entsprechend, hat sich eine oberirdische Wasserscheide ausgebildet. Subrosionsprozesse [unterirdische Salzauslaugungen] mit Senkungserscheinungen im westlichen Stadtgebiet weisen auf unterirdisch andersartige, komplizierte Strömungsverhältnisse hin ^[5-34].

Die hydrochemischen Eigenschaften des Grundwassers im Bereich des Ascherslebener Sattels werden durch Auslaugungsvorgänge im Zechsteinsalinar bestimmt. Schon ab 20 bis 30 Meter Tiefe zeigt sich eine deutliche Mineralisation. Es liegt eine hydrochemische Schichtung vor. Das Grundwasser der tertiären Schichten ist mit den Zersetzungsprodukten sulfidischer Minerale [Merkasit, Pyrit] angereichert und weist außerdem recht hohe Mangan- und Ammoniumgehalte auf. Die häufigen Grenzwertüberschreitungen sind im Hinblick auf eine Nutzung der Grundwasserleiter zur Trinkwassergewinnung bedenklich ^[5-36].

Grundwasserflurabstand

komplizierte Strömung

Niederschlag

Die mittleren Jahressummen der Niederschläge schwanken zwischen 490 und 520 mm. Die geringsten Niederschlagsmengen fallen mit 26 mm im Februar, die höchsten im Juni mit etwa 66 mm. Die Schwankungen der Jahressummen gegenüber dem Mittelwert können bis zu 200 mm vom Mittelwert abweichen. 1970 fielen in Aschersleben 753 mm pro Jahr, 1982 waren es 300 mm pro Jahr. In der Hauptvegetationszeit von April bis September beträgt die Summe der Niederschläge etwa 320 mm, daraus ergibt sich bei der sehr hohen potenziellen Verdunstung eine stark negative Wasserbilanz ^[5-41].

3.5.1.5 Luft

Die Luftgüte im Plangebiet ist als normal belastet einzustufen.

Die Hauptwindrichtung verläuft aus Südwest in Richtung Nordost. Im Entstehungsgebiet potenzieller Emissionen auf das Plangebiet liegt damit das bestehende Gewerbegebiet Güstener Straße.

Bei den durchgeführten Ortsbegehungen im Bebauungsplangebiet Nr. 40 konnte keine erhöhte Belastung mit Geruchsimmissionen festgestellt werden. Das liegt vor allem an der Verwendung des so genannten Standes der Technik.

Als Linienquelle für Schadstoffe aus dem KFZ- Verkehr kann die Güstener Straße gelten. Aufgrund der freien Strömungsverhältnisse ist die Belastung im Plangebiet gering.

3.5.1.6 Klima

In der Quelle Wikipedia wird das Klima in der Stadt Aschersleben folgendermaßen beschrieben.

Die Stadt liegt in der gemäßigten Klimazone und im Regenschatten des Harzes. In diesem Gebiet fallen pro Jahr im langjährigen Mittel nur 492 Millimeter, in der Hauptvegetationszeit von April bis Oktober nur um 350 Millimeter Niederschlag. Der Oberharz erhält dagegen die zwei- bis dreifache Menge. Der meiste Niederschlag fällt im Juni mit durchschnittlich 61 Millimeter, der geringste im Februar mit durchschnittlich 24 Millimeter. Die mittlere Juli-Temperatur liegt um 18 °C, das Januar -Mittel um 0 °C.

Die relativ hohen Sommertemperaturen haben eine starke Verdunstung und damit eine verstärkte Austrocknung zur Folge. Man spricht vom Mitteldeutschen oder Herzynischen Trockengebiet.

Die Vegetationszeit mit einer durchschnittlichen Temperatur über 5 °C ist mit 230 Tagen relativ lang. Die Jahressumme der Nebeltage beträgt ungefähr 52 mit jährlichen Schwankungen zwischen 20 und 80 Tagen. Die Sonnenscheindauer beträgt im Mittel etwa 1.535 Sonnenstunden pro Jahr, die relative Luftfeuchte etwa 79 Prozent. Die Monatsmittel schwanken dabei zwischen 72 und 84 Prozent. [Zitatende Wikipedia]

mittel-deutsches Trockengebiet

Hauptwindrichtung

Das Maximum in der Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen liegt bei südwestlichen bis westlichen Winden mit einer Häufigkeit von etwa 40 Prozent [sowohl Windrichtung als auch Stundenwerte der Windgeschwindigkeit]. Der prozentuale Anteil der Windrichtung aus Südsüdwest bis Westnordwest liegt bei etwa 55 Prozent. Das mittlere Jahresmittel der Windgeschwindigkeit liegt bei etwa 3 Meter / Sekunde ^[5-41].

Diese Tatsache der Hauptwindrichtung in Richtung Ost- Nordost hat erhebliche Bedeutung in der Umweltprüfung.

Laut Begründung zum FNP Aschersleben 2007 treten die West- Südwestwinde regelmäßig und kräftig auf ^[3-12]. Als planungsrechtlich bedeutsame Tatsache wird ebenfalls erwähnt, dass auf den Kuppenlagen des Ascherslebener Sattels, das heißt genau im Plangebiet, der generell vorhandene Effekt der Austrocknung unversiegelter Flächen durch die auftretenden Winde verstärkt wird ^[3-12].

Hauptwindrichtung**3.5.1.7 Landschaft**

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die Lage im nordöstlichen Vorharz geprägt. Das hat zum einen den Eindruck großer Landwirtschaftsflächen zur Folge. Andererseits werfen die Höhenzüge des nahe gelegenen Harzes das Landschaftsbild um das Plangebiet weit überdurchschnittlich auf.

Die Annäherung an das Landschaftsbild erfolgt im Regelfall über die B 6n. Es folgt die Anschlussstelle Aschersleben Ost, die mit dem geschwungenen, bogenförmigen Verlauf der Brückenrampen ein technisches Landschaftselement mit eigener Ästhetik prägt.

Anschließend verläuft die Güstener Straße in Richtung Südwesten. Vor etwa zwanzig Jahren wurde eine Ahornallee gepflanzt, die 2010 mit dem erreichten Entwicklungsstand, den Kronendurchmessern und dem Vitalitätsgrad hervorragend das Landschaftsbild prägt.

Der Blick von der Güstener Straße nach Norden wird von großen, ungegliederten Ackerflächen und dem ehemaligen Umspannturm geprägt, der genau auf der Kuppe des Grünen Hügels steht.

Etwa 700 Meter nördlich der B 6n steht eine dichte Pappelreihe in Ost- West- Richtung, die das Landschaftsbild in diese Richtung abschließt. Dominant wirken nach Norden die Windkraftanlagen des dort gelegenen Windparks [größtenteils Gemarkung Giersleben].

Die Blickrichtung entlang der Güstener Straße nach Südwesten verläuft über Falkenstein in das Selketal. Der nordöstliche Rand des Harzes stellt wegen dem prägnanten, gleichmäßigen Abfall eines der bedeutsamsten Landschaftsbilder in Sachsen- Anhalt dar. Die Harz steigt auf bis zu 380 m üNN an. Die 200 Meter Höhendifferenz zu dem Plangebiet sind im Landschaftsbild sehr wirksam.

Wegen der vergleichsweise geringen Entfernung von etwa 15 Kilometern zwischen Plangebiet und dem Harzrand wird das Landschaftsbild in Richtung Südwesten deutlich positiv geprägt. Diese Tatsache ist als so genannter weicher Standortfaktor für zukünftige Ansiedlungen im Plangebiet von Bedeutung.

Das Landschaftsbild vom Plangebiet aus gesehen nach Süden wird von dem breiten Einschnitt des Wippertales geprägt. Fünf Kilometer südlich setzt sich das vergleichsweise ebene Gelände auf gleicher Geländehöhe fort.

**AS
ASL Ost****Umspannturm****Windpark****Harzrand****nach Süden****3.5.1.8 Mensch**

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Mensch als Umweltbestandteil keine Bedeutung. Durch das Plangebiet verlaufen keine Rad- oder Wanderwege. Es bestehen keine naturräumlichen Bestandteile wie Waldstücke oder Weiher, die potenziell Ausflugsziele sein könnten.

3.5.2 Altlastenverdachtsflächen

Zu der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes gehört die Erfassung und Wertung der vorhandenen Altlastenverdachtsflächen.

Gemäß § 9 Absatz [1] Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz soll die zuständige Bodenschutzbehörde die zur Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen ergreifen, wenn ihr Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegen.

Altlasten sind nach § 2 Abs. [5] Nr. 1 und 2 BBodSchG „stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind [Altablagerungen] sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstiger Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach Atomgesetz bedarf [Altstandorte], wenn durch sie schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gemäß Paragraph 9 Absatz [5] BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Sofern kein unmittelbarer Handlungsbedarf für Sanierungsmaßnahmen besteht, dient die Kennzeichnung der Information für die bauliche oder sonstige Nutzung der betroffenen Flächen.

Nach Paragraph 9 Abs. [6] BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 sind keine Altlastenverdachtsstandorte im Bodenschutzinformationssystem des Salzlandkreises eingetragen oder bekannt.

**Amts-
pflicht**

**Definition
Altlasten**

**Kennzeich-
nungs-
pflicht**

**Kenn-
zeichnung**

3.6 Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen

3.6.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

3.6.1.1 Abstandserlass

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die Umweltprüfung bezieht sich auf den Runderlass des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz Land Sachsen-Anhalt vom 26.08.1993 zu den Abständen zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionssschutzes - Abstandserlass Sachsen-Anhalt.

Der Radius wird vom Geltungsbereich ausgehend um 700 Meter nach außen abgetragen, siehe Anlage 5 - Radius der Umweltprüfung.

Der Untersuchungsradius wird in südwestlicher Richtung so erweitert, dass die Siedlung Florian-Geyer-Straße Bestandteil des Untersuchungsgebietes ist.

Die Abgrenzung des Untersuchungsradius bezieht sich auf den Abstandserlass LSA. Gemäß Punkt 2.2.1 des Erlasses sind durch die Abstandsklassen die Emissionsarten Schall und Luftreinhaltung beachtet. Damit sind die Belange des Schutzgutes Mensch vollständig berücksichtigt. Da die Emissionsarten Schall und Geruch die potenziell weitesten Ausbreitungsradien aufweisen, sind mit der Anwendung des Abstandserlass zugleich auch die sonstigen Schutzgüter des § 1 [6] Nr. 7 BauGB vollständig in die Umweltprüfung einbezogen [siehe Anlage 5].

**Abstands-
erlass LSA
1993**

**alle
Schutz-
güter**

3.6.1.2 Erheblichkeit

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzbelange nach § 1 [6] Nr. 7 BauGB durch das Vorhaben werden in einer Umweltprüfung ermittelt [§ 2 [4] BauGB]. Nach dieser Bestimmung werden nicht alle, sondern nur die erheblichen Auswirkungen ermittelt. Daher muss zunächst der Begriff Erheblichkeit erörtert werden. Im § 1 [6] Nr. 7 BauGB wird der Begriff Erheblichkeit zwar eingeführt, jedoch nicht näher definiert.

Erheblich wäre eine Umweltauswirkung auf das jeweilige Schutzgut dann, wenn die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes im Landschaftshaushalt durch das planungsrechtliche Vorhaben und fehlende Ausgleichsmaßnahmen so beeinträchtigt wird, dass dauerhaft und nicht ausgleichbar die biologische Vielfalt reduziert wird und andere Schutzgüter in Mitleidenschaft gezogen werden.

**Erheblich-
keit**

3.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.6.2.1 Planungsprinzip

Vom äußeren Rand der Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 40 wird der Untersuchungsradius gemäß Abstandserlass abgetragen.

Es wird geprüft, inwieweit schutzwürdige Immissionsorte für das Schutzgut Mensch im Prüfradius liegen.

Wenn derartige Immissionsorte festgestellt werden, die durch die Plan betroffen sind, werden die Nutzungen im Bebauungsplan gegliedert bzw. beschränkt.

Wenn im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes schutzwürdige Immissionsorte liegen, kann die Gliederung der Baugebiete im Bebauungsplan auf zwei Stufen erfolgen. Wenn die Industriegebiete anhand der Abstandsklassen des Abstandserlass gegliedert werden, ist sicher ausgeschlossen, dass an den Immissionsorten erheblich nachteilige Auswirkungen entstehen.

Wenn die Industriegebiete anhand gesonderter Gutachten gegliedert werden, sind an den Immissionsorten nachteilige Auswirkungen ebenfalls ausgeschlossen. Durch die Bewertung der spezifischen Standortbedingungen ist dennoch ein effektivere bauliche Nutzung der Industriegebiete möglich.

Weiterhin wird geprüft, ob andere Umweltschutzgüter erheblich nachteilig betroffen sind. In einem solchen Fall werden ebenfalls planungsrechtliche Rückschlüsse auf den Bebauungsplan gezogen.

**anhand
Abstands-
erlass**

Gutachten

3.6.2.2 Ermittlung der Betroffenheit im Untersuchungsraum

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 40 liegt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses landwirtschaftliche Nutzfläche. Somit können im Wesentlichen die Schutzgüter Boden und besonders bzw. streng geschützte Tierarten betroffen sein.

Außerhalb des Geltungsbereiches und in dem festgesetzten Untersuchungsradius der Umweltprüfung von 700 Meter um den Bebauungsplan liegen in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche.

Auf diesen Flächen bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche gegenüber der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 40.

Südlich des Geltungsbereiches liegt das Flugfeld des Flugplatzes Aschersleben, welches ebenfalls keine Schutzansprüche gegenüber den Immissionsarten Schall und Geruch hat.

Südwestlich des Bebauungsplanes liegen die Gewerbegrundstücke des bestehenden Gewerbegebietes Güstener Straße. In diesen sollen die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 65 dB [A] und 50 dB [A] im Nachtzeitraum eingehalten werden. Dabei ist zu beachten, dass im bestehenden Gewerbegebiet Güstener Straße selber emittiert wird.

In südwestlicher Richtung liegt innerhalb des Untersuchungsraumes die Florian- Geyer- Siedlung mit entsprechenden schutzwürdigen Immissionsorten.

Für die schutzwürdigen Immissionsorte in der Florian- Geyer- Siedlung sind planungsrechtliche Minderungsmaßnahmen notwendig.

Acker

Flugplatz

Gewerbegebiet

3.6.2.3 Städtebauliche Minderungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine große Grünfläche für ein Regenwasserrückhaltebecken fest. Diese vergrößert den Abstand des Industriegebietes GI 2 zu südwestlich gelegenen Immissionsorten.

Die vorhandene Strauch- Baumhecke an der Ostseite des Zornitzer Weges ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Durch die bis zu 13 Meter hohen Bäume werden die Gewerbegebäude im Bebauungsplan Nr. 40 optisch abgeschirmt.

RRB

Erhalt Hecke

3.6.2.4 Bauplanungsrechtliche Maßnahmen

Abstandserlass

Für die Prüfung der Auswirkungen aus dem Bebauungsplan Nr. 40 wird der Abstandserlass Sachsen- Anhalt [LSA] herangezogen.

Unter Punkt I. des Abstandserlass LSA heißt es :

Die in der Abstandsliste [dort Anlage 1] aufgeführten Schutzabstände sind zur Anwendung im Bauleitplanverfahren [somit auch dieses Bebauungsplanes] bestimmt.

Sie gelten nicht im Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz oder sonstigen Planfeststellungsverfahren.

Unter 2.2.1 des Abstandserlass LSA heißt es :

Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche bei bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten *nicht* entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Der Abstandserlass gilt prinzipiell nur für städtebauliche Neuplanungen, nicht für Gemengelagen.

Der Bebauungsplan Nr. 40 stellt eine städtebauliche Neuplanung auf einer bisherigen Außenbereichsfläche dar. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil einer Gemengelage mit einer unmittelbar benachbart liegenden Wohnbaufläche. Somit kann der Abstandserlass Sachsen- Anhalt bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen herangezogen werden.

Punkt 2.2.2.3 des Abstandserlasses besagt, dass der Abstand an der jeweils geringsten Entfernung zwischen emittierender Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten gemessen wird.

für Bebauungspläne heranzuziehen außerhalb Abstand keine erheblichen Auswirkungen

keine Gemengelage

<p>Der Bebauungsplan Nr. 40 ist eine Angebotsplanung. Die Art der anzusiedelnden Betriebe und deren spezifische Emissionswerte sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt. Damit ist eine pauschalisierende Betrachtung anhand der Abstandsklassen vorzunehmen.</p>	<p>Anwendung Klassen</p>
<p>Die Abstandsliste gliedert sich prinzipiell in sieben Abstandsklassen. Die Abstandsklasse I umfasst eine Distanz von 1.500 Metern, die Abstandsklasse VII eine Distanz von 100 Metern.</p>	<p>Abstandsklassen</p>
<p>Da der Bebauungsplan Industriegebiete festsetzt, ist die Abtragung des größten Radius mit 1.500 Metern angemessen.</p>	<p>1.500 m</p>
<p>Das Wohngebäude Florian- Geyer- Straße Nr. 27 ist der nächstgelegene schutzwürdige Immissionsort innerhalb des Untersuchungsgebietes.</p>	<p>nächster IO</p>
<p>Das Gebäude Florian- Geyer- Straße Nr. 27 wird deshalb als Mittelpunkt festgelegt, von dem aus der Kreisradius abgetragen wird, siehe Anlage 5.</p>	
<p>Im Ergebnis der Radienabtragung überdeckt der Bereich zwischen 1.000 und 1.500 Meter die Industriegebiet GI 2 und GI 3.</p>	
<p>Deswegen nimmt der Bebauungsplan Nr. 40 folgende Festsetzung 1.2.6 auf : In den Industriegebieten GI 2 und GI 3 sind folgende Betriebsarten unzulässig :</p>	
<p>Betriebsarten der Abstandsklasse I des Runderlasses vom 26.08.1993 [Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes - Abstandserlass Sachsen Anhalt] Folgende Betriebe der Abstandsklasse I sind durch die Festsetzung in den Industriegebieten GI 2 und 3 ausgeschlossen :</p>	<p>Betriebe Abstandsklasse I</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärme 500 MW übersteigt • Anlagen zur Trockendestillation [zB. Kokereien, Schwelereien] • Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle • Anlagen zur Gewinnung von Roheisen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen • Fabriken zur Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als zehn Produktionsanlagen • Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern • Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin. 	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche der Industriegebiete GI 2 und GI 3 für die Errichtung von Kraftwerken oder Raffinerien ohnehin zu klein wäre.</p>	
<p>Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche bei bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen [2.2.1 Abstandserlass]. Durch die Festsetzung 1.2.6 ist gewährleistet, dass aus dem Bebauungsplan Nr. 40 keine erheblich nachteiligen Auswirkungen am nächstgelegenen Immissionsort in der Florian- Geyer- Siedlung entstehen. Das betrifft sowohl die Immissionsarten Schall und Geruch.</p>	<p>Schall und Geruch</p>
<p>Bei der Anwendung des Abstandserlass von 1993 bestehen mehrere Sicherheiten. Der Abstandserlass wurde 1993 erlassen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich von 1993 bis 2010 der Stand der Technik insbesondere bei der Umwelttechnologie deutlich weiterentwickelt hat. Damit verursachen die im Abstandserlass aufgeführten Betriebe in der Mehrzahl nur noch Emissionen, die einer niedrigeren Abstandsklasse gleichkommen.</p>	
<p>Die statistische Hauptwindrichtung verläuft in Richtung Nordost. Statistisch werden damit die Emissionen aus dem Bebauungsplangebiet mehrheitlich in Richtung der offenen Feldflur und nicht in Richtung der südwestlich gelegenen Wohnbebauungen getragen. Im Verlauf der Jahresstunden werden mehr Emissionen vom Bebauungsplangebiet aus in Richtung Nordosten als in Richtung Südwesten abgestrahlt.</p>	
<p>Die Abstandsklasse gilt für Abstände von Gewerbe- oder Industrienutzungen zu reinen Wohngebieten [2.2.1]. Für allgemeine Wohngebiete gelten in der DIN 18005 um 5 dB höhere Schallpegel. In der Florian- Geyer- Siedlung werden von der Stadt Aschersleben die Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Für besonders laute Betriebe kann in der Anwendung des Abstandserlasses [mit Stern gekennzeichnet] gemäß 2.2.2.4 das Abstandserfordernis um eine Klasse verringert werden.</p>	

Dieser Bonus ist jedoch nur für einige, mit [*] gekennzeichnete Betriebe der Abstandsklassen II bis VII vorgesehen und kann deshalb in den GI 2 und GI 3 nicht angewendet werden.

Die Industriegebiete GI 1 und GI 4 liegen außerhalb des Maximalradius gemäß Abstandserlass, so dass sie hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht weiter untergliedert werden.

**GI 1 und
GI 4**

Schalltechnische Kontingentierung

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird eine weitere planungsrechtliche Maßnahme zur Minderung der Umweltauswirkungen der städtebaulichen Planung aufgenommen. Für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt, Verfasser Goritzka Akustik Leipzig, Bericht 3058 / 11 vom Februar 2011, siehe Anlage 11.

**Kontin-
gentierung**

In dem Fachgutachten werden für die Industriegebiete GI 1 bis GI 4 Schallemissionskontingente berechnet, abgekürzt L_{EK} . Die L_{EK} stellen einen Schalleistungspegel dar, der im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen 1.2.7 bis 1.2.10 verbindlich festgelegt wird.

L_{EK}

Durch Anwendung der DIN 45691 Geräuschkontingentierung wird es möglich, weitere Zusatzemissionskontingente L_{ZEK} für die Teilflächen TF gemäß Planzeichnung zu vergeben.

L_{ZEK}

Die Zusatzemissionskontingente ermöglichen ein zusätzliches Abstrahlen von Schallenergie durch Betriebe im Bebauungsplan in bestimmten Richtungssektoren. Die im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzten Richtungssektoren sind von der jeweiligen Teilfläche nach Norden, Osten und Süden orientiert.

Die Emissionskontingente in den jeweiligen Teilflächen werden in dB[A] angegeben und sind auf die jeweilige Flächengröße bezogen. Unter Beachtung der L_{EK} durch schallemitierende Betriebe ist sichergestellt, dass an den von der Stadt Aschersleben festgelegten schutzwürdigen Immissionsorten die dort einzuhalten maximalen Schallimmissionspegel nicht überschritten werden.

Die Nichtüberschreitung des der Teilfläche zustehenden Schallimmissionskontingentes für den Immissionsort ist bei der Errichtung eines Vorhabens im Bebauungsplan durch eine Schallimmissionsprognose für den jeweiligen Betrieb nachzuweisen.

Nachweis

Mit der planungsrechtlichen Inkraftsetzung der vorgenommenen schalltechnischen Kontingentierung werden die Belange des Schutzgutes Mensch an Orten mit erhöhtem Schutzbedarf, das heißt Wohnorten berücksichtigt.

Die als zulässig begrenzten Schallemissionen aus dem Bebauungsplangebiet sind außerdem so auf die vier Industriegebiete verteilt, dass eine zeitliche und räumliche Gleichbehandlung aller Vorhabenträger möglich wird.

Wichtig ist die Tatsache, dass die bestehende schalltechnische Vorbelastung aus dem Gewerbegebiet Güstener Straße bei der Ermittlung der Schallemissionskontingente für den Bebauungsplan Nr. 40 berücksichtigt wurde. Die bestehende Vorbelastung mindert energetisch die zulässigen Schallemissionen aus dem Bebauungsplangebiet ab.

**Vorbelas-
tung**

Die schalltechnische Kontingentierung ist somit eine planungsrechtliche Maßnahme zur Begrenzung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes.

3.6.2.5 Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BNatSchG stellt ebenfalls eine Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen dar.

Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 1a Abs. [3] BauGB in der geltenden Fassung sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen einzelnen Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen.

**Eingriffs-
regelung**

Dadurch ist die Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in diesem Bebauungsplan anzuwenden.

<p>Der Eingriff wird in Paragraph 14 Abs. [1] Bundesnaturschutzgesetz [2010] definiert als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder • Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels 	Definition Eingriff
<p>welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Das Planungskonzept des Bebauungsplanes muss also mögliche Eingriffe, die durch die als zulässig festzusetzende bauliche Nutzung entstehen könnten</p> <ul style="list-style-type: none"> • möglichst vermeiden • durch Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen ausgleichen • oder durch geeignete Maßnahmen ersetzen <p>wobei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im BNatSchG 2010 als Kompensationsmaßnahmen bezeichnet werden.</p>	Vermeidung Ausgleich Ersatz
<p>Der Bebauungsplan Nr. 40 überplant Außenbereichsflächen. Die Bestimmung in § 1a Abs. [3] Satz 5 BauGB, dass ein Eingriff nicht auszugleichen ist, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war, trifft somit auf den Bebauungsplan Nr. 40 nicht zu. Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 ist das Modell zum Ausgleich der Eingriffe neu entwickelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.</p>	
<p>Methodik [Kartieranleitung / Bewertungsmodell] In der Eingriffsregelung wird das Bewertungsmodell Sachsen- Anhalt angewendet [Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen- Anhalt gemäß Runderlass vom 16.11.2004]. Das Regelverfahren besteht in der Erfassung des bestehenden Biotopwertes auf den Eingriffsflächen vor dem gemäß Planungsrecht des Bebauungsplanes möglichen Eingriff. Diesem Wert wird der Planwert auf derselben Fläche gegenübergestellt, der nach vollzogenem Eingriff entsteht. Für diesen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich. Die Differenz aus beiden Werten ergibt den Ausgleichsbedarf in Biotoppunkten.</p>	Bewertungsmodell Regelverfahren
<p>Bestandserhebung Die detaillierte Ermittlung des Ausgangs- und Planwertes sowie des Ausgleichsbedarfes ist in der Anlage 6 Biotope Bestand dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 besteht fast ausschließlich der Biotoptyp Intensivacker [Signatur AIY]. Der Biotopwert beträgt dort 5 Punkte je m². An der Westseite wird der Biotoptyp Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen kartiert [HHC].</p>	Biotopbestand
<p>Planwert In der Anlage 7 sind die Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Vollzug der Planung dargestellt. Der Planwert innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Wertigkeit der Biotope nach kompletten Vollzug des Bebauungsplanes. Einige Biotope, insbesondere die Feldhecke entlang des Zornitzer Weges, bleiben unverändert erhalten. Für diese Biotope wird weiterhin nur der Bestandwert gemäß Eingriffsmodell LSA gerechnet. In der Anlage 6 - Biotope Bestand - sind die einzelnen Biotope als Flächen nummeriert. Die Flächen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 und 28 bleiben auch nach Vollzug des Bebauungsplanes unverändert erhalten. Einzig in der Fläche 5 besteht die Notwendigkeit, einen 6,50 m breiten Streifen zu roden, da innerhalb dieses Streifens Rohrleitungen durch den Erschließungsplaner geplant wurden. Die Biotope werden entsprechend in der Eingriffsbilanzierung [Anlage 8] dargestellt. Der größte Teil des Geltungsbereiches wird durch die festgesetzten Industriegebiete geprägt. Infolge der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 in der Planzeichnung werden die Industriegebiete zu 80 % als vollversiegelte, bebaute Fläche angerechnet. Die verbleibenden 20 % werden als Biotoptyp Scherrasen angerechnet. Damit werden die unversiegelten Freiflächen auf den Betriebsgrundstücken berücksichtigt. Die Straßenverkehrsflächen bilden einen eigenen Biotoptyp - Straße versiegelt.</p>	Erhalt Hecke Biotope Bestand bebaute Fläche

Die Fernwasserleitung durch das Bebauungsplangebiet eröffnet die Möglichkeit, eine hochwertige Ruderalfläche zu entwickeln. Der etwa 40 Meter breite Korridor durchquert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es soll eine Ruderalfläche heimischer Arten entwickelt werden, Biotopcode URA.

**Ruderal
Wasserlei-
tung**

Wegen dem Schutz der beiden Wasserleitungen und des dazwischenliegenden Steuerkabels ist keine Gehölzentwicklung möglich.

Entlang der B 6n wird ebenfalls ein 12,5 Meter breiter Streifen als Ruderalfläche geplant [Pflanzgebotfläche PFG 5].

Die Fläche des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens wird als Scherrasenfläche geplant, um das Ziel einer Begrünung der Fläche zu verdeutlichen.

Die Summe der Biotoppunkte aller Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Baugebietsentwicklung deutlich geringer als die Biotoppunkte des bestehenden Zustandes.

Die Biotopaufwertung auf den Ruderalflächen und dem geplanten Grünstreifen am Rand des Bebauungsplanes ist in der Summe der Biotoppunkte Planung bereits berücksichtigt.

Die Differenz der Biotoppunkte ist deshalb extern und außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen.

Bestand vor Ausführung:	2.869.949	Punkte
Planwert ohne Ausgleich und Ersatz	1.414.534	Punkte
Defizit	1.455.415	Punkte
Planwert Ersatzmaßnahmen	1.469.301	Punkte
Damit besteht im Ergebnis ein Biotopwertsaldo von	13.886	Punkten

Mit den im Bebauungsplan Nr. 40 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird ein Biotopwertüberschuss erreicht.

Vermeidungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des durch den Bebauungsplan Nr. 40 verursachten Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden Flächen und Maßnahmen festgelegt, die in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Das Ausgleichskonzept wird im Entwurf des Bebauungsplanes neu entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 40 plant den naturschutzrechtlichen Ausgleich so, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen den einzelnen Vorhaben bzw. den Vorhabensträgern zugeordnet werden.

**kein
Sammel-
ausgleich**

Es ist nicht vorgesehen, dass ein Sammelausgleich für den gesamten Eingriff realisiert wird und anschließend dessen Kosten anteilig auf die Einzelvorhaben im Bebauungsplan umgelegt werden.

Die im Bebauungsplan festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen werden nach folgendem Prinzip festgelegt :

Prinzip

- Der technische Aufwand zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen muss in etwa mit der Größe des Eingriffes übereinstimmen. Ein großer Flächeneingriff übernimmt mehr Ausgleichsaufwand als ein kleinerer Eingriff.
- Der Ausgleich muss auf die drei Maßnahmenswerpunkte verteilt werden.
- Der naturschutzrechtliche Ausgleich muss in der Gesamtbilanz auf den kompletten Vollzug des Bebauungsplanes ausgerichtet und berechnet werden.
- Die Regelungen des Ausgleiches müssen jedoch auf den Teileingriff durch die Einzelvorhaben ausgerichtet werden.
- Die Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich müssen so geplant werden, dass die finanziellen Aufwendungen für die Ausgleichsmaßnahmen auf die einzelnen Vorhaben in etwa gleich, das heißt gerecht verteilt werden.

Für die Umsetzung dieses Prinzips werden die im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiete in Teilflächen [TF] aufgeteilt.

Teilflächen

Die in der textlichen Festsetzung 11.16 festgelegten Teilflächen beziehen sich sinnvollerweise auf die Teilflächen, die in der schalltechnischen Kontingentierung festgelegt wurden.

In der Planung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass die Teilflächen in ihrem Zuschnitt in etwa die zukünftigen Einzelvorhaben, das heißt Betriebsansiedlungen entsprechen.

Gemäß § 9 Abs. [1] Nr. 20 BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen unter Punkt 11. der textlichen Festsetzungen bezieht sich auf den genannten Paragraphen.

**9 [1] Nr. 20
BauGB**

Für die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen legt der Bebauungsplan Nr. 40 folgende drei Maßnahmenschwerpunkte fest, siehe textliche Festsetzung 11.2 :

**drei Maß-
nahmen-
schwer-
punkte**

- Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 [interne Ausgleichsmaßnahmen]
- Ausgleichsmaßnahmen auf der Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg [externe Ausgleichsmaßnahmen]
- Maßnahmen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 01.03.2010 auf der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle [externe Ausgleichsmaßnahmen] und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40

interne Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll so nahe als möglich am Ort des Eingriffes geplant werden.

Dazu legt der Bebauungsplan Grünflächen und Pflanzgebotsflächen innerhalb des Bebauungsplan- Geltungsbereiches fest.

PFG

Die wichtigste interne Ausgleichsmaßnahme ist die Gestaltung eines hochwertigen Biotopes im Bereich der Fernwasserleitung.

Ruderal

Auf dem rund 40 Meter breiten Korridor soll eine Ruderalfläche entwickelt werden. Die Entwicklung der Fläche soll durch die Zulassung von Ansiedlungen standortgerechter Pflanzen erreicht werden.

Die Fläche wird pro Jahr einmal im Frühjahr geschleget.

An der Südseite der Industriegebiete GI 2, 3 und 4 wird ein fünf Meter breiter Grünstreifen geplant, der mit einer Strauchhecke bepflanzt wird. Die ökologische Wertigkeit wird durch die funktionelle Durchdringung mit den Ahornbäumen entlang der Güstener Straße gesteigert.

**Eingrü-
nung**

Mit der Realisierung der internen Ausgleichsmaßnahmen kann nur ein geringerer Teil des notwendigen Ausgleichsumfanges nachgewiesen werden.

Deshalb müssen externe Ausgleichsstandorte außerhalb des Bebauungsplanes festgelegt werden.

Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg [externe Ausgleichsmaßnahmen]

Gemäß § 1a Abs. [3] Satz 3 BauGB können die Festsetzungen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Der im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 vorgesehene Standort für externe Ausgleichsmaßnahmen nordwestlich der Florian- Geyer- Siedlung wird nicht weiter verfolgt.

**Einstel-
lung BBP
41**

Damit sollen insbesondere die dort vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen in ihrem Bestand gesichert werden. Der ursprünglich vorgesehene Bebauungsplan Nr. 41 „Über den Tonkuhlen“ wird insofern in seinem Aufstellungsverfahren eingestellt.

Ebenso wird die im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 enthaltene Liste von Einzelmaßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen nicht weiter verfolgt.

Als Schwerpunkt für den notwendigen externen Ausgleich wird die Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg festgelegt. Der Geltungsbereich der Maßnahmenfläche ist in der Anlage 12 dargestellt.

**Fallers-
lebener
Weg**

Die Fläche liegt südlich des Flugplatzes Aschersleben. Durch die Auffassung der landwirtschaftlichen Nutzung 2011 ergibt sich die Möglichkeit, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Der größte Teil der Maßnahmenfläche soll zu einer hochwertigen Ruderalfläche entwickelt werden. Die Bedeutung der Ruderalfläche entsteht vor allem aus den standortgerechten Pflanzen, die sich sukzessive ansiedeln.

**Ruderalflä-
deralflä-
che**

Durch weitere Ergänzungsmaßnahmen auf der Ruderalfläche, zum Beispiel durch das Anlegen von Lesesteinhaufen, kann die Wertigkeit der Fläche gesteigert werden.

Östlich der Maßnahmenfläche grenzt eine größere Forstfläche an, die zum Gelände der Polizeischule gehört. Die Forstfläche wird durch einen Pappel- Reinbestand geprägt. Um die ökologische Wertigkeit der Forstfläche aufzuwerten, wird die Entwicklung eines Waldsaumes auf dem Flurstück 5 / 1 geplant. Der dazwischen liegende Weg wird beibehalten.

Forstfläche

Zur Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung wird auf dem Flurstück 75 / 5 im nördlichen Teil dagegen kein Waldsaum geplant.

Der Waldsaum mittlerer Standorte hat den eigenen Biotopcode WRB. Zu entwickeln ist eine Pflanzfläche aus Sträuchern und Bäumen, die mit mehreren Wuchshorizonten zwischen der Ruderalfläche und dem Pappelforst vermittelt.

Auf dem Flurstück 75 / 2 verlief ursprünglich ein Feldweg, der später in den Ackerflächen aufging. Um die ursprüngliche Funktion einer linienhaften Biotopverbindung neu zu entwickeln, soll entlang der Südseite des ehemaligen Feldweges eine Strauch- Baumhecke entwickelt werden.

Feldweg

Maßnahmenfläche An der Tonkuhle [externe Ausgleichsmaßnahmen]

Nach Gegenüberstellung der aus dem Bebauungsplan Nr. 40 resultierenden, notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen und der erreichbaren Wertsteigerung in der Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg ergibt sich eine restliche Differenz an Biotoppunkten. Zum Nachweis der verbleibenden Biotoppunkte wird deshalb in der textlichen Festsetzung 11.6 die Maßnahmenfläche An der Tonkuhle festgelegt. Der Geltungsbereich dieser zweiten Maßnahmenfläche ist in der Anlage 13 dargestellt. Sie liegt westlich der Hecklinger Straße und östlich der B 180 [Magdeburger Straße].

An der Tonkuhle

Die Maßnahmenfläche wird mit dem Namen An der Tonkuhle bezeichnet, weil die ehemalige Alte Tongrube unmittelbar südöstlich der Fläche liegt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können Maßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes zum Nachweis der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 40 angerechnet werden.

Artenschutz

In der Maßnahmenfläche wird vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 intensive Landwirtschaft betrieben.

Das Gebiet nördlich von Aschersleben, das heißt der Bebauungsplan Nr. 40 wie auch die Maßnahmenfläche An der Tonkuhle, sind als Bestandteil der Magdeburger Bördeflächen Potenzialfläche für die nach FFH- Richtlinie streng geschützte Tierart Feldhamster [*Cricetus cricetus*].

Hamsterpotenzialfläche

Durch die Bebauung infolge des Bebauungsplanes Nr. 40 gehen potenzielle Lebensräume für eine mögliche lokale Population im Plangebiet verloren.

Damit kann die Sicherung, Gewährleistung oder Neueinrichtung von Lebensräumen des Hamsters als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur im Sinne des § 9 [1] Nr. 20 BauGB angesehen werden.

Die Maßnahmenfläche An der Alten Tonkuhle ist für die Berücksichtigung der Belange des Feldhamsters geeignet, da an der Hecklinger Straße eine benachbarte Fläche bereits in einem anderen Planverfahren für eine Umstellung auf hamsterschonende Bewirtschaftung vorbereitet wird, in der Anlage 13 gelb dargestellt.

Standort geeignet

Die Maßnahmenfläche schließt an diese Vorprägung an. Eine weitere Voraussetzung für die Maßnahmenfläche ist die Tatsache, dass die Stadt Aschersleben über eine ausreichend große Anzahl von Flurstücken in der Fläche verfügt.

In der Festsetzung 11.7 werden diejenigen Maßnahmen zum planungsrechtlichen Bestandteil des Bebauungsplanes, die zu hamsterschonender Bewirtschaftung führen.

hamster-schonend

Dazu gehören der Verzicht auf Tiefpflügen, der Verzicht auf Pestizideinsatz, der Verzicht auf Gülleausbringung ebenso wie bestimmte Fruchtfolgen.

Alle Maßnahmen sind im Sinne der landwirtschaftlichen Betriebsführung zumutbar.

Die Umstellung der Pachtverträge ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Mit dem Nachweis wird es möglich, einen erheblichen Teil der notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, dargestellt in Biotoppunkten, nachzuweisen.

Die entsprechende Biotoppunktzahl ist somit nicht anderweitig in Form von Pflanzmaßnahmen vorzugeben. Der Bebauungsplan Nr. 40 wird daher auch im Sinne des Naturschutzes durchsetzbar.

In den Festsetzungen unter 11.11 werden ergänzende Pflanzmaßnahmen in der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle vorgeschrieben.

Auf den Flurstücken 2 und 21 verliefen ursprünglich Feldwege, die untergepflügt wurden. Die Flurstücke sind je acht Meter breit. Damit wird es möglich, durch geeignete Gehölzpflanzungen die landschafts- und ackergliedernde Funktion neu zu entwickeln. Die entsprechenden Gehölzentwicklungen sind in der Festsetzung 11.11.1 vorgegeben. Mit der Festsetzung 11.11.2 wird eine Eingrünungsmaßnahme der Siedlung an der Heinrich-Zille-Straße vorgegeben.

Mit der Realisierung aller festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 40 ausreichend ausgeglichen.

Gemäß Eingriffsbilanzierung entsteht ein geringer Biotoppunkt-Überschuss, siehe Anlage 8.

Die Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 40 werden in Maßnahmenblättern zusammengefasst, siehe Anlage 15. Die Maßnahmen werden in der textlichen Festsetzung 11.16 dem Eingriff in den Teilflächen eindeutig zugeordnet.

Feldweg**Eingriff ausgeglichen****Maßnahmenblätter**

3.6.2.6 Prüfung möglicher Verbotstatbestände nach BNatSchG

Bei der Betrachtung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen bestehen zwei Stufen.

Die erste Stufe umfasst den allgemeinen Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG. Mit der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG in der Bauleitplanung, somit in diesem Bebauungsplan ist der Belang des allgemeinen Artenschutzes bewältigt. Die Belange des allgemeinen Artenschutzes für Tier- und Pflanzenarten sind in den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 01.03.2010 erweitert in einer zweiten Stufe den Artenschutz.

§ 44 erweitert die Bestimmungen des BNatSchG um Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

Gemäß § 44 [1] ist es verboten

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

Eine erhebliche Störung liegt gemäß Gesetzeswortlaut vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer [streng geschützten] Art verschlechtert.

Die Prüfung der Belange des besonderen Artenschutzes kann als Erweiterung des Prüfungsfanges der Eingriffsregelung interpretiert werden.

Ein Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit bestimmter Vorhaben. Es ist deshalb im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auf der Bebauungsplanebene zu prüfen, ob durch die beschriebenen Eingriffe durch Vorhaben des Bauleitplans lokale Populationen [Vogelschutzrichtlinie mit populationsbezogenem Ansatz] bzw. Einzelexemplare [FFH-Richtlinie mit Schutz einzelner Exemplare] besonders und streng geschützter Tier und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können.

In der Prüfung der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie betrachtet.

Bei der Prüfung, ob eine erhebliche Störung vorliegt, sind die zwei Stufen des gebietsabhängigen und des gebietsunabhängigen Artenschutzes zu beachten.

Der gebietsabhängige Artenschutz ist als Belang gemäß § 1 Abs. [6] Nr. 7 b BauGB in die Bauleitplanung eingeführt.

2 Stufen Stufe 1**Stufe 2****§ 44 [1] BNatSchG****erhebliche Störung****BBP****2 Stufen**

Gemäß § 1 Absatz [6] Nr. 7 b BauGB sind in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz [4] BauGB für Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung [das heißt FFH- Gebiete] sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete [SPA- Gebiete] im Sinne des BNatSchG zu prüfen.

**gebiets-
abhängig**

Diese Natura 2000 - Gebiete sind in Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie entwickelt, vom Land gemeldet und festgesetzt worden, um einen günstigen Erhaltungszustand der streng geschützten Arten nach den Anhängen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie nachzuweisen.

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf diese Natura 2000- Gebiete sind sowohl bereits auf der Flächennutzungsplanebene als auch auf der Bebauungsplanebene abzuhandeln. Diese Prüfung wird als gebietsabhängiger Artenschutz bezeichnet.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natura 2000- Gebiete erfolgt in diesem Bebauungsplan in der Umweltprüfung [Kapitel 3.6.3.9].

Über den gebietsabhängigen Artenschutz hinaus besteht der Belang des gebietsunabhängigen, das heißt generell gültigen Artenschutzes.

**gebietsun-
abhängig
Feldhamster**

In der Beschreibung des Schutzgutes Tiere [Kapitel 3.5.1.1] wurde ermittelt, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 vor den durchzuführenden Ortserhebungen durch die Biotopausstattung Intensivacker ein Potenzialgebiet für das Schutzgut Feldhamster ist.

Als eine Art gemäß Anhang IV FFH- Richtlinie, die im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 40 nach vorliegenden Erfahrungen auftreten kann, gilt somit der Feldhamster, lateinisch *Cricetus cricetus*. Derartige Kenntnisse wurden zum Beispiel beim Bau der Bundesstraße B 6n gewonnen.

bei B 6n

Der Feldhamster ist in der Gruppe Landsäugetiere im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführt und daher streng geschützt. Der Hamster wird daher gesondert in diesem Kapitel gesondert betrachtet.

**gesonder-
te Betrachtung
Anlage 18**

In der Anlage 18 erfolgt die Relevanzprüfung, ob bei dem Schutzgut Feldhamster als streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, ein Verbotstatbestand aus dem § 44 BNatSchG abzuleiten ist.

Weiterhin wird in der Umweltprüfung geprüft, ob in vorhergehenden Planverfahren im Umfeld Kenntnisse über Vorkommen von Hamstern gewonnen wurden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Bebauungsplan Nr. 40 wurde im April 2004 eine gesonderte Erhebung zum Schutzgut Feldhamster durchgeführt. In der Umweltverträglichkeitsstudie mit Grünordnungsplan zur 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ in der Fassung der 1. Änderung, Verfasser Büro Biancon Halle vom 05.02.2009, ist dazu folgendes vermerkt:

**Untersuchung
BBP 2**

Auf die Vermutung hin, dass im Geltungsbereich der 3. Erweiterung Feldhamster auftreten könnten, wurde die gesamte Fläche im Zuge der Geländebegehungen im April 2004 zielgerichtet auf das Vorkommen von Feldhamstern hin überprüft. Trotz intensiver Suche gelang kein Nachweis der Art.

In einer nächsten Stufe werden die natürlichen Bedingungen auf Eignung als Hamster-Lebensraum geprüft.

Auf der Grundlage des Bewertungsschemas von Schnitter et al. 2006 -siehe Anlage 19- lässt sich für das Bebauungsplangebiet Nr. 40 in Bezug auf die Habitatqualität nur eine mittlere bis geringe Wertigkeit für den Feldhamster ableiten. Dies resultiert insbesondere auf dem großen Rohbodenanteil nach der Ernte und dem geringen Anteil an Heckenstrukturen und Dauerbrachen.

**Untersuchung
Bedingungen**

Im Ergebnis der Vorprüfung kann zusammengefasst werden, dass der Bebauungsplan Nr. 40 in einem Potenzialgebiet für Feldhamster liegt.

Wegen der Bedeutung des Schutzgutes legt der Bebauungsplan trotz der nicht gesicherten Erkenntnisse fest, dass in dem Plangebiet eine gezielte Suche nach Feldhamstern vorzunehmen ist.

**gezielte
Suche**

Der Bebauungsplan enthält demgemäß folgende Festsetzungen :

Im April 2011 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 eine Untersuchung auf Vorkommen der Art Feldhamster [*Cricetus cricetus*] vorzunehmen.

**Festsetzung
11.13**

Die Untersuchung ist auf vier Referenzflächen vorzunehmen. Lage und Größe der Referenzflächen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde des [UNB] Salzlandkreises abgestimmt. Das Untersuchungsergebnis ist zu dokumentieren und der UNB nachzuweisen.

Zur Umsetzung dieser Festlegung wurde am 29.04.2011 eine Ortsaufnahme des Bebauungsplangebietes zur Erkundung des Feldhamsters vorgenommen. Dabei wurden Spuren des Feldhamsters nachgewiesen [Fallröhren und Ausstiegsröhren von Hamsterbauten, Nahrungsvorräte], die auf das Vorkommen einer lokalen Population schließen lassen.

**Nachweis
Vorkommen**

Der Nachweis des Feldhamster- Vorkommen wurde für denjenigen, kleinen Teil des Bebauungsplan- Geltungsbereiches geführt, auf dem im April 2011 hamsterfreundliche Kulturen angebaut waren. Es wurde insofern nur eine kleine Population nachgewiesen. Es gelten somit die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich des speziellen Artenschutzes für den Bebauungsplan Nr. 40.

BNatSchG

Bei einem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 40 kann davon ausgegangen werden, dass

- die Lebensräume des Feldhamsters in der oberen Bodenschicht durch Bebauung zerstört werden
- die Fortpflanzung der lokalen Population im Vollzug des Bebauungsplanes durch Verlust der Lebens- und Ruheräume nicht mehr möglich ist
- Nahrungsquellen [Getreide] und Nahrungssuchräume beseitigt werden
- im unmittelbaren Vollzug durch Baumaßnahmen Exemplare des Feldhamsters getötet werden.

Gemäß § 44 Abs. (1) Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der **streng** geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

**44 (1) Nr. 2
BNatSchG**

Dieser Verbotstatbestand würde dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 40 entgegenstehen. Die Exemplare der streng geschützten Art Feldhamster, die in einem Teil des Bebauungsplan- Geltungsbereiches nachgewiesen wurden, können durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erheblich betroffen sein.

**Störung zu
erwarten**

In dieser Sachlage ist § 44 Abs. (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten.

**44 (5)
Satz 2
BNatSchG**

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 **nicht** vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Funktion des Feldhamster- Lebensraumes innerhalb des Bebauungsplan- Geltungsbereiches geht im Vollzug des Planes weitgehend verloren. Aus diesem Grund muss im räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan - Geltungsbereiches ein solcher Ausgleichstandort festgelegt und entwickelt werden, der den Erhaltungszustand des Schutzgutes Feldhamster auch nach Vollzug des Bebauungsplanes gewährleistet. Mit der Gewährleistung des räumlich- funktionellen Ausgleichsstandortes für die streng geschützte Tierart kann der Verbotstatbestand des § 44 Abs. (1) BNatSchG durch den Bebauungsplan Nr. 40 umgangen werden.

**Ausgleich
nötig**

Zur Umsetzung dieses Planungsprinzips ist die folgende textliche Festsetzung 11.6 Bestandteil des Bebauungsplanes :

**Festsetzung
11.6**

Zwischen der Hecklinger Straße und der Käthe- Kollwitz- Straße gilt eine Fläche für Maßnahmen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 01.03.2010. Die Fläche wird als Maßnahmenfläche An der Tonkuhle benannt.

Die Pachtverträge der Flurstücke 2, 4, 13, 15, 21, 89 und 99 sind neu abzufassen und die neu gefassten Pachtverträge der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Umstellung der Pachtverträge zum September 2011 ist erfolgt.

Bestandteil der neu zu fassenden Pachtverträge sind die nachfolgend aufgeführten hamsterschonenden Maßnahmen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung.

In der Festsetzung 11.6 werden anschließend Festlegungen getroffen zu

- der Fruchtartenwahl [Sicherung Nahrungsdargebot]
- der Bodenbearbeitung [Verbot des Tiefpflügen, damit Erhalt der Hamsterbaue]
- der Begrenzung von Spritzmitteleinsatz
- dem Verbot von Rodentiziden, das heißt Nager bekämpfenden Mitteln
- der Düngung [Verbot der Ausbringung von Gülle]

Bestandteil der Maßnahmen ist weiterhin

- das Belassen von Stoppelfeldern nach der Ernte zur Gewährleistung von Nahrungsräumen und
- die Entwicklung bestimmter Feldgehölze, die für Rückzugs- und Deckungs- sowie Wanderungsbewegungen wichtig sind.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen in der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle ist sichergestellt, dass im räumlichen Verflechtungsbereich zum Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 40 ein funktioneller Ausgleichsstandort entwickelt wird, der den Erhaltungszustand der lokalen Population des Feldhamsters sicherstellt.

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird durch die Maßnahmenfläche An der Tonkuhle im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort weiterhin erfüllt.

Die Maßnahmenfläche An der Tonkuhle ist aus folgenden Gründen für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen geeignet :

- die Fläche grenzt unmittelbar an einen Siedlungsrandbereich im Bereich Hecklinger Straße an, der durch das vorhanden Siedlungsgrün [Obstbäume, Beeren] eine ergänzende Funktion als Nahrungsraum hat
- die vorhandenen Böden sind sehr hochwertig und werden von Feldhamstern als Lebensraum angenommen
- die Kombination der Einzelmaßnahmen erstreckt sich auf einer Flächengröße von etwa 55 Hektar, das entspricht fast vollständig der Größe des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 40.

**Tonkuhle
Ausgleich**

vorgezogene Ausgleichsmaßnahme [CEF - Maßnahme]

Bei der planerischen Umsetzung des Planungsprinzips, wonach für den artenschutzrechtlichen Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 40 ein räumlich - funktioneller Ausgleich entwickelt wird, ist weiterhin § 44 Abs. (5) Satz 3 BNatSchG zu beachten :

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 40 bedeutet dieser Passus, dass die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsfläche An der Tonkuhle bereits hergestellt sein muss, wenn der Eingriff in das Schutzgut Feldhamster durch den Bebauungsplan Nr. 40 vorgenommen wird. Der Sachverhalt des zeitlichen Zusammenhangs zwischen Eingriff in die streng geschützte Tierart und Ausgleich wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme [CEF - Maßnahme] im Sinne des Naturschutzrechtes bezeichnet.

Der Bebauungsplan Nr. 40 sichert durch die textliche Festsetzung 11.8, dass der potenzielle Eingriff in die lokale Population des Feldhamster **vor** Vollzug von Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen wird.

In der Festsetzung 11.8 wird gewährleistet, dass die Umstellung der Pachtverträge nach den Grundsätzen der hamsterschonenden Bewirtschaftung in den Kalenderjahren 2011 bzw. 2012 erfolgt. Die Umsetzung dieser Festlegung ist zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 40 beinhaltet als Ergänzung zu der Gewährleistung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmenfläche An der Tonkuhle die textliche Festsetzung 11.14 :

Sechs Monate vor Beginn von erdeingreifenden Baumaßnahmen für Verkehrsanlagen, bauliche Hauptanlagen oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist der Bereich der Baumaßnahmen erneut auf Vorkommen der Art Feldhamster [*Cricetus cricetus*] zu untersuchen. Die Untersuchung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abzustimmen.

Im Fall der Feststellung von Exemplaren des Feldhamsters [*Cricetus cricetus*] oder Hamsterbauen im Bereich der geplanten Baumaßnahme ist ein Programm der Umsiedlung der festgestellten Exemplare in Abstimmung mit der UNB zu entwickeln.

Die Gewährleistung des Umsiedlungsprogramms wird dem Vorhabenträger zugeordnet. Die Festsetzung 11.14 ist eine zusätzliche Gewährleistung. Sie stellt sicher, dass die potenziell vorhandenen Exemplare von Feldhamstern im Falle konkreter Baumaßnahmen vorhabenbezogen rechtzeitig in die vorbereitete, hamstergerecht bewirtschaftete Maßnahmenfläche An der Tonkuhle umgesiedelt werden.

**44 (5)
Satz 3
BNatSchG**

**CEF-
Maßnahme**

**vorgezo-
gener
Ausgleich**

**Pachtver-
träge**

**Festset-
zung
11.14**

**Umsied-
lung**

In der textlichen Festsetzung 11.14 wird gesichert, dass der potenzielle Eingriffsort sechs Monate vor Beginn auf Vorkommen von Feldhamstern erneut untersucht wird. Für den Fall einer Feststellung ist ein Umsiedlungsprogramm zu entwickeln und zu realisieren.

Diese zeitliche Zuordnung der Untersuchung auf Vorkommen von Feldhamstern zu allen erdeingreifenden Baumaßnahmen ist erforderlich, weil ein pauschales Umsiedlungsprogramm zu bestimmten Rückwanderungsprozessen der Hamster in das Bebauungsplan-gebiet führen könnte.

Es wird darauf hingewiesen, dass der organisatorische Aufwand für eine Umsiedlung von Exemplaren des Feldhamsters gemindert werden kann.

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Wirtschaftsjahres 2011 / 2012 kann so gestaltet werden, dass eine hamstervergrämende Wirkung eintritt. Eine solche Wirkung kann zum Beispiel eintreten, wenn Hackfrüchte wie zum Beispiel Mais angebaut werden. In solchen Kulturen tritt eine Minderung hamstergerechter Nahrung ein. In der Folge kann ein Wanderungsbewegung in Lebensräume, heißt Ackerflächen mit einem höherwertigen Angebot vermutet werden.

Vergrämung

Der Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 40 durch den Bau der Straßen und der gewerblich- industriellen Gebäude stellt generell einen Eingriff in das Schutzgut Feldhamster dar.

Für die Zulässigkeit dieses Eingriffs ist eine Ausnahme nach BNatSchG zu beantragen. § 45 Abs. (7) BNatSchG beinhaltet dazu folgende Regelung :

Ausnahme

Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

Der Bebauungsplan Nr. 40 muss daher für die Gewährung einer Ausnahme zum Eingriff in das Schutzgut Feldhamster nachweisen, dass eine zumutbare Alternative für die Realisierung des Planungsvorhabens an der Güstener Straße nicht besteht und sich durch Gewährleistung adäquater Ausgleichsmaßnahmen der Erhaltungszustand der lokalen Population der Feldhamster nicht verschlechtert.

Die dafür notwendigen Nachweise werden in dem Antrag auf Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dargelegt, der als Anlage 20 dem Bebauungsplan und dieser Begründung beigelegt ist.

Anlage 20

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 zugleich in erheblichem Umfang in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geltend gemacht werden können.

Biotop-punktausgleich

Fazit :

Der Bebauungsplan Nr. 40 verursacht einen Eingriff in das Schutzgut Feldhamster. Exemplare des Feldhamsters wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 nachgewiesen. Feldhamster sind eine streng geschützte Art gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie 92/43/EWG.

Damit wäre der Eingriff des Bebauungsplanes in das Schutzgut Feldhamster verboten. Ein Nichtzutreffen des Verbotstatbestandes ist möglich, wenn durch eine Ausgleichsmaßnahme in räumlicher Nähe zu dem Bebauungsplan ein Weiterbestehen der lokalen Population des Feldhamster nachgewiesen wird.

Der erforderliche Nachweis wird auf der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle erbracht. Durch diesen Nachweis ist das Schutzgut Feldhamster durch den Bebauungsplan Nr. 40 nicht erheblich betroffen.

Von dem Vorhaben sind keine Biotoptypen oder Pflanzenarten der Roten - Liste Sachsen-Anhalt, der Roten Liste BRD sowie der Liste FFH Anhang IV Arten betroffen. Im Untersuchungsgebiet konnten folgende streng geschützten Arten des Bundesnaturschutzgesetzes und des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie in Sachsen-Anhalt festgestellt werden Rotmilan [*Milvus milvus*] als Nahrungsgast und Kiebitz als Durchzügler. Arten wie die Dohle sind allerdings nicht als Brutvögel, wie in den Listen vermerkt, vorhanden, sondern nur als Nahrungsgast und Durchzügler registriert worden. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen ist daher nicht ableitbar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden in der Folge keine artenschutzrelevanten Vertreter der Avifauna in ihrem Schutzstatus verletzt. Es erfolgen durch die Bebauung der Fläche keine Tötungen und es ergibt sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko. Ebenso werden die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nicht tangiert.

Im Untersuchungsgebiet werden folgende streng geschützten Arten des Bundesnaturschutzgesetzes und des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als Nahrungsgäste vermutet und wurden im angrenzenden Windpark als Nahrungsgast nachgewiesen: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus. Infolge der Strukturarmut des Untersuchungsgebietes kann man nicht von einer Gefährdung der Artengruppe der Fledermäuse ausgehen. Diese Meinung wird auch von der zuständigen Referenzstelle für Fledermäuse in Sachsen-Anhalt geteilt. Eine entsprechende Abstimmung ist vor Beschluss des Entwurfes zum Bebauungsplan erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 40 enthält unter Punkt 11.12 zwei Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die zugunsten des Artenschutzes nach BNatSchG festgesetzt werden.

Die unter 11.12 aufgeführten Maßnahmen sind nicht mit den artenschutzrechtlichen Maßnahmen in der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle zu verwechseln, die Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind.

Eine artenschutzrechtliche Maßnahme gemäß Festsetzung 11.12.1 besteht in dem Erhalt des Gebäudes der ehemaligen Umspannstation auf dem Grünen Hügel. Das Gebäude eignet sich hervorragend für eine Herrichtung zugunsten eines Rückzugsraumes, zum Beispiel für Eulen oder Fledermäuse.

In der Festsetzung 11.12.2 wird der Erhalt der bestehenden Feldscheune am Zornitzer Weg vorgegeben. Mit dem Erhalt des Gebäudes besteht die Möglichkeit, ebenfalls Lebensräume ebenfalls für Eulen oder Fledermäuse zu erhalten bzw. zu schaffen. Diese Festsetzung wird auch im 2. Entwurf aufrechterhalten, um sie mittelfristig durchsetzbar zu machen.

Pflanzen**Avifauna****Fledermaus****Umspannstation****Scheune**

Zuordnungsfestsetzungen

Wenn, wie im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40, die externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auch finanziell den Vorhabenträgern im Bebauungsplan Nr. 40 zugeordnet werden sollen, bedarf es einer Zuordnungsfestsetzung.

In den Festsetzungen unter 11.15 werden die Ausgleichsmaßnahmen vorgegeben, die für den Bau der Planstraßen erforderlich werden.

Der einheitlich zu bewertende Eingriff durch den Bau der Straßenverkehrsflächen macht die gesonderte Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Mit der Festsetzung 11.16 werden die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben, die bei Eingriffen in den Industriegebieten notwendig werden.

Jeder Teilfläche in den Industriegebieten sind bestimmte Standorte, Flächengrößen und Maßnahmen zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 40 anhand von Maßnahmenblättern beschrieben und vorgegeben. Diese sind als Anlage 15 Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Folgende Maßnahmen werden festgelegt :

Maßnahmenblätter

Maßnahme Nummer	Standort	Inhalt der Maßnahme
1	PFG 4 im BBP	Gehölzpflanzung an Planstraße E
2	PFG 5 im BBP	Ruderalfläche entlang B 6n
3	PFG 6 und 7 im BBP	Grünstreifen entlang der Güstener Straße
4	PFG 1 bis 3 im BBP	Ruderalflur auf der Fernwasserleitung
5	PFG 8 im BBP	Grünfläche am Knotenpunkt und entlang des Radweges
6	PFG 9 im BBP	Scherrasen Regenwasserrückhaltebecken
7	Fallerslebener Weg	Heckenpflanzung entlang Feldweg
8	Fallerslebener Weg	Entwicklung Ruderalfläche
9	Fallerslebener Weg	Entwicklung eines Waldsaumes
10	Fallerslebener Weg	Bepflanzungen innerhalb der Ruderalfläche
11	Fallerslebener Weg	Restflächenbegrünung
12	An der Tonkuhle	Umstellung auf hamsterschonende Wirtschaft
13	An der Tonkuhle	Entwicklung Gehölzgruppen ehemaliger Feldweg
14	An der Tonkuhle	Entwicklung Wegeeingrünung
15	BBP Nr. 40	Gewährleistung Erfassung Hamsterpopulation
16	BBP Nr. 40	artgerechter Umbau Umspannstation
17	BBP Nr. 40	Erhalt für artgerechten Umbau Scheune

3.6.2.7 Niederschlagswasserrückhaltung

Allgemein besteht in der Bauleitplanung das Ziel, anfallendes Niederschlagswasser möglichst im Plangebiet zu versickern, um das Schutzgut Grundwasser aufzuwerten. Eine Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wäre eine Maßnahme, um die Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu mindern. Eine derartige Festlegung ist jedoch nur möglich, wenn die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Februar 2011 Bodenproben genommen und analysiert. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren bzw. auf der Vorhabenebene berücksichtigt.

Aus Planverfahren im Umfeld des Bebauungsplanes ist bekannt, dass die Bodenverhältnisse für eine Versickerung eher ungeeignet sind.

Aus diesem Grund wird eine Versickerung von anfallendem, unbelasteten Niederschlagswasser im Bebauungsplan Nr. 40 nicht als Festsetzung aufgenommen.

Mit der Festsetzung 9.3 ist gewährleistet, dass das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das geplante Regenwasserrückhaltebecken geleitet wird. Von dort aus findet eine Ableitung in Richtung Vorflut ab. Der Kreislauf des Wassers wird somit insgesamt aufrechterhalten.

Bodenproben

3.6.3 Umweltauswirkung der Planung auf die Schutzgüter

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. [6] Nr. 7 Baugesetzbuch werden nachfolgend bewertet.

Es ist nicht gemeinhin auf jede, sondern nur auf erhebliche Auswirkungen zu prüfen [§ 2 [4] Satz 1 BauGB].

3.6.3.1 Tiere

Der Bebauungsplan Nr. 40 kann Tierarten beeinträchtigen, die ihren Lebensraum auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebietes haben. Durch die Bebauung ist eine Verdrängung zu erwarten.

Im Entwurf des Bebauungsplanes werden textliche Festsetzungen aufgenommen, welche die Belange der im Plangebiet auftretenden Tierarten berücksichtigen.

Durch Sicherung der vorhandenen Strauch- Baumhecke entlang des Zornitzer Weges bleiben die dort etablierten Lebens- und Nahrungsräume vorhanden.

Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete entsprechend den Europäischen Richtlinien [Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie] sind im Plangebiet nicht gemeldet und ausgewiesen. Die Lage im Raum, die Ausstattung der im Untersuchungsbereich vorkommenden Biotoptypen und die intensive Nutzung lassen nicht auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten gemäß Anhang I, II der FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie schließen. Einzig für das eventuelle Vorkommen von Feldhamsterpopulationen [Anhang IV der FFH-Richtlinie] gibt es bei den zuständigen Naturschutzbehörden Hinweise.

Eine Ansiedlung des Feldhamsters auf den Flächen im Geltungsbereich erscheint unter den gegebenen Nutzungsbedingungen als gegeben. Maßnahmen im Sinne einer hamsterfreundlichen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche konnten vor Ort nicht festgestellt werden.

Hamster

Die westlich und südwestlich angrenzende Gewerbestandorte sowie die angrenzenden Bundes- und Landstraßen mit einem erhöhten Lärmpegel verursachen eine Häufung der anthropogenen Einflüsse auf das Gebiet. Daher ist es auszuschließen, dass es zu einem bevorzugten Nahrungshabitat der Rast- und Zugvögel gehört.

Lärm

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Avifauna

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen zum Biotop- und Arteninventar kann eingeschätzt werden, dass das Gebiet im Bereich der geplanten Vorhaben in keinem Bereich ein hohes natur- und artenschutzrelevantes Potenzial besitzt. Derzeit maßgeblich für das Gebiet sind unter den Brutvögeln Vertreter des Offenlandes, wie Amsel [Turdus merula].

Weitere wertgebende Arten, wie Rotmilan Mäusebussard, Saatkrähe und Star sind Durchzügler, Nahrungs- und Wintergäste und nutzen das UG zur Nahrungsaufnahme. Für Greifvögel ist der Untersuchungsraum, laut der Vogelkartierung zum benachbarten Windpark „Blaue Warthe“ kein Kernjagdhabitat. Die Brutvogelfauna entspricht der einer typischen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Dem Vorkommen der folgenden Arten unter den bisher festgestellten Vögeln ist gemäß ihrer Einstufung in die Rote Liste des Landes Sachsen-Anhalt sowie ihrer Zugehörigkeit zum Anhang I der Vogelschutzrichtlinie besondere Bedeutung beizumessen:

Rotmilan als Nahrungsgast.

Hinzu kommen als wertgebend die nach der BArtSchV streng geschützten Arten :

Kiebitz als Zugvogel, Rebhuhn als Nahrungsgast.

Diese Vogelarten sind bei der Beurteilung des Gebietes aus avifaunistischer Sicht derzeit als wertgebend zu bezeichnen. Durch die Heranziehung der Roten Listen bei der Bewertung von Gebieten können einfach und schnell Aussagen über die Qualität eines Gebietes getroffen werden.

Hinzu kommen folgende als „zurückgehende Art“ bzw. „Art der Vorwarnliste“ in den Anhängen zur Roten Liste LSA eingestuft Vertreter:

Feldlerche, Goldammer, Haubenlerche, Bachstelze, Haussperling, jeweils als Nahrungsgast.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass das Gebiet für die Avifauna eine untergeordnete Rolle in der Wertigkeit für Arten der großen Agrarlandschaften hat. Als Nahrungshabitat spielt es eine mittlere Rolle in der Wertigkeit für Greifvögel wie Mäusebussard und Rotmilan. Als Vermehrungshabitat jeglicher Vertreter der Vogelwelt spielt das Untersuchungsgebiet eine gänzlich untergeordnete Rolle.

Dies ist zurückzuführen auf die mangelnde Habitatausstattung und die intensive Bearbeitung der Flächen mit wenigen Nahrungsräumen und Gehölzstrukturen. Darüber hinaus wird das Gebiet durch die Umgrenzung mit Straßen stark isoliert. Unabhängig der Lage entstehen, durch die Straßen und die daraufhin anschließende Stadt Aschersleben, starke Lärmimmissionen innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Auswirkungen für die Avifauna sind im Bereich der Nahrungsgäste zu erwarten. Hier insbesondere für die Greif- und Zugvögel. Sie verlieren einen für sie derzeit relativ uninteressanten Nahrungs- und Rastplatz. Im Bereich der Brutvögel, insbesondere der Sperlingsvögel [Passeriformes] sowie für Rebhuhn und Wachtel werden sich durch die geplanten Maßnahmen [Gehölze, Ruderalflächen, Bäume] deutlich Verbesserungen abzeichnen. Dies ist, durch die Verbesserung der Habitatqualität, infolge kleinräumiger Strukturen in Ergänzung zu den sich anschließenden Biotopen, zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fledermäuse

Auf Grundlage der Bestandserhebungen, unter zu Hilfenahme angrenzender Untersuchungen und der Biotopausstattung des UG, ist für die Fledermausfauna davon auszugehen, dass es im Plangebiet des Bebauungsplanes derzeit keinen geeigneten Lebens- und Nahrungsraum für das Schutzgut Fledermäuse gibt.

Das Gebiet unterliegt mit seiner Ausstattung und seiner intensiven Bewirtschaftung einem als gering bis sehr gering einzuschätzenden Wert für Fledermäuse. Dies beruht insbesondere auf dem Einsatz von Bioziden auf den Ackerflächen, welche das Nahrungsangebot für Fledermäuse verringern. Nachsuche nach Kotspuren in potentiellen Quartieren wie der Scheune und dem alten Trafohaus blieben erfolglos.

Als Nahrungshabitat könnte der Untersuchungsraum im Bereich der Gehölzstrukturen ein mögliches Jagdrevier bilden. Da diese erhalten bleiben ist hier nicht von einer Gefährdung auszugehen.

Die negativen Auswirkungen für die Fledermausfauna sind als gering zu beurteilen. Im Zuge der Realisierung von Gehölz- und Offenlandstrukturen, kann sich die Situation für diese Gruppe verbessern.

Zugunsten des Schutzgutes Fledermäuse ist der Erhalt des Gebäudes der ehemaligen Umspannstation auf dem Grünen Hügel und der artgerechte Ausbau Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ebenso wird im Bebauungsplan der Erhalt der Feldscheune am Zornitzer Weg gesichert. Damit wird eine Nutzung und ein artgerechter Ausbau der Scheune möglich.

Eignung

Nahrungshabitat

Umspannstation

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Feldhamster

Auf der Grundlage des Bewertungsschemas von Schnitter et al. 2006 lässt sich für das Gebiet in Bezug auf die Habitatqualität nur eine mittlere bis geringe Wertigkeit für den Feldhamster ableiten. Dies resultiert insbesondere auf dem großen Rohbodenanteil nach der Ernte und dem geringen Anteil an Heckenstrukturen und Dauerbrachen. Bezüglich der Deckung gegenüber tertiär Konsumenten ist die Fläche unterschiedlich zu bewerten, da dies vom den angebauten Feldfrüchten abhängig ist.

Darüber hinaus zählt beim Hamster das gleiche wie bei den Fledermäusen und der Avifauna. Durch die großen Ackerschlägen und den konventionellen, mit Bioziden geführten Anbau kommt es zu einer Verringerung von potentiellen Nahrungsquellen auf den ausgeräumten Ackerschlägen, wodurch auch für den Feldhamster als Allesfresser und einem benötigten tierischen Anteil von um die 15 Prozent des gesamten Nahrungsquotienten eine verringerte Nahrungshabitatqualität zur Verfügung steht.

Des Weiteren erfolgt - vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 - im Falle eines konventionellen Anbaus ein Tiefpflügen der Ackerflächen, wodurch Hamsterbaue zerstört werden können. Eine weitere starke Habitatbeeinträchtigung stellen die großen Ackerschläge für sich dar. Die Größe der Ackerschläge führen zu reduzierten Rückzugsmöglichkeiten in Biotope der offenen Feldflur.

Aussagen zu einer möglichen Populationsstärke können erst nach einer Begehung der Flächen im Frühjahr 2011 getroffen werden. Die Ergebnisse der Erhebung werden im Umweltbericht nach der Aufarbeitung eingearbeitet.

Das Schutzgut Feldhamster wird im Entwurf des Bebauungsplanes durch mehrere Festsetzungen unter 11.13 und 11.14 berücksichtigt.

Das Plangebiet ist im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes und wiederholt sechs Monate vor Beginn von Bauarbeiten auf Vorkommen von Feldhamstern zu untersuchen.

Gewährleistet ist ebenfalls die Durchführung eines Umsiedlungsprogrammes für den Fall, dass Exemplare des Feldhamsters im Plangebiet auftreten.

Bewertung Schnitter

Untersuchung

Aufwertung Feldhamster in der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt 11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft detaillierte Festsetzungen zugunsten des Schutzgutes Feldhamster auf der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle.

Durch die vorhandenen Böden mit überdurchschnittlich hoher Bonität ist prinzipiell davon auszugehen, dass Feldhamster in dem Bereich zwischen Hecklinger und Magdeburger Straße leben.

<p>Auf einer Fläche von [funktionell] etwa 55 Hektar ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung so umzustellen, dass durch die hamsterschonende Bewirtschaftung ein Erhalt der in der Maßnahmenfläche lebenden Exemplare des Feldhamsters [<i>Cricetus cricetus</i>] gewährleistet ist.</p>	Schutz der vorhandenen
<p>Aufgrund der hamsterschonenden Extensivierung kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass infolge möglicher Verdrängungsprozesse oder gezielter Umsiedlungsprogramme eine Neuansiedlung von Hamstern in der Maßnahmenfläche möglich ist.</p>	Neuan-siedlung
<p>Die Umstellung der Bewirtschaftung ist in den textlichen Festsetzungen Flurstücks konkret festgelegt und damit durchsetzbar.</p>	Flurstücke
<p>Die festgelegten Flurstücke 4, 15, 89 und 99 der Flur 6 sind in der Maßnahmenfläche so verteilt, dass auf den dazwischenliegenden Flurstücken eine indirekte, hamsterschonende Extensivierung erwartet werden kann.</p>	indirekte Auswirkungen
<p>Die Gesamtgröße der Maßnahmenfläche An der Alten Tonkuhle beträgt 55 Hektar, siehe Anlage 13.</p>	
<p>Der Standort der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle ist prinzipiell als Lebensraum für Feldhamster geeignet. Die unmittelbar benachbart liegenden Kleingärten werden nach vorliegenden Erfahrungen als Nahrungsraum angenommen. Die Vitalität der lokalen Population wird somit gestärkt.</p>	Kleingärten
<p>Der Bebauungsplan Nr. 40 legt fest, dass auf dem Flurstück 2 und dem Flurstück 21 durch Gehölzpflanzungen ein linienhaftes Landschaftselement neu entwickelt wird. Derartige Feldgehölze dienen dem Schutz des Hamsters vor Nahrungsfeinden. Die Maßnahme dient somit dem Schutzgut Feldhamster.</p>	Rück-zugsmög-lichkeit
<p>Die Maßnahmenfläche An der Tonkuhle ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 soweit entfernt [genau 2.000 Meter], dass im Falle von Umsiedlungsmaßnahmen kaum Rückwanderungsprozesse in größerem Umfang anzunehmen sind.</p>	
<p>Durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden somit im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 40 die Lebensbedingungen für Feldhamster aufgewertet.</p>	

3.6.3.2 Pflanzen

Der Bebauungsplan beeinträchtigt das Schutzgut Pflanzen nicht erheblich nachteilig. Pflanzen sind im Plangebiet im Wesentlichen in Form temporärer Nutzpflanzen vorhanden, die insofern als biologischer Wert nicht betroffen sind.

Die Ahornbäume an der Güstener Straße bleiben erhalten. Die Strauch- Baumhecke an der Westseite des Geltungsbereiches entlang des Zornitzer Weges wird planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich der Fernwasserleitungen und entlang der Südseite der B 6n wird eine neue Vegetationsschicht als Ruderalflur entwickelt.

Das Untersuchungsgebiet wird vor Aufstellung des Bebauungsplanes intensiv durch die Landwirtschaft genutzt.

Belastungen durch Verkehrslärm, Bewegung und Schadstoffe treten im unmittelbaren Bereich des Planungsgebietes, insbesondere durch das vorhandene Gewerbegebiet und die angrenzenden Straßen [im Norden B6n, im Süden K 1374] auf.

Das ökologische Potenzial des Planungsraumes ist im Allgemeinen wegen der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung und der allenfalls in Restbereichen naturnahen Restbiotopstrukturen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als relativ geringwertig einzustufen. Die höchsten Potenziale weisen die Windschutzpflanzung entlang der westlich an das Plangebiet begrenzenden Wegeverbindung [Zornitzer Weg] auf. Die realisierte Ausgleichsmaßnahme für die B 6n am südlichen Beginn des Zornitzer Weges wird maßgeblich durch heimische Arten geprägt.

Der weitere Verlauf der Windschutzpflanzung in Richtung Norden dagegen ist geprägt von nicht heimischen Arten in der Baumschicht wie *Populus nigra* [Schwarzpappel], *Acer negundo* [Eschenahorn]. In der Strauchschicht finden sich Arten wie *Rosa*, *Sambucus*, *Lonicera*, *Coluthea*, *Crataegus*.

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Pflanzen und Biotoptypen gemäß der FFH-Richtlinie.

3.6.3.3 Boden

Das Schutzgut Boden wird in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. [4] BauGB von den Formulierungen des Bundesbodenschutzgesetzes vom 12.07.1999 bestimmt.

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.

Es bestehen von oben nach unten folgende Bodenhorizonte :

- organische Auflage [Streu, Torf], L, O, H - Horizonte
- mineralischer Oberboden [Anreicherung von Humus, Auswaschung von Stoffen], A- Horizonte
- mineralischer Unterboden [Mineralumwandlung, Einwaschung von Stoffen], B- Horizonte
- mineralischer Untergrund [wenig verändertes Ausgangsgestein, physikalische Verwitterung], C- Horizonte

Die nähere Charakterisierung erfolgt durch hinzugefügte, nachgestellte Kleinbuchstaben. Außerdem gibt es weitere vorangestellte Buchstaben zur Kennzeichnung besonderer Prozesse und Eigenschaften, die nicht durch die Bodenbildung entstanden sind. Planungsrechtlich von Belang sind die Horizonte A und B.

Das Schutzgut Boden ist durch den Bebauungsplan Nr. 40 betroffen. Die obere Bodenschicht als hochwertiger Ackerboden wird bei Vollzug des Bebauungsplanes abgetragen bzw. versiegelt.

Die genannten Bodenfunktionen gehen in den versiegelbaren Flächen der Industriegebiete und der Straßenverkehrsflächen verloren.

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

In der Umweltprüfung wird gefragt, inwiefern ein Ausgleich zu dem Eingriff in das Schutzgut Boden möglich ist.

Prinzipiell möglich wären folgende aktiven Ausgleichsmaßnahmen

- Planung der Industriegebietsflächen auf bereits versiegelten Flächen
- Aufnahme und Verlagerung von Bodenmassen
- externe Entsiegelungsmaßnahmen.

Im Ergebnis der Prüfung der Planungsalternativen [Kapitel 3.6.6] entfällt die Planung der Industriegebiete auf bereits versiegelten Flächen als Ausgleichsmöglichkeit. Derartige Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Weiterhin ist mit dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte die Frage erörtert worden, ob eine Verlagerung von Bodenmassen als Ausgleichsmöglichkeit in Frage kommt.

**BBodSch
G**

**Boden-
funktionen**

**Bodenho-
rizonte**

Ausgleich

Diese Variante wird nach Prüfung zurückgestellt. Im Fall einer Aufnahme von Erdmassen geht die spezifische Qualität der oberen Bodenschicht verloren. Diese besteht aus dem Anteil an Nährstoffen und der Kapillarität, das heißt der Fähigkeit zur Wasserhaltung. Dieser Bodenaufbau geht im Fall einer Aufnahme prinzipiell verloren.

keine Verlagerung

Aus diesem Grund ist nach Kenntnis des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte kein Fall bekannt, nach dem aufgenommene, ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Böden zugunsten des Neuaufbaus landwirtschaftlicher Nutzfläche an anderer Stelle verlagert wurden.

Damit würde die Option einer Nutzung des Bodens als Recyclingmaterial verbleiben. Die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises teilt dazu mit, dass an zwei Stellen im Umfeld von Aschersleben eine Rekultivierung von Kiesabbaugebieten nach Abschluss des Abbaus vorgesehen ist

- Kiesabbau Tagebau Hoym
- Kiestagebau Westdorf.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verlagerung aufgenommener Erdmassen bei Baumaßnahmen im Bebauungsplan auf privatrechtlicher Basis unter Beachtung der Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes möglich bleibt. Eine solche Maßnahme wird jedoch nicht zu einer planungsrechtlichen Maßnahme im Bebauungsplan erhoben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde vertiefend geprüft, ob Entsiegelungsmaßnahmen an Standorten außerhalb des Bebauungsplanes möglich sind.

Bodennutzung möglich

In Bezug auf die Lage des Bebauungsplanes Nr. 40 auf bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen würden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen in den ländlich geprägten Ortsteilen einen Ausgleich darstellen. Durch Entsiegelungen in den dort liegenden Außenbereichen könnten landwirtschaftliche Nutzflächen wiederhergestellt oder zusammengeführt werden. Die Prüfung erbrachte folgendes Ergebnis.

In der Kernstadt Aschersleben liegen Stallanlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 südlich der Güstener Straße. Die Standorte können der Landwirtschaft aus räumlichen Gründen nicht zugeführt werden.

In Winnigen liegen die Stallanlagen in gemischten oder gewerblichen Bauflächen. In der südlichen Ortslage setzt ein rechtskräftiger Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest. Versiegelungen durch Baumaßnahmen sind dort planungsrechtlich zulässig.

In Mehringen liegen die vorhandenen Stallanlagen innerhalb der Ortslage bzw. in einer gewerblichen Baufläche. Die Dachflächen werden durch Photovoltaik- Dachanlagen genutzt.

In Freckleben werden die Stallanlagen fast vollständig durch die Agrargenossenschaft genutzt. Ein Rückbau ist nicht möglich.

In Schackenthal liegen die Stallanlagen innerhalb der Ortslage und werden durch die Betriebsgemeinschaft Schackenthal genutzt.

In Westdorf befinden sich keine Stallanlagen mit landwirtschaftlicher Nutzung.

In Groß- Schierstedt liegen die Stallanlagen am südwestlichen Ortsrand und werden vollständig durch zwei Landwirte genutzt.

Im Ortsteil Neu- Königsau liegen die Stallanlagen am östlichen Ortsrand und sind Bestandteil eines Dorfgebietes. Sie werden durch die Agrargenossenschaft Neu- Königsau genutzt.

Die nicht genutzten Stallanlagen im Ortsteil Schackstedt am östlichen Ortsrand liegen auf der Gemarkung Alsleben. Die Stadt Aschersleben hat dort keine Planungshoheit. Alle landwirtschaftlichen Stallanlagen in Klein- Schierstedt werden genutzt. Eine im Außenbereich liegende Trocknungshalle wurde nach 2008 als Ersatzbau neu errichtet.

In Wilsleben werden die ehemaligen Stallanlagen durch die Ökologische Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH genutzt.

Es wird geschlussfolgert, dass ein Rückbau bestehender Bausubstanz als adäquater Ausgleich für die Bodenbeanspruchung durch den Bebauungsplan Nr. 40 nicht möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Entwurf des Bebauungsplanes die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auch zur verstärkten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden neu konzipiert wurden.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird das Schutzgut Boden auf den Maßnahmenflächen Fallerslebener Weg auf 55 ha und An der Tonkuhle auf 14 ha aufgewertet.

Aufwertung

In der Fläche Fallerslebener Weg wird durch den Bebauungsplan Nr. 40 planungsrechtlich gewährleistet, dass die landwirtschaftliche Nutzung auf etwa 12 Hektar aufgelassen wird. Stattdessen wird eine Ruderalfläche entwickelt. Durch die neu entstehende Vegetationsschicht wird die Winderosion verringert. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird verstärkt. Die Ruderalfläche dient als Nahrungsquelle für Organismen und Tierarten, welche die obere Bodenschicht beleben. Der Boden wird durch die landwirtschaftliche Nutzungsaufgabe wieder den natürlichen Bodenbildungsprozessen zur Verfügung gestellt. Eine weitere Devastierung durch landwirtschaftliche Geräte und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wird vermieden.

am Fallerslebener Weg

Auch auf der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle wird das Schutzgut Boden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgewertet.

und an der Tonkuhle

Die Pachtverträge mit den wirtschaftenden landwirtschaftlichen Unternehmen werden umgestellt. Infolgedessen wird der Ackerboden schonender bewirtschaftet. Die Lebensbedingungen für Tierarten innerhalb der Maßnahmenfläche verbessern sich direkt auf etwa 19 Hektar. Hinzu kommt, dass bedingt durch die Lage der umzustellenden Grundstücke, es auch auf den dazwischen liegenden Flurstücken zu einer deutlichen Verbesserung kommen wird. Hierdurch kann festgehalten werden, dass die Sicherung der Bodenfunktionen auf einer Fläche von insgesamt ca. 55 ha erheblich verbessert.

Auf dem Flurstück 21 und dem Flurstück 2 lagen ursprünglich Feldwege. Der Bebauungsplan Nr. 40 sieht vor, dass durch bestimmte Gehölzpflanzungen das landschaftsgliedernde Element der ehemaligen Wege wiederhergestellt wird.

Feldweg

Durch diese Ausgleichsmaßnahme erhöht sich auf der Ackerfläche der Schutz vor Winderosion - eine wichtige Folge zugunsten des Schutzgutes Boden.

Winderosion

Weiterhin ist zu beachten, dass mit dem notwendigen Abbiegen der landwirtschaftlichen Geräte vor den Gehölzgruppen zusätzliche Randstreifen entstehen. Diese Randstreifen werten das Schutzgut Boden in der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle zusätzlich auf. An den betroffenen Stellen können sich neue organische Schichten entwickeln.

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.

Fazit

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

Davon werden 12 Hektar in der Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg vollständig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Auf etwa 54 Hektar in der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle wird eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen vollzogen. Durch die Maßnahmen können sich die Böden in beiden Teilbereichen unterschiedlich, aber neu entwickeln. Dies ist insbesondere durch die starke Verringerung bzw. die vollständige Aufgabe des Einsatzes von Pflanzenschutz und Düngemitteln jeglicher Art nachvollziehbar darstellbar.

Im räumlichen Zusammenhang kommt es, durch die Verteilung der Flächen für die hamsterschonende Bewirtschaftung und infolge einer Gliederung der Flächen durch neuanzulegende Gehölzgruppen zu einer Extensivierung auf insgesamt 54 ha.

In diesem Umfang wird der Boden verbesserten Bedingungen durch folgende Festlegungen zugeführt: keine Gülle, verringerter Pflanzenschutzmittel Einsatz, kein Tiefpflügen, dauerhafter Besatz der Fläche mit Pflanzen oder nach der Ernte mit Stoppelfeldern sowie Anbau von Wintergetreide.

3.6.3.4 Wasser / Gewässer

Oberflächenwasser

Das Schutzgut Oberflächengewässer in Form von Fließgewässern I. oder II. Ordnung sowie Standgewässern ist nicht von dem Bebauungsplan Nr. 40 betroffen.

Das Schutzgut Grundwasser ist von dem Planvorhaben betroffen. Durch die zulässige Versiegelung des Plangebietes bei Vollzug des Bebauungsplanes wird die Grundwasserneubildung in ihrer Menge abgemindert.

Grundwasser

Der Eingriff in den Belang Grundwasser wird jedoch als nicht erheblich gewertet.

Der Landschaftsplan Aschersleben [5] stellt auf Seite 34 der Begründung dar, dass [aufgrund der Lage im Regenschatten des Harz] der Niederschlag mit 500 mm vergleichsweise gering ausfällt. Damit ist die Grundwasserneubildung im Vergleich zu Gebieten außerhalb von Aschersleben verringert.

**geringe
Neubildung**

Die meist mehr als 50 cm starke, wasserhaltende Lössschicht über dem Grundwasserleiter [des Buntsandstein] speichert die Niederschläge und stellt somit das angefallene Niederschlagswasser der Verdunstung zur Verfügung.

Damit liegt die Grundwasserneubildungsrate zwischen 1,2 und 2,9 Litern / Sekunde und km². Das entspricht einer Grundwasserneubildung von weniger als 100 mm pro Jahr. Dieser Wert liegt noch deutlich unter dem Durchschnittswert benachbarter Bundesländer mit 150 mm / Jahr.

Aufgrund der niederschlagsarmen Jahre nach 1989 hatte sich der Auffüllungsindex des Grundwassers von 88 % im Jahr 1994 auf 66 % verringert. Diese Verringerung kann auch für Aschersleben angenommen werden ^[5-34].

Unter den Voraussetzungen einer geringen Grundwasserbildung im Plangebiet kann geschlussfolgert werden, dass die Versiegelung im Baugebiet nur zu einer vergleichsweise geringen zusätzlichen Minderung der Grundwasserneubildung führt. Nach Vollzug des Baugebietes kann das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr unmittelbar versickern. Es wird jedoch aufgefangen und in das Regenwasserrückhaltebecken überführt. Dort ist eine zeitlich verzögerte Ableitung in Richtung Vorflut möglich. Die nicht versickerbare Niederschlagswassermenge wird abgeleitet und bleibt insgesamt dem regionalen Wasserkreislauf erhalten.

**geringe
Zusatzbelastung**

Mit dem festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken ist ein Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser gewährleistet. Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Quer durch das Stadtgebiet, etwa dem Verlauf der B 185 alt entsprechend, hat sich eine oberirdische Wasserscheide ausgebildet. Subrosionsprozesse [unterirdische Salzauslaugungen] mit Senkungerscheinungen im westlichen Stadtgebiet weisen auf unterirdisch andersartige, komplizierte Strömungsverhältnisse hin ^[5-34].

**komplizierte
Strömung**

Die Tatsache, dass das Vorflutsystem der Selke westlich und nordwestlich des Plangebietes komplizierte Verhältnisse aufweist, hat Auswirkungen auf die Abwägung zum Baugebiet Nr. 40. Eine Ableitung an fallender Oberflächenwässer ist nur in Richtung Wipper bzw. nach Süden möglich. Das Regenwasserrückhaltebecken liegt somit an der südlichen Spitze des Baugebietes.

**Richtung
Wipper**

In Folge der hohen Wasserhaltefähigkeit des vorhandenen Oberbodens kommt es nur zu geringen Grundwasserneubildungsraten. Vor Vollzug des Baugebietes verbleiben anfallende Niederschlagswässer wegen der fehlenden Versickerungsfähigkeit hauptsächlich in den oberen Bodenschichten.

Das Schutzgut Grundwasser, zu beschreiben durch die Grundwasserneubildungsrate, ist damit auch nach einer Baugebung nicht erheblich betroffen.

3.6.3.5 Luft

Das Schutzgut Luftqualität ist durch den Baugebietesplan nicht erheblich nachteilig betroffen.

Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes ist ein freies Abstrahlen mit einer entsprechenden Verdünnung potenzieller Luftschadstoffe möglich.

3.6.3.6 Klima

Für das lokale Klima sind die Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen von Bedeutung. Kaltluft entsteht hauptsächlich auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und sinkt in Anpassung an die topographischen Verhältnisse in die Bachtäler.

Insofern kann das lokale Kleinklima durch den Baugebietesplan Nr. 40 betroffen sein. Ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet wird durch Baugebiete überplant.

Eine solche Beeinträchtigung wird als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Die Hauptluftzufuhr in die Kernstadt von Aschersleben erfolgt in Richtung des Haupttales der Richtung Südost - Nordwest [siehe Anlage topographischer Bestand].

Der Landschaftsplan erwähnt dazu folgendes ergänzend. Im Süden von Aschersleben befinden sich zwar Flächen, die aufgrund der bestehenden Nutzung und Geländemorphologie als Kaltluftentstehungsgebiete zu bewerten sind. Die dort produzierte Kaltluft gelangt hangabwärts in die Täler von Eine und Wipper, die aber vor allem aufgrund mangelnden Sohlengefälles lediglich als Kaltluftammelgebiete einzustufen sind^[5-44]. Der LP wertet die Gebiete südlich der Kernstadt damit für das lokale Kleinklima als bedeutsamer.

3.6.3.7 Landschaft

Der Umweltbelang Landschaft in Form des Landschaftsbildes kann bewertet werden anhand der Kriterien, die auch für die Verordnung von Landschaftsschutzgebieten gelten. Das sind die Eigenart [das heißt die Häufigkeit des Auftretens], die Vielfalt [das Maß an Struktureinheiten innerhalb des Landschaftsbildes] und die Schönheit von Natur und Landschaft. Die Schönheit wird individuell wahrgenommen und kann nicht objektiv bewertet werden.

Der Belang Landschaft und Landschaftsbild ist durch den Bebauungsplan Nr. 40 betroffen. Eine große Ackerfläche wird mit Industriegebieten überplant.

Der Eingriff wird jedoch als nicht erheblich bewertet.

Das Landschaftsbild in Richtung Norden ist eindeutig durch die B 6n begrenzt. Die landschaftsbildprägende Ahornbaumallee an der Güstener Straße bleibt erhalten.

Das Plangebiet wird intern nach Vollzug des Bebauungsplanes durch einen breiten Grünstreifen auf der Fernwasserleitung gegliedert.

Die landschaftsbildprägende Strauch- Baumhecke am Zornitzer Weg bleibt erhalten. Sie trennt das Plangebiet [Industriegebiet Nordost] von dem Gewerbegebiet Güstener Straße. Auch nach Vollzug des Bebauungsplanes bleibt damit ein wichtiges Element des ursprünglichen Landschaftsbildes erhalten und sichtbar.

Die Planung des Industriegebietes Nordost am Standort Güstener Straße sichert höherwertige Landschaftsbestandteile in der Gemarkung oder den Ortsteilen Aschersleben, insbesondere in den Auen- bzw. Talrandbereichen des Wippertales.

Die Qualität des Landschaftsbildes ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer sehr geringen Wertstufe zu bewerten, da die Flächenzerschneidung durch die B6n und die unzureichende öffentliche Erschließung für die Erholungsnutzung als schwerwiegende Beeinträchtigungen zu werten sind.

Die Einschätzung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes muss die Einordnung des Untersuchungsraumes in die umliegenden Gebiete mit den zahlreichen prägenden Vorbelastungen berücksichtigen. Angesichts der starken anthropogenen Prägung in der unmittelbar anschließenden Umgebung mit der vierspurigen Bundesstraße B6n, dem Windpark nördlich der B6n, dem Gewerbegebiet westlich und dem Stadtbild Aschersleben ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes als gering zu werten.

Allerdings ist das Schutzgut empfindlicher gegenüber weiteren Zerschneidungen von Sichtbeziehungen, da die bestehenden weiten Blickbeziehungen zur idealen Ausprägung dieses Landschaftsbildtyps zählen.

Zusammenfassend kann damit die Bewertung und Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild als gering- mittel eingeschätzt werden.

3.6.3.8 biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist durch den Bebauungsplan nicht erheblich nachteilig betroffen. In dem Plangebiet besteht vor Aufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzfläche. Somit wird im Sinne der biologischen Vielfalt ein vergleichsweise monostrukturiertes Gebiet überplant.

Mit dem Erhalt der Strauch- Baumhecke am Zornitzer Weg und der Neuplanung der Ruderalflur im Bereich der Fernwasserleitung bleiben landschaftliche Verbindungsfunktionen und somit biologische Austauschprozesse möglich.

Mit dem Erhalt der Umspannstation und der Feldscheune am Zornitzer Weg werden Lebensräume für Tierarten neu entwickelt.

Somit entstehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

3.6.3.9 Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten

In § 1 Abs. [6] Nr. 7 b BauGB wird den Gemeinden vorgegeben, bei der Aufstellung des Bauleitplanes die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH- Gebiete] und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Die Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie [FFH- Richtlinie] [92/43/EWG] zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen wurde 1992 beschlossen. Die Richtlinie erweiterte die Schutzabsicht für wildlebende Vogelarten auf

- natürliche Lebensraumtypen gemäß Anhang I und
- Habitats der in Anhang II der Richtlinie aufgeführten Arten in ihren natürlichen Verbreitungsgebieten.

Dabei sind wiederum prioritäre Lebensraumtypen und Arten gesondert hervorgehoben. **prioritär**

Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie [FFH- RL]

Der Anhang I zur FFH- RL führt die Lebensraumtypen auf, die für die Gebiete von gemeinschaftlichen Interesse und der Schaffung eines kohärenten Netzes maßgeblich sind. **Anhang I**

Anhang II enthält die Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Diese Liste ergänzt den Anhang I funktionell. Es besteht der Zusammenhang, dass für die Sicherung der Anhang II- Arten ausreichend Anhang I- Lebensräume ausgewiesen werden müssen. Es wird angestrebt, mindestens 60 Prozent des Bestandes der Anhang II- Arten durch das Schutzgebietssystem zu sichern. **Anhang II**

In Anhang III sind die Kriterien und wissenschaftlichen Informationen für die Ausweisung der FFH- Gebiete enthalten. **Anhang III**

Im Anhang IV zur FFH- Richtlinie sind die besonders streng zu schützenden Arten aufgeführt. **Anhang IV**

Anhang V schließlich führt die Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse auf, deren Entnahme aus der Natur Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein kann. **Anhang V**

Vogelschutzrichtlinie

Das Ziel der Vogelschutzrichtlinie ist der Erhalt aller in den EU- Mitgliedsstaaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten und deren Bestandssicherung.

Im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie werden die besonders gefährdeten bzw. schutzwürdigen Vogelarten aufgeführt, für die Bundesrepublik sind dies 100 Vogelarten. **Anhang VS SPA**

Die Mitgliedsstaaten sind verpflichtet, für diese besonders gefährdeten Arten eigene Schutzgebiete zu erklären. Diese Gebiete werden mit SPA benannt [Special Protection Areas].

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH- Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie überlappen sich teilweise. **Überlap-
pung**

Die Liste der FFH- Gebiete ist nach ihrer Veröffentlichung 2004 als abschließend zu betrachten. Der Prüfumfang muss deshalb nicht auf weitere und neue potenzielle FFH- Gebiete ausgedehnt werden. **Liste
abschlie-
ßend**

Die Natura 2000- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind im Land Sachsen-Anhalt 2007 auf Grundlage des § 44 Landesnaturschutzgesetz durch Verordnung der Landesregierung in Kraft gesetzt worden [Verordnung über die Errichtung des ökologischen Netzes Natura 2000 vom 23. März 2007, GVBl. LSA 2007, S. 82].

Vorprüfung Natura 2000

Projekte sind nach Paragraph 19 c [1] BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen. **Verträglichkeits-
prüfung**

Die Begriffsbestimmung erfolgt in Paragraph 19 a BNatSchG [Begriffsbestimmungen]. Nach Punkt 9 sind auch Pläne in vorgelagerten Verfahren [zum Beispiel der Bauleitplanung] Projekte.

Bei der Prüfung, ob die Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung durch den Bauleitplan erheblich beeinträchtigt sein können, wird deshalb ein Abfrageschema angewendet.

In einer Vorprüfung wird auf Grundlage vorhandener Unterlagen geklärt, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000 - Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

1 Vorprüfung

Es ist dabei unerheblich, ob das zu prüfende Vorhaben das Natura 2000- Gebiet beansprucht oder lediglich von außen einwirkt.

Wenn die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzzweckes durch das Vorhaben besteht, ist eine FFH- Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

**2 Verträglichkeit
Erheblichkeit**

Gemäß § 19 c [2] BNatSchG ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben, im vorliegenden Fall der Bebauungsplan, erheblich nachteilig auf den Schutzzweck des Natura 2000- Gebietes auswirken kann.

Der Tatbestand einer erheblichen Beeinträchtigung kann als gegeben angenommen werden, wenn ein Natura 2000- Gebiet unmittelbar überplant wird.

Eine prinzipielle Abstandsvorgabe zur Grenze des Natura 2000- Gebietes, innerhalb derer von einer generellen erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden muss, besteht nicht. Zu würdigen sind immer die Einzelumstände.

In der Vorprüfung ist aber auch ein deutlicher Vorsorgegrundsatz im Sinne des Schutzzweckes der Natura 2000- Gebiete anzuwenden.

Vorsorgegrundsatz

Wenn das Prüfungsergebnis darin besteht, dass durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das Natura 2000- Gebiet entstehen, müssten zum Erlass des Planes gewichtige öffentliche Interessen und fehlende Alternativen nachgewiesen werden.

In der Anlage 21 zu dieser Begründung wird die Vorprüfung der Auswirkungen auf Natura 2000- Gebiete formalisiert als Antragsformular beigelegt.

Anlage 21

Vorprüfung für FFH- Richtlinie und Vogelschutz- Richtlinie Vorprüfung für FFH- Richtlinie

Die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 40 am nächsten gelegene FFH- Gebiete sind :

	interne Nummer FFH- Gebiets- meldung	Gebietsname	Entfernung zum Bauleitplan- gebiet in km	Größe in Hektar	nächstge- legene FFH- Ge- biete
südlich	FFH 0098	Wipper im Ostharz	2,5	-	
westlich	FFH 0172	Bode und Selke im Harzvorland	9	[Linienelement]	

Dem Bebauungsplangebiet am nächsten gelegenen ist das FFH- Gebiet 0098 Wipper im Ostharz.

Gemäß Darstellung im Raumordnungskataster ist das NSG Schierstedter Busch gleichzeitig Bestandteil des FFH- Gebietes Wipper im Ostharz, daher der Abstand 2,5 Kilometer. Der Flächenschwerpunkt des FFH- Gebietes liegt in einem Abstand von sechs Kilometern südlich des Plangebietes am Westhang des Wippertales bei Drohndorf.

Das Planungsvorhaben Bebauungsplan 40 hat keine Auswirkungen auf das FFH- Gebiet. Durch die Entfernung von etwa 2,5 Kilometern können keine optischen oder Emissionswirkungen entstehen, welche den Schutzzweck beeinträchtigen könnten.

Auswirkungen

Auch eine Beeinflussung des Erhaltungszustandes im FFH- Gebiet durch den Wirkpfad über das Grundwasser kann ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt auf der Nordseite des Wippertales, das FFH- Gebiet auf der Südseite des Wippertales.

Vorprüfung gemäß Vogelschutz- Richtlinie

Die Richtlinie der EWG zur Erhaltung wildlebender Vogelarten [Vogelschutzrichtlinie, im folgenden VRL] von 1979 führt im Anhang I Vogelarten auf. Dabei handelt es sich [gemäß Artikel 4 Absatz [2] VRL] im Wesentlichen um regelmäßig auftretende Zugvogelarten.

VRL

Für das Land Sachsen- Anhalt sind 71 Vogelarten des Anhangs I maßgeblich. Aufgeführt sind beispielsweise Schwäne, Eisvogel, Uhu, Großtrappen, Kraniche, Schwalben, Fischadler, Rotmilan oder Weißstorch.

Der Schutzzweck der SPA - Vogelschutzgebiete besteht im Sicherstellen des Überlebens der Vogelarten nach Anhang I durch Sicherung der Vermehrungs-, Mauser - und Überwinterungsgebiete sowie der Rastplätze.

**Schutz-
zweck**

Dieser Schutzzweck ist in der Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. [6] Nr. 7 b BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Pflicht zur Ausweisung der SPA- Gebiete bezieht sich nicht generell auf jedes Gebiet, in dem Exemplare nach Anhang I VRL auftreten, sondern nur auf die im Sinne des gemeinschaftlichen Interesse geeignetsten Gebiete.

Schutzstatus

Paragraph 20 a des Bundesnaturschutzgesetzes nimmt Begriffsbestimmungen vor. Nach § 20a [1] Nr. 7 bb BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützte Arten.

**besonders
geschützt**

Die im Anhang I VRL aufgeführten Vogelarten gelten als besonders gefährdet und damit geschützt. Für diese Arten sind gegenüber allen wild lebenden Vogelarten weitreichendere Maßnahmen vorgesehen. Die zum Erhalt dieser Arten zahlen- und flächenmäßig geeignetsten Gebiete sind zu den SPA [Special Protection Areas] zu erklären.

Besonderes Augenmerk gilt bei den Anhang I - Arten den Zugvögeln, die in einigen Tagen mehrere Länder durchfliegen. Für diese sind international bedeutsame Feuchtgebiete wichtig.

Die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 40 am nächsten gelegene SPA- Gebiete sind :

	interne Nummer SPA- Gebiets- meldung	Gebietsname	Entfernung zum Bauleitplan- gebiet in km	Größe in Hektar	nächstge- legene SPA- Ge- biete
nord- westlich	SPA 005	Hakel	15	-	

Der Hakel als europäisches Vogelschutzgebiet hat Bedeutung vor allem für den Rotmilan. Im Hakel war eine der größten europäischen Rotmilan- Populationen beheimatet. Seit Anfang der neunziger Jahre wird eine Abnahme der Populationsdichte verzeichnet. Damit ist ein Sachzusammenhang zu der Intensivierung der Landwirtschaft herstellbar. Korrespondierend zum Belang Feldhamster wird für den Bebauungsplan Nr. 40 geschlossen, dass nicht im Wesentlichen die Verringerung des Nahrungsraumes zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzbelanges Avifauna im Hakel führt.

Durch die Entfernung von 15 Kilometern zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem SPA- Gebiet besteht kein Wirkungsgefüge hinsichtlich

- Schallemissionen aus Gewerbe- oder Verkehrslärm
- Geruchsemissionen
- Schattenwurf
- Stoffeinträge.

**keine
Emissi-
onswir-
kung**

Die westlich und südwestlich angrenzende Gewerbestandorte sowie die angrenzenden Bundes- und Landstraßen mit einem erhöhten Lärmpegel verursachen eine Häufung der anthropogenen Einflüsse auf das Gebiet. Daher ist es unwahrscheinlich, dass es zu einem bevorzugten Nahrungshabitat der Rast- und Zugvögel gehört.

3.6.3.10 Mensch

Der Mensch stellt ein eigenes Schutzgut in der Umweltprüfung dar.

Es wird geprüft, inwiefern der Bebauungsplan Nr. 40 Auswirkungen auf Menschen im Sinne eines Umweltschutzgutes hat.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich Industriegebiete zulässig. Aus diesen Gebieten können Emissionen aus Schall und Geruch entstehen, die nachteilig auf das Schutzgut Mensch wirken.

In der Umweltprüfung wird ermittelt, dass Menschen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes hauptsächlich in der Florian- Geyer- Siedlung betroffen sein können.

Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan Nr. 40 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, Schalltechnische Untersuchung Bericht 3058 / 11 Goritzka Akustik Leipzig Februar 2011, siehe Anlage 11.

In dem Gutachten werden Schallemissionskontingente für die Industriegebiete errechnet, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Die anzusiedelnden Betriebe müssen hinsichtlich ihres Schallausstoßes die Emissionskontingente einhalten. Die Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet Güstener Straße wird berücksichtigt.

Damit ist sichergestellt, dass an den von der Stadt Aschersleben festgelegten Immissionsorten die dort geltenden Ansprüche an die Wohnruhe eingehalten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 40 schließt darüber hinaus Betriebe der Abstandsklasse I gemäß Abstandserlass Sachsen- Anhalt in den Industriegebieten GI 2 und 3 aus.

Damit ist planungsrechtlich zusätzlich gewährleistet, dass aus dem Bebauungsplan keine Geruchsbelästigungen entstehen, die in der nächstgelegenen Florian- Geyer- Siedlung wahrnehmbar sind.

Das Erschließungsprinzip des Industriegebietes Nordost bezieht sich ausschließlich auf die B 6n. Damit verursacht der Bebauungsplan Nr. 40 keine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Güstener Straße auf Höhe der Florian- Geyer- Siedlung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gewährleistet, dass die Einwohner im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachteilig betroffen sind.

Generell ist festzustellen, dass der Standort des Bebauungsplanes im Stadtgebiet so gewählt wurde, dass das Schutzgut Mensch nur gering betroffen sein kann.

Eine positive Auswirkung des Bebauungsplanes Nr. 40 auf das Schutzgut Mensch besteht darin, dass in der Maßnahmenfläche An der Alten Tonkuhle eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen wird.

Ein Bestandteil der Maßnahmen ist ein Verzicht auf die Ausbringung von Gülle. Dadurch entstehen weniger Geruchsimmissionen in den umliegenden Wohnflächen.

Verkehrsschall

Gülleverzicht

3.6.3.11 sonstige Schutzgüter

umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Eingetragene Einzeldenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Sachsen- Anhalt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht betroffen.

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes liegt ein bedeutsames archäologisches Kulturdenkmal. Es ist daher gerechtfertigt, die Beschreibung aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie [LDA] vom 12.10.2010.

Zitat : Im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahmen befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale [Grabhügel aus der Jungsteinzeit; Siedlungen aus der vorrömischen Eisenzeit bis Mittelalter, Körpergräber aus der Jungsteinzeit, Brandgräber aus jüngere Bronze- bis vorrömische Eisenzeit].

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege befindet sich das Bebauungsgebiet innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Aufgrund seiner sehr guten Böden, in Verbindung mit den günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen, ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit etwa 7500 Jahren prädestiniert. In der unmittelbaren Umgebung sind daher außerordentlich viele Bodendenkmale hoher und höchster Qualität und Integrität bekannt.

Der Grüne Hügel ist eine flache, doch sehr markante Erhebung. Sie gehört zu den höchsten der Gegend, vor allem nach Norden und Nordosten hin, in Richtung des Elbe-Urstromtales und des norddeutschen Tieflandes. Zusammen mit den etwas flacheren Kuppen des „Läusehügels“, der „Blauen Warte“ und der „Steißfurter Warte“ bildet sie einen maßgeblichen Faktor innerhalb der prähistorischen Siedlungstopographie. Die Senke des Teichgrabens bestimmte im Norden maßgeblich die Siedlungsgunst. Der Grüne Berg unterscheidet sich insofern von den genannten anderen, als er daneben auch einen direkten Bezug zum prähistorischen Siedlungsareal südlich in Talrandlage an der Wipper besitzt.

Nur etwa dreihundert Meter westlich des Vorhabengebietes liegt noch heute ein bedeutender Grabhügel. Die meisten dieser Monumente sind im Mittelalter und der Neuzeit dem Ackerbau zum Opfer gefallen. Nur in wenigen Ausnahmefällen blieben Grabhügel erhalten. Dieser Grabhügel wurde im Laufe des Zweiten Weltkrieges randlich angegraben. Dabei zeigte sich die hohe Qualität der bis heute im Hügel verbliebenen Bestattungen, denn es traten neben menschlichen Knochen auch vielfältige Schmuckgegenstände, wie durchbohrte Hundezahnketten, Muschel- und Schneckengehäuse auf. Damit ist der Grabhügel in die Jungsteinzeit [3./2. Jahrtausend v. Chr.] datierbar. Daneben auftretender Leichenbrand weist auf ebenfalls vorhandene Brandbestattungen der folgenden Metallzeiten hin. Wie die Erfahrungen der Bodendenkmalpflege zeigen, sind nicht nur die Grabhügel selbst, sondern auch ihr Umfeld von höchster bodendenkmalpflegerischer Integrität.

Die mit dem Bau der Hügel verbundene Arbeitsleistung sowie die topographische Exponiertheit führten dazu, dass diese Monumente im Bewusstsein der in der Umgebung siedelnden Menschen eine herausragende Rolle spielten. Meist entwickelte sich das Umfeld daher zu einem rituellen Ort. Häufig war dies der Anlass, dass rund um markante Grabhügel in der Folgezeit Bezug nehmend Nachbestattungen oder ganze Friedhöfe angelegt worden sind. Die bereits nachgewiesenen bronze- oder eisenzeitlichen Nachbestattungen zeugen im Fall des Grünen Hügels genau davon.

Die Ausdehnung solcher Bodendenkmale ist sehr unterschiedlich und unter anderem von der Dichte der ehemaligen Besiedlung im Umfeld abhängig. Diese muss für den Bereich Aschersleben als sehr hoch eingeschätzt werden.

Eine Erstreckung des Gräberbereiches ist aufgrund der Topographie vor allem in Richtung Osten anzunehmen, da dort die höchste Erhebung des Grünen Berges liegt. Zwar ist heute nur der erwähnte Grabhügel im Westen noch obertägig sichtbar, doch ist aufgrund der Erfahrungen der Bodendenkmalpflege zwingend davon auszugehen, dass gerade auch die höher liegenden Bereiche des Berges, die vom Vorhabengebiet eingenommen werden, zu Bestattungszwecken und/oder rituell genutzt worden sind.

Beispiele für die herausgehobene Stellung des gesamten Gebietes bereits in der Jungsteinzeit sind mehrere bedeutende Menhire [Steinstelen], die vor mindestens 4000 Jahren aufgerichtet worden sind, wie die „Speckseite“ und die „Blaue Gans“ südlich und nordwestlich des Grünen Berges. Sie spielten noch bis in das Mittelalter und darüber hinaus als „Nagelsteine“ eine wichtige Rolle im Volksglauben. Ein Körpergrab aus der Jungsteinzeit wurde vor wenigen Jahren im Vorfeld des Baus der B6n nordwestlich des geplanten Industriegebietes Nordost aufgefunden. Die Landschaft um Aschersleben ist auch bezüglich seiner eisenzeitlichen Bodendenkmäler von herausragender überregionaler Bedeutung. Östlich des Vorhabensbereiches ist eine Siedlung dieser Zeit bekannt. Eine ganz besondere Bedeutung kommt den sogenannten Hausurnen zu. Diese sehr seltenen Funde sind aus den benachbart liegenden Orten Wilsleben, Königsau, Frose und Hoym bekannt. Es deutet sich dort ein Zentrum der sogenannten Hausurnenkultur [ca. 800 - 500 v. Chr.] an.

Die Hausurnenkultur ist eine sehr originäre Kulturausprägung der frühen Eisenzeit. Die für diese Kultur Namen gebenden Hausurnen - keramische Gefäße in Form von Wohnhäusern und Speicherbauten - sind in Europa in höherer Anzahl nur aus Mittel- und Norditalien, wo sie der voretruskischen Villanova-Kultur angehören und aus einem kleinen Teil des nördlichen Mitteldeutschlands zwischen Magdeburg und Halle bekannt. Bis heute ist die Art der Verbindungen zwischen diesen ganz unterschiedlichen Gebieten nicht geklärt. Die Fragen, warum die Einflüsse gerade in diesen Bereich Mitteldeutschlands zielten und warum dies genau in der Zeit geschah, in welcher in Italien die Etrusker in die mediterrane Geschichte eintraten, kann nur hier und nur über die Dokumentation der Siedlungen und Gräber der Hausurnenkultur beantwortet werden. Dies ist ein

Beispiel für das Nebeneinander einerseits ganz individueller regionaler Entwicklungen und andererseits verbindender Elemente - ein Thema, das in einer Zeit des Zusammenwachsens Europas von herausragender gesellschaftlicher Bedeutung ist. Den Fundstellen kommt daher hohe Komplexität, Integrität sowie Singularität zu.

Wie die Auswertung von neueren Luftbildern zeigt, sind nördlich und östlich des Vorhabengebietes mehrere mittelalterliche Siedlungen mit Umfassungsgräben in herausragender Qualität im Boden erhalten. Die geringe Entfernung zum „Grünen Berg“ zeigt, dass der Berg im Siedlungsgefüge auch dieser Ansiedlungen einen festen Platz gehabt haben muss. Welche Funktion er konkret einnahm, können erst die archäologischen Funde und Befunde erhellen. Diese Siedlungen lassen sich bisher noch nicht mit konkreten, schriftlich überlieferten Namen verbinden.

Die Baumaßnahme [des Bebauungsplanes Nr. 40] führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmales im Rahmen des Zumutbaren zu sichern [substanzielle Primärerhaltungspflicht].

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 [9] DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt [Sekundärerhaltung].

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und naturräumlichen Gegebenheiten [Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz] sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Vorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass dem Landesamt aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Aus diesem Grunde und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht bei Bodeneingriffen in den unverritzten Bereichen vorab ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden, vgl. § 14 Abs. [9] DenkmSchG LSA.

Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Zitatende Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Aus den genannten Gründen wird der Verweis auf § 14 Denkmalschutzgesetz LSA zum Bestandteil des Bebauungsplanes unter Punkt 15. der Festsetzungen.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abwässern

Der Bebauungsplan begrenzt planungsrechtlich das zulässige Emissionsverhalten der Betriebe in den Industriegebieten. Die Anwendung des Standes der Technik ist für Betriebe vorgeschrieben, die nach BImSchG genehmigungspflichtig sind.

Die geordnete Abwasserentsorgung ist gewährleistet.

Nutzung erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien zum Beispiel durch Photovoltaikanlagen ist auf der Vorhabenebene möglich.

Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Die im Landschaftsplan empfohlene und realisierte Eingrünung von Feldrändern in Form der Strauch- Baumhecke am Zornitzer Weg wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Der Abfall im Plangebiet wird ordnungsgemäß entsorgt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt nicht in einem Gebiet, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Flugplatz

Etwa 400 Meter südlich des Knotens Güstener Straße - Industriegebiet Nordost liegt der Flugplatz Aschersleben. Der 1996 genehmigte Sonderlandeplatz ist durch die städtebauliche Planung zu beachten.

Die obere Luftfahrtbehörde gab mit Schreiben vom 20.10.2010 folgende Hinweise :

Der Bauschutzbereich des Flugplatzes Aschersleben gemäß der Anordnung über Baubeschränkungen in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 [Gesetzblatt der DDR, Sonderdruck 699] i.V.m. § 12 Luftverkehrsgesetz [LuftVG] ist zu berücksichtigen. Bei Baumaßnahmen innerhalb 350 m Abstand zur Start- und Landebahn sowie bei Bauhöhen über 205 m NN [45 m über Flugplatzbezugspunkt] im gesamten Bereich ist die Zustimmung der oberen Luftfahrtbehörde des Landes Sachsen- Anhalt einzuholen. Ggf. ist zusätzlich eine kostenpflichtige gutachtliche Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH [DFS] sowie des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung [BAF] erforderlich.

Der bei weitem größte Teil der Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 40 liegt außerhalb des geltenden Schutzbereiches um die Start- und Landebahn von 350 Metern. Lediglich die Südspitze des Industriegebietes GI 2 hat einen Abstand zur Start- und Landebahn von etwa 260 Meter. Für den südlichen Teil des GI 2 wird daher auf die Beteiligungsnotwendigkeit der oberen Luftfahrtbehörde hingewiesen.

Der Flugplatzbezugspunkt liegt gemäß Mitteilung der Luftfahrtbehörde bei 160 m üNN. Gebäude, die einen Luftraum von 45 Metern über dem Flugplatzbezugspunkt, das heißt 205 m üNN durchstoßen, würden eine Beteiligungs- bzw. Genehmigungspflicht der Luftfahrtbehörde auslösen.

Der Bebauungsplan liegt in seinem tiefsten Punkt des Geltungsbereiches bei 157 m üNN und steigt bis auf 168 m üNN auf dem Grünen Hügel an. Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan liegt bei 25 Metern über dem Bezugspunkt und darf ausnahmsweise bis auf 30 Meter über dem Bezugspunkt überschritten werden [Festsetzung 2.4].

Damit liegt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan Nr. 40 bei $168 + 30 = 169$ Meter über NN. Damit kann die Höhe nicht erreicht werden, oberhalb derer eine Genehmigungspflicht der oberen Luftfahrtbehörde eintritt.

Eine solche Genehmigungspflicht wird daher auch nicht als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Flugplatz

**350 m
Schutzbe-
reich**

**keine Ge-
nehmi-
gung nötig**

3.6.4 Bewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen

Die größten Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 40 entstehen auf das Schutzgut Boden. Durch die Versiegelung in den Baugebieten gehen die verschiedenen Bodenfunktionen verloren.

Betroffen ist ebenfalls das Schutzgut Boden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor durch den Verlust der Ackerflächen.

In der Prüfung der Planungsalternativen im Kapitel 3.6.6 wird ermittelt, dass ein alternativer Standort für das Planungsziel Industriegebiet Nordost nicht zur Verfügung steht.

Die Berücksichtigung des Schutzgutes Boden muss insofern in der Abwägung mit der notwendigen Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen zurückgestellt werden.

Im Entwurf des Bebauungsplanes werden zwei Maßnahmenflächen in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegt, auf denen durch die geplanten Einzelmaßnahmen das Schutzgut Boden aufgewertet wird.

Der Standort des Bebauungsplanes Nr. 40 verursacht im Stadtgebiet Aschersleben durch die Entfernungen insbesondere zu Wohnnutzungen vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Vorrägung durch das Gewerbegebiet Güstener Straße und die vierspurige Bundesstraße B 6n zu beachten.

Die naturschutzfachlich eigentlich als gering zu bewertenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen erzeugen durch die Flächengröße des Plangebietes einen hohen Kompensationsbedarf, der durch Maßnahmen zur Anlage und Gestaltung von Grünflächen im Plangebiet nur teilweise kompensiert werden kann. Hier sind Ersatzmaßnahmen insbesondere für die Fauna notwendig.

Eine Prognose der Wechselwirkungen erfolgt auf der Grundlage des §1[6] Nr. 7i BauGB. Die Wechselwirkungen innerhalb des UG lassen sich insbesondere im Bereich Boden, Wasserhaushalt und Lebewesen feststellen. Die großflächige Versiegelung der agrarisch genutzten Flächen führt zu einem vollständigen Bodenfunktionsverlust auf den Flächen. Infolge dessen können die Schadstoffpufferungswirkungen des Bodens nicht mehr erfüllt werden. Eine weitere Bodengenese bleibt ausgeschlossen. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf das Edaphon und andere auf und im Boden lebende Lebewesen wie Mäuse und Hamster, woraus weiterhin negative Auswirkungen auf die Avifauna resultieren. Es entsteht ein Verlust des Nahrungshabitats für Greifvögel. Des Weiteren erfolgt durch die vollständige Versiegelung von Teilbereichen innerhalb der Flächen ein verringertes Regenwasserrückhaltvermögen des Bodens. Die bisher gespeicherten Niederschläge stehen nicht mehr der Verdunstung zur Verfügung. Es kommt zu Kleinklimatischen Änderungen auf der gesamten Eingriffsfläche.

Auswirkungen	Umweltbelange						
	Mensch	Tiere Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschaft	Kultur und Sachgüter
Versiegelung Boden	++	+	++	+	+	o	++
Verlust ökol. Bodenfunktion	+	+	++	+	o	o	+
technische Überprägung	o	o	o	o	o	+	o
Verlust von Ackerbiotopen	+	+	+	+	+	o	o
Verlust Klimaausgleichsflächen	o	+	o	o	+	+	o
Lärmimmissionen	+	+	o	o	o	+	o
Verlust von Nahrungshabitaten	+	+	+	o	o	o	o
Betroffenheit:	o gering		+ mittel		++ hoch		

3.6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung hätte auf die einzelnen Schutzgüter folgende Auswirkungen.

Boden - Nichtdurchführung

Der im UG anstehende Bodentyp Schwarzerde ist mit seinen Ackerzahlen über 75 einer der fruchtbarsten Ackerböden. Der Bodentyp wird langfristig weiterhin stark landwirtschaftlich genutzt werden. Infolge dieses Nutzungsdrucks kommt es durch die intensive Bewirtschaftung der Flächen zu einer weiteren Degradierung des Bodens. Durch den Eintrag an chemischen Mitteln, durch die Landwirtschaft wird es zu weiteren Veränderung des natürlichen Standortpotentials des Bodens kommen.

Hierzu zählt unter anderem die Winderosion, welche sich durch eine nicht vorhandene Vegetationsdecke negativ auf die vorhandenen Böden auswirkt. Auswehung von Schluff und Feinsandbestandteilen wären die Folge und in deren Folge eine weitere Degradierung. Durch die andauernde Bodenverdichtung durch schweres landwirtschaftliches Gerät und eine nach wie vor nicht nachhaltige Bewirtschaftung des Bodens bei einem Tiefpflügen kommt es zu einer weiteren Beeinträchtigung des natürlichen Profilaufbaus und des Edaphons [Gesamtheit aller im Boden lebenden Organismen].

Boden - Durchführung der Planung

Baubedingt kann es zu Bodenverdichtungen durch schwere Baugeräte kommen. Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind baubedingte Bodenbelastungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und entstandene Belastungen nach Abschluss der Bautätigkeit zu beseitigen.

Bei Beachtung der Hinweise zum Bodenschutz können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Eine erhebliche Gefährdung des Oberbodens und gewachsener Bodenprofile durch Bodenumlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen durch Bautätigkeit kann durch Beachtung der DIN 18915 - Bodenarbeiten und DIN 18917 - Rasen und Saatarbeiten, die den Umgang und die ordnungsgemäße Zwischenlagerung bzw. Zwischenbegrünung von Oberboden regeln, vermieden werden. Bei Beachtung der Regelungen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Als anlagebedingter Eingriff ist die Flächenversiegelung, und dadurch der Verlust aller Bodenfunktionen durch Anlage von Straßenverkehrsflächen, Gebäuden und versiegelten und teilversiegelten Nebenanlagen zu erwarten. Im Zuge der Durchführung kommt es in 80% der Flächen zu einer Beseitigung der Bodentypen und der Bodenfunktion.

Durch die vorgesehene weitgehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsflächen und der baulichen Anlagen des Industriegebietes wird der Eingriff in die Bodenfunktion als Filter-, Speicher-, Puffer- und Versickerungsraum minimiert. In kleinräumigen Strukturen wie dem Grünland entlang der Fernwassertrasse und weiterer anzulegender Grünflächen können die Bodenfunktionen nachhaltig durch eine geringe bis nicht mehr erfolgte Bewirtschaftung nachhaltig verbessert werden.

Erhebliche Eingriffe durch nutzungsbedingten Tausalzeintrag im Zuge der Straßenunterhaltung und Eintrag von Nährstoffen und Bioziden durch unsachgemäße Handhabung im Bereich der Grünflächen können durch die Beachtung der Regelungen des Bundesbodenschutzgesetz [BBodSchG] sowie der Herstellerhinweise von Stoffen mit potenziell boden- und wasserschädigenden Eigenschaften vermieden werden. Bei Beachtung der Regelungen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Wasser - Nichtdurchführung

Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin in der Lößdecke gebunden und steht der Verdunstung bzw. den Pflanzen zur Verfügung. Eine Versickerung in tiefere Schichten bleibt weiterhin ausgeschlossen, so dass das Untersuchungsgebiet langfristig nicht dazu beiträgt, Grundwasser neu zu bilden.

Wasser - Durchführung der Planung

Auf Grund der dauerhaften Neuversiegelung durch bauliche Anlagen kommt es zu einer latenten Beeinträchtigung der natürlichen Grundwasserneubildung vor Ort. Da durch die Böden das anfallende Wasser allerdings kaum zur Grundwasserneubildung beigetragen hat, kommt es hier zu keinem erheblichen Eingriff.

Anfallendes Dachniederschlagswasser wird größtenteils gesammelt und dem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt.

Die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen [Abgase, Treibstoffe, Öle, Fette, Farben etc.] in das Grundwasser kann durch die Beachtung der Regelungen des Bundesbodenschutzgesetz [BBodSchG] und DIN 18915 sowie Herstellerhinweisen zu Stoffen mit potenziell boden- und wasserschädigenden Eigenschaften vermieden werden.

Klima / Luft - Nichtdurchführung

Bezüglich der zukünftigen klimatischen Leistungsfähigkeit ergeben sich auf den Flächen keine Unterschiede. Die vorhandenen Bodenflächen stellen einen wichtigen Ausgleichsraum für die Stadt Aschersleben dar. Aus lufthygienischer Sicht kann weiterhin von einer mittleren Vorbelastung, durch die B6n die Kreisstraße und die sich anschließenden Stadtgemengelage ausgegangen werden.

Die vorhandenen Immissionen der B6n sind in einem Band von ca. 200 m Abstand zur Autobahn noch nachweisbar, darüber hinaus werden sie aber durch Verdünnung und Verdriftung nicht mehr als über der allgemeinen Vorbelastung nachweisbar sein.

Klima / Luft - Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen durch Abgasemissionen von Maschinen während der Bauphase sind unvermeidbar und können bereits bestehende benachbarte Nutzungen beeinträchtigen. Beschränkungen der Bauzeiten auf das täglich übliche Maß, Einhaltung der Wochenend- und Feiertagsruhe können helfen, die Auswirkungen zu vermindern. Bei Beachtung der Regelungen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Als anlagebedingter Eingriff ist die Flächenversiegelung, und dadurch der Verlust und der klimatischen Ausgleichswirkung durch Anlage von Straßenverkehrsflächen, Gebäuden und versiegelten und teilversiegelten Nebenanlagen zu erwarten. Es kommt zum Verlust von ausgleichenden Klimafunktionsräumen, welche durch eine hohe Durchgrünung und Begrünung der Flächen und Gebäude vermindert werden können.

Flora / Fauna - Nichtdurchführung

Für einen Großteil der Biotope wird es bei Nichtdurchführung der Planung keine erkennbare Änderung geben. Es bleibt weiterhin bei einer artenarmen Segetalvegetation in einer ausgeräumten Ackerlandschaft mit einer geringen Strukturierung der Offenlandschaft. Infolge der großflächigen intensiven Bewirtschaftung und Biozideinsatz entwickelt sich keine Landschaftstypische Artenzusammensetzung. Der Bereich bleibt weiterhin der ein stark landwirtschaftlich geprägter Kulturraum.

Flora / Fauna - Durchführung der Planung

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von stöempfindlichen Tier- und Pflanzenarten durch den Bau und Betrieb von Anlagen und Straßen sind vorrangig für den Hamster zu erwarten. Weiter Verluste bzw. die Beeinträchtigung von Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfolgen nicht.

Der Bebauungsplan betrifft keine geschützten Biotope.

Bei Vollzug des Bebauungsplanes wird das Heckenbiotop entlang des Zornitzer Weges erhalten. Eine wichtige Ruderalflur wird im Bereich der Fernwasserleitung neu entwickelt.

Im Gegensatz dazu wird mit dem Bau der Planstraßen und der Betriebe der Lebensraum Acker beseitigt. Davon kann insbesondere das Schutzgut Hamster betroffen sein.

In Teilen des Gebietes erfolgt die Anlage von landschaftsprägenden Gehölz- und Saumgesellschaften standorttypischer Ausprägung. Hierdurch wird es zu einer Erhöhung der Artenvielfalt im Bereich der Vegetation und somit anschließend der Fauna kommen.

Insbesondere Ackerunkräuter und andere Segetalarten werden sich auf den ruderalisierten Flächen etablieren.

Landschaftsbild - Nichtdurchführung

Ohne die Umsetzung der Vorhaben wird das Gebiet weiterhin durch großflächige, nicht gegliederte Ackerschläge gekennzeichnet sein. Die B6n und die Windkraftanlagen nördlich des Plangebietes dominieren weiterhin das Landschaftsbild.

Landschaftsbild - Durchführung der Planung

Mit den geplanten Vorhaben ist eine dauerhafte Gestaltung des Landschaftsbildes auf Teile des Gebietes nordöstlich von Aschersleben verbunden. Die Fläche des Bebauungsplanes zwischen der B6n und der Güstener Straße, welche aus einer ausgeräumten Ackerlandschaft bestand, entwickelt sich im Vollzug des Bebauungsplanes zu einem eingegrüntem, gegliederten und mit standorttypischen Vegetationsarten versehenen Standort, welcher sich in das Landschaftsbild einfügt.

Einzelbaumstandorte sowie die textlich festgesetzten Gehölze strukturieren die Verkehrsflächen und dienen als zusätzliches gestalterisches Element zur Differenzierung des Gewerbe- und Landschaftsbildes.

Die baulichen Anlagen der Vorhaben gliedern die großräumigen Flächen in überschaubare Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen.

Durch die festgesetzte Bauhöhe der Industrieanlagen von maximal 25 Metern überragen diese die Neuanpflanzungen in den ersten zehn Jahren, wobei das Höhenwachstum der umliegenden Aufforstungen diese Höhendifferenz in wenigen Jahren ausgleicht. Die vierspurige Trasse der B6n wird zum größten Teil visuell aus Blickrichtung Süd nicht mehr erlebbar sein. Die Wirkung der Nebenanlagen und Brückenbauwerke auf das Landschaftsbild wird durch die industriellen Gebäude dominiert.

Mensch - Nichtdurchführung

Es tritt keine Verbesserung der derzeitigen Situation ein, der Naturraum ist weiterhin nicht als Erholungsraum geeignet. Es gibt keine landschaftsbildprägende Strukturen, welche zum Verweilen einladen. Das Plangebiet wird weiterhin durch den Verkehrslärm durch die B 6n und die Güstener Straße beeinträchtigt.

Mensch - Durchführung der Planung

Im Zuge der Durchführung der Maßnahme kommt es zum Verlust von landwirtschaftlichen Standorten im Sinne der Produktion von Nahrungsmitteln.

In einem bestimmten Maß kann die Ruderalfläche optisch bzw. funktionell positiv auf das Schutzgut Mensch einwirken.

Eine Zusatzbelastung von Einwohnern insbesondere in der Florian- Geyer- Siedlung ist durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten in den Industriegebieten ausgeschlossen.

Kultur- und Sachgüter - Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung verbleiben die potenziellen Zeugnisse im Umfeld des archäologischen Kulturdenkmals innerhalb des Bebauungsplanes im Boden erhalten.

Kultur- und Sachgüter - Durchführung der Planung

Bei einem Vollzug des Bebauungsplanes wird in die oberen Erdschichten eingegriffen. Dabei gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Das hat zur Folge, dass im Falle des Anschneidens von Bodendenkmalen Dokumentationen erstellt werden müssen.

3.6.6 Planungsalternativen

In der Umweltprüfung sind gemäß Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB die in Betracht kommenden und geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu beschreiben, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes, vorliegend des Bebauungsplanes Nr. 40, zu berücksichtigen sind.

Die vorgeschriebene Prüfung der Planungsalternativen in der Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 [6] Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter. Es soll ermittelt werden, ob an alternativen Standorten möglicherweise geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen.

Die Prüfung der Planungsalternativen bezieht sich somit nicht auf mögliche betriebswirtschaftliche Standortalternativen. Außerdem sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen.

In vorliegendem Fall besteht die Planungsvorgabe in dem etwa 58 Hektar großen Bebauungsplan Nr. 40, der Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festsetzt. Es ist insofern in dieser Alternativenprüfung zu fragen, ob das Planungsziel von Industriegebieten an anderen Stellen im Stadtgebiet, das heißt der Gemarkungsfläche Aschersleben mit allen Ortsteilen mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter realisiert werden kann.

Wichtig ist bei der Alternativenprüfung das Planungsziel der Industriegebiete. Damit wird nach alternativen Standorten für Industriebetriebe gemäß § 9 Abs. [1] BauNVO in der Gemarkungsfläche Aschersleben gefragt. Alternative Standorte für Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. [1] BauNVO, das heißt nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, sind in der Alternativenprüfung für den Bebauungsplan Nr. 40 nicht bzw. nicht vorrangig zu prüfen.

**Industrie
als Ziel**

Am Anfangspunkt dieser Prüfung sind zunächst diejenigen Flächen auszuschließen, die mit den vorgesehenen Industriegebieten nicht überplant werden können. Dazu gehören insbesondere die Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.

Zu den Ausschlussflächen für Industriegebiete gehören dem Prinzip nach

- Natura 2000 - Gebiete [FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete]
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung.

Weiterhin ist bei der Prüfung der Standortalternativen zu beachten, dass die zu planenden Industriegebiete ihrerseits einige Standortfaktoren erfordern und voraussetzen. Alternative Standorte für das Industriegebiet Nordost können daher nicht beliebig in der Gemarkungsfläche Aschersleben gesucht bzw. bewertet werden.

Zu den erforderlichen Standortfaktoren für das zu planende Industriegebiet gehören

- die Lage an einer bestehenden oder geplanten Bundesstraße
- ein vergleichsweise ebenes Gelände
- ein geeigneter Baugrund
- eine zusammenhängende Fläche mit der Mindestgröße des Bebauungsplanes Nr. 40 von 58 Hektar.

Eine weitere Voraussetzung in der Alternativenprüfung ist der Ausschluss von Standorten für Industriegebiete, die an Wohngebiete grenzen. Immissionsschutzrechtliche Gemengelagen sollen in der städtebaulichen Planung auch nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht neu geplant werden. Damit kommen in der Alternativenprüfung nur potenzielle Standorte in Frage, welche die erforderlichen Mindestabstände zu Wohngebieten einhalten.

**Aus-
schluss
Gemeinde**

Für das zu planende Industriegebiet stehen am Ausgangspunkt der Alternativenprüfung folgende prinzipielle Möglichkeiten

- Planung des Industriegebietes auf einer vorhandenen und erschlossenen Gewerbefläche mit bestehenden Gewerbe- oder Industriegebäuden
- Planung auf einer vorhandenen und erschlossenen Gewerbe- oder Militärfäche, die von alten Gewerbegebäuden beräumt wurde [Konversion] + #
- Planung auf einer neu zu erschließenden, bislang anderweitig genutzten Fläche im Außenbereich, im Regelfall auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Frage nach geeigneten Gewerbeflächen außerhalb der Gemarkungsfläche der planenden Stadt stellt sich in dem Bebauungsplanverfahren nicht. Industriegebietsplanungen sind nach den Grundsätzen der Raumordnung auf die Zentralorte und dort insbesondere die Mittel- und Oberzentren zu orientieren.

Für diese Prüfung wird die bestehende Situation der Gewerbeflächen in Aschersleben dargestellt, siehe Anlage Gewerbeflächen.

ORTSTEIL	GERWEBE- FLÄCHEN	BEMERKUNGEN
1	AscherslebenGüstener Straße	<ul style="list-style-type: none"> • in der 1. und 2. Erweiterungsstufe wurden 53,7 Hektar Gewerbefläche erschlossen • in der 3. Erweiterungsstufe wurden weitere 20,7 Hektar Gewerbefläche entwickelt • seit 1996 hat sich an der Güstener Straße ein Zentrum der Vliesstoffproduktion angesiedelt, die Branche ist sehr flächenintensiv

- 1 Aschersleben Florian Geyer • südlich der Güstener Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 7 „Florian Geyer“, der eine Fläche von 27,8 Hektar als Gewerbefläche überplant
- 66 Prozent der Gewerbeflächen südlich der Güstener Straße sind gewerblich genutzt, die übrigen, bislang nicht gewerblich genutzten Grundstücke sind teils nicht hinreichend erschlossen ^[3-61]
- Junkersfeld • Industrie- und Gewerbegebiet Nordwest Junkersfeld
- rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 14 von 2004
 - die Bruttofläche des Bebauungsplanes beträgt 71,6 ha, die Netto- Gewerbefläche 48,62 ha
 - 2006 / 2007 als Standort ausgebaut ^[3-45], mit Unterstützung des Altlandkreises Aschersleben - Staßfurt entwickelt
 - traditioneller Standort des Majoranwerkes Aschersleben [Mawea] und des Spezialmaschinenherstellers Schiess
 - die Baufläche war 2007 mit 73 Prozent ausgenutzt ^[3-60], im Januar 2010 lag die Auslastung bei 85 Prozent
- 2 Winnigen Burgstraße • Standort Walter- Kersten- Straße ist zu klein
- GE Winnigen zu 60 Prozent belegt
 - rechtskräftiger Bebauungsplan „Burgstraße“
 - Nettobaufläche 7,85 Hektar ^[3-61]
 - nach dem Planungswillen des Stadtrates ist das Gewerbegebiet in der Flächennutzungsplanung fortzuführen
- 3 Wilsleben • am südlichen Ortsrand von Wilsleben ist im FNP [wirksam seit 22.12.2005] ein Gewerbegebiet von 1,96 Hektar dargestellt
- ein Bebauungsplan liegt nicht vor
 - das Grundstück wird von der ÖSEG [Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft] genutzt
 - eine planerische Rückführung der Fläche ist ausgeschlossen
- 4 Neu Königs- aue • im FNP ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen, ein Bebauungsplan liegt jedoch nicht vor
- FNP seit 2005 rechtswirksam, eine Überarbeitung ist nicht vorgesehen
 - das Gewerbegebiet gemäß FNP besteht aus zwei Teilflächen, TF 1 = 0,56 ha nördlich der Heerstraße und TF 2 1,54 ha südlich der Heerstraße
 - TF 1 ist mit einer Scheune bebaut, eine Nutzung als Gewerbefläche ist unwahrscheinlich, ein Rückbau wäre denkbar, wird jedoch aufgrund der geringen Flächengröße im Verhältnis zum BBP 40 nicht verfolgt
 - die TF 2 ist eine Brachfläche der ehemaligen LPG mit einem Verwaltungsgebäude [Ruine] und Gewächshäusern [Ruinen]
 - in der Potenzialstudie der Stadt Aschersleben zu Solarstandorten wurde diese Fläche als Eignungsfläche definiert aufgrund der Südausrichtung, deshalb ist auch hier keine Rückfüh-
- 4 Neu Königs- aue

- | | | | |
|----|-------------------|---------|--|
| 5 | Westdorf | | <ul style="list-style-type: none"> • rung als Landwirtschaftsfläche vorgesehen |
| 6 | Groß Schierstedt | | <ul style="list-style-type: none"> • eine kleinere Gewerbefläche • im FNP kein Gewerbegebiet ausgewiesen |
| 7 | Klein Schierstedt | Cargill | <ul style="list-style-type: none"> • seit 1996 rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Klein- Schierstedt“ • der Betriebsstandort bestand schon vor 1989 • Schokoladenfabrik, 2005 von der Cargill-Gruppe gekauft • 70 Mitarbeiter |
| 7 | Klein Schierstedt | Cargill | <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der bestehenden gewerblichen Baufläche auf 2,25 Hektar netto geplant ^[3-45] , dabei ist eine Erweiterung auf das nördliche Wipperufer geplant • Lage in einem Überschwemmungsgebiet, der Bebauungsplan setzt daher besondere Maßnahmen fest [Hochwasserablaufmulde, Aufständerung] • Erweiterung nur durch den ansässigen Betrieb der Lebensmittelindustrie möglich |
| 8 | Mehringen | | <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der ehemaligen LPG- Ställe westlich der Ortslage im FNP Mehringen als Gewerbegebiet • die Ställe werden 2011 noch genutzt, ein Rückbau ist somit nicht möglich • FNP von 1994, nur die Bauflächendarstellungen sind genehmigt • 08.09.2010 Beschluss zur Änderung des FNP Mehringen gefasst • in der Überarbeitung wird die gewerbliche Baufläche nicht mehr dargestellt, stattdessen in Teilen ein Dorfgebiet von 7,09 ha |
| 9 | Drohndorf | | <ul style="list-style-type: none"> • im FNP kein Gewerbegebiet ausgewiesen |
| 10 | Schackenthal | | <ul style="list-style-type: none"> • im FNP kein Gewerbegebiet ausgewiesen |
| 11 | Freckleben | | <ul style="list-style-type: none"> • kein vorliegender FNP, somit kein planungsrechtlich vorbereitetes Gewerbegebiet |
| 12 | Schackstedt | BBP 1 | <ul style="list-style-type: none"> • nordwestlich des Ortskernes Schackstedt stellt der FNP Schackstedt [Wirksamkeit 08.11.1995] auf landwirtschaftlicher Nutzfläche beiderseits der Ortsverbindungsstraße nach Schackenthal [Kreisstraße K 2373] ein Gewerbegebiet Bestand [Signatur GE] dar • für die Baufläche besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet“ der [ehemaligen] Gemeinde Schackstedt • die Größe des geplanten Gewerbegebietes ist 12,77 ha , bis 2010 wurde das Gewerbegebiet nicht entwickelt • nach Abwägung mit anderen Belangen wird der BBP Nr. 1 nicht aufgehoben • der FNP Schackstedt von 1995 stellte auf dem Standort einer Scheune eine gewerbliche Baufläche dar • in der FNP- Überarbeitung wird die betreffende Fläche planungsrechtlich in einer Größe von 1,03 ha auf Fläche für die Landwirtschaft zurückgeführt |

<p>Belang bestehende Bebauungspläne</p> <p>In der Alternativenprüfung ist in einer ersten Stufe zu fragen, ob die Flächen für das Industriegebiet Nordost in einem rechtskräftigen, jedoch bislang nicht vollzogenen [bebauten] Bebauungsplan der Stadt Aschersleben nachgewiesen werden können.</p>	<p>Prüfung vorhandener BBP</p>
<p>Diese Frage ist zu verneinen. In der Stadt Aschersleben mit allen Ortsteilen bestehen vier Standorte, die hinsichtlich der Flächengröße eine Alternative darstellen können. Der Gewerbestandort Güstener Straße ist fast vollständig entwickelt. In der Anlage 9 [Auslastungsgrad Gewerbegebiet Güstener Straße] ist der 2010 vorhandene Entwicklungsstand dargestellt und bilanziert. Der Bebauungsplan Nr. 2 der ersten Entwicklungsstufe ist vollständig bebaut.</p>	<p>Güstener Straße</p>
<p>Auch die erste Erweiterungsstufe ist vollständig ausgenutzt, wobei ein Regenrückhaltebecken Bestandteil der Erweiterungsstufe ist.</p> <p>Die zweite Erweiterungsstufe des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen industriell geprägt. Es bestehen zwei große Industriebetriebe, Ascania Vliesstoffe und eine Niederlassung der Firma Clopay. Des Weiteren haben sich an der Siemensstraße die Firma Qsorp [Produktion von Vliesstoffen] und die Firma Novotech [Produktion von Terrassensystemen bzw. Holzpolymeren] angesiedelt. Bei den ansässigen Firmen ist eine dynamische Entwicklung und ein dynamischer Ausbau der bestehenden Standorte zu verzeichnen.</p>	<p>2. Stufe</p>
<p>Westlich der Firma Clopay besteht die einzige, noch unbebaute Fläche im Gewerbegebiet Güstener Straße mit einer bestimmten Mindestgröße [42.350 m²].</p> <p>Die dritte Erweiterungsstufe des Gewerbegebietes Güstener Straße bis zur Hecklinger Straße ist 2010 ebenfalls fast vollständig entwickelt. 2009 hat sich die Firma Petraluxe angesiedelt. Zusammen mit Erweiterungsbauten wurde ein größerer Flächenanteil der 3. Erweiterungsstufe entwickelt. Die zweite, ebenfalls flächenintensive Firma H & E Logistik beansprucht das westliche Drittel der 3. Erweiterungsstufe.</p>	<p>3. Stufe</p>
<p>Von dem insgesamt 89,5 Hektar großen Gewerbegebiet Güstener Straße wurden 2010 8,1 Hektar als noch nicht bebaut ermittelt, das sind neun Prozent [siehe Anlage 9]. Damit sind im Gewerbegebiet Güstener Straße über 90 Prozent der Flächen gewerblich entwickelt, so dass von einer fast vollständigen Auslastung gesprochen werden kann. Für die Weiterentwicklung der ansässigen Firmen und die angestrebte Neuansiedlung von Firmen insbesondere des produzierenden Sektors ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 notwendig.</p>	
<p>Der Gewerbestandort Florian Geyer ist fast vollständig bebaut mit einem hohen vorhandenen gewerblichen Auslastungsgrad und stellt somit keine Alternative dar.</p> <p>Der Gewerbestandort Junkersfeld ist ebenfalls fast vollständig bebaut und gewerblich entwickelt.</p> <p>Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Schackstedt „Gewerbegebiet“ stellen ebenfalls keine Alternative zu dem Standort Güstener Straße dar. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.</p>	<p>Florian Geyer Junkers- feld BBP 1 Schack- stedt</p>
<p>Eine Industriegebietenutzung würde eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 notwendig machen. In dem Änderungsverfahren würde deutlich werden, dass die Bauflächen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen, die bis 2010 nicht bebaut wurden. Der Belang Bodenschutz wäre damit ebenso berührt wie bei dem Bebauungsplan Nr. 40. Der Belang Verkehrsemissionen wäre im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 40 jedoch stärker betroffen. Die Zuwegung für die LKW der Gewerbe- und Industriefirmen würde sich von der B 6n aus deutlich verlängern. Das Wippertal müsste von den LKW durchfahren werden. Damit würden bei einer Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Verkehrsemissionen deutlich stärker sein.</p>	
<p>Die Stadt Aschersleben führt kein Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1 durch. Mittelfristig kann der Standort an Bedeutung gewinnen, wenn die Autobahn 71 gemäß Darstellung im Landesentwicklungsplan bis zur A 14 verlängert wird.</p>	<p>keine Auf- hebung</p>
<p>Eine Kombination der Gewerbeflächenplanungen an der Güstener Straße mit den Flächen im Bebauungsplan 1 in Schackstedt stellt hinsichtlich der Größe und des Anteils an der Gemarkungsfläche Aschersleben keine Übermaßplanung dar.</p>	<p>kein Übermaß</p>
<p>Der im FNP Mehringen dargestellte Gewerbestandort ist zur Hälfte mit landwirtschaftlichen Bauten bebaut. Die Erweiterungsfläche liegt auf landwirtschaftlicher Nutzfläche. Der Gewerbestandort stellt damit keine Alternative für die 1. FNP- Änderung und den Bebauungsplan Nr. 40 dar.</p>	<p>Standort Mehringen</p>

Der Flughafen Harz - Börde in Cochstedt stellt keine Planungsalternative für die landesbedeutsame Industrieanlage dar. An dem Flughafengelände bestehen keine Industriegebiete. Sinnvoll wären an dem Flughafen Gewerbebezüge mit Luftfrachtaffinität. Die gegenüber der Stadt Aschersleben geäußerten Ansiedlungsanfragen beziehen sich auch auf Erweiterungen vorhandener Gewerbebestände. Diese Anfragen beziehen sich nicht auf den Flughafen Harz - Börde.

Cochstedt

Die Prüfung des Standortes Flughafen Harz - Börde in Cochstedt hinsichtlich eines Alternativstandortes wurde in der Äußerung des Salzlandkreises vom 30.06.2010 zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 40 gefordert.

Belang Löß

**Belang
Löß**

Gemäß Landschaftsplan treten an keiner Stelle im Stadtgebiet Flächen auf, die nicht durch Lössschichten geprägt sind^[5-13]. Es ist somit nicht möglich, den geplanten Standort des Industriegebietes Nordost innerhalb der Gemarkungsfläche Aschersleben zugunsten des Schutzgutes Lößböden zu verlagern.

alternative Standorte

**Alternativ-
standort
Hoymer
Straße**

Bei Anwendung der Bedingungen für alternative Standorte zum Industriegebiet Nordost im Stadtgebiet Aschersleben kann der westliche Stadtbereich genannt werden.

An der Anschlussstelle Aschersleben West besteht ein unmittelbarer Anschluss an die B 6n, die durch den gewerblichen Verkehr genutzt werden könnte. Beiderseits der Hoymer Straße bestehen Flächen in der für die Planung geforderten Größenordnung.

Mit dem möglichen Bau einer Westtangente [B 180 n geplant] würde der Standort eine zusätzliche Aufwertung erfahren.

Der Standort Hoymer Straße sollte für die Entwicklung des landesbedeutsamen Industriestandortes aus folgenden Gründen nicht gewählt werden.

- Der Standort liegt westlich der Stadt. Infolge der Hauptwindrichtung aus Südwest würden damit potenziell mehr Emissionen in Richtung Stadtzentrum entstehen als am Standort Güstener Straße. Außerdem liegt der Standort Hoymer Straße bei etwa 140 m üNN und damit deutlich niedriger als die Güstener Straße. Auch diese Tatsache führt zu potenziell höheren Emissionen in Richtung Stadtzentrum.
- Westlich der Stadt besteht bisher kein großes Gewerbegebiet. Eine Neuentwicklung gewerblicher Flächen in der Größe des Bebauungsplanes Nr. 40 würde demzufolge eine Erstentwicklung darstellen. Der Belang Landschaftsbild wäre stärker belastet.
- Der Belang Bodenschutz und landwirtschaftliche Nutzflächen wäre am Standort Hoymer Straße in gleichem Maße betroffen wie am Standort Güstener Straße. Somit hätte eine gewerbliche Entwicklung an der Hoymer Straße keinen geringeren Eingriff in das Schutzgut Boden zur Folge.

Alle potenziellen Alternativstandorte für die landesbedeutsame Industrieanlage, die südlich der Kernstadt Aschersleben liegen, scheiden prinzipiell aus. Eine Durchfahrung der Kernstadt mit dem gewerblichen Güterverkehr von der B 6n zu den Industriegebietsflächen ist immissionsschutzrechtlich nicht darstellbar. Eine solche Zunahme des Schwerlastverkehrs in der Kernstadt würde allen Zielen der Stadtentwicklung widersprechen.

Der Standort der 1. FNP- Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 40 werden nach der Prüfung der Planungsalternativen aus folgenden Gründen unter Zurückstellung alternativer Standorte gewählt :

**Gründe für
Standort-
wahl**

- der Standort ist im Vergleich zu den bestehenden topographischen Bedingungen im Gebiet der Stadt Aschersleben relativ eben und damit für eine Bebauung durch Industriegebäude geeignet
- der Standort liegt nordöstlich der Kernstadt, damit haben die Emissionen gemäß der statistischen Hauptwindrichtung die Richtung Nordost, das heißt auf Ackerflächen, dieser Standortvorteil würde westlich, südwestlich und südlich der Stadt nicht bestehen, die Einwohner der Kernstadt werden durch die Standortwahl im Durchschnitt entlastet
- der Standort ist in Bezug auf den Belang Landschaftsbild durch das bestehende Gewerbegebiet Güstener Straße vorgeprägt, eine Neubeanspruchung bisher offener bzw. unverbauter Landschaftsbestandteile wird vermieden
- die B 6n stellt eine wirksame neue Begrenzung der Siedlungsentwicklung in Richtung Norden dar, der Bebauungsplan verbleibt innerhalb dieser Grenze

- für die Industriegebiete im Bebauungsplan Nr. 40 muss durch die Lage an der Güstener Straße keine neue äußere Erschließung gebaut werden
- durch die nicht weiter untergliederte innere Struktur des Plangebietes können bedarfsgerechte Baugrundstücke gebildet werden
- das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, einem Landschaftsschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet
- das Plangebiet liegt im Durchschnitt 30 bis 40 Meter höher als die Kernstadt von Aschersleben mit ihren Wohn- und Mischgebieten, damit sind geringere Immissionseinwirkungen infolge des Industriegebietes Nordost zu erwarten, dieses strahlt hauptsächlich zur Seite bzw. nach oben ab
- aufgrund der Entwässerungsrichtung des Vorflutsystems der Eine / Wipper kann von einem prinzipiellen Funktionieren der Oberflächenentwässerung ausgegangen werden, dies könnte bei einer Zugehörigkeit zum Selkevorflutsystem nicht angenommen werden
- in der Karte 5, Grundwasserschutzklassen, liegt das Plangebiet in der Schutzklasse C3.1. Diese Klasse besteht aus Grundwasser in Sandsteinen mit bindigen Deckschichten von über zwei Meter Mächtigkeit und einem Grundwasserflurabstand von mehr als 20 Metern,
- damit besteht im Plangebiet im Vergleich zu anderen Standorten im Stadtgebiet Ascherleben ein vergleichsweise hoher Schutz vor potenziellem Schadstoffeintrag

Karte 5

Bei der Planung des Kreisverkehrs durch den Bebauungsplan Nr. 40 würde die planerische Alternative bestehen, eine ampelgeregelt niveaugleiche Kreuzung zu errichten. Eine solche ampelgeregelt Kreuzung wäre hinsichtlich der Folgekosten des städtebaulichen Vorhabens deutlich teurer.

**Belang
Kreisel**

Weiterhin hat der Kreisverkehr auf die Baugebiete an der Güstener Straße die positive indirekte Auswirkung, dass der Durchgangsverkehr auf der Kreisstraße K 1374 insbesondere in Richtung Stadtzentrum hinsichtlich der Geschwindigkeit herabgesetzt wird. Damit verringern sich die Verkehrsemissionen, während die Verkehrssicherheit erhöht wird.

3.7 sonstige Angaben

3.7.1 technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Prüfung der Umweltauswirkungen wird der Abstandserlass LSA angewendet. Der Untersuchungsraum innerhalb der anzuwendenden Abstandsradien wird in einem Geographischen Informationssystem auf Grundlage digitaler Karten gemessen.

3.7.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Bewertung des Umweltzustandes standen Aussagen aus der Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben [1994], zur Verfügung. Eine Bestandskartierung ergänzt diese Unterlagen. Die Bestandserfassung erfolgte von Sommer 2010 bis Frühjahr 2011. Eine Gesamtschau aus den Ortsaufnahmen ist somit erst im Frühjahr 2011 möglich.

Im Jahr 2011 wird ein Bodengutachten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt. Die Ergebnisse des Bodengutachtens liegen zum Zeitpunkt der Entwurfsbeteiligung zu dem Bebauungsplan noch nicht abschließend vor.

Bodengutachten

3.7.3 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Aschersleben die erheblichen Umwelteinwirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 40 eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht zu beschreiben. Die Stadt Aschersleben bezieht sich bei der Beschreibung auf die Informationspflicht der Behörden nach § 4 Abs. [3] BauGB.

Wenn im Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 40 erheblich nachteilige Auswirkungen an den Umweltschutzgütern gemäß § 1 Abs. [6] Nr. 7 BauGB auftreten, so sind diese der Stadt Aschersleben und den unteren Behörden des Salzlandkreises schriftlich mitzuteilen. Die Stadt Aschersleben wird in diesem Fall mit Mitteln der Bauleitplanung städtebaulich ordnend reagieren.

Die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss grundstücksbezogen jeweils spätestens in der auf die Bauabnahme folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die Überwachung der Einzelmaßnahmen erfolgt in drei Phasen:

- Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bei Erteilung der Einzelbaugenehmigungen zu prüfen und durchzusetzen.
- Die Realisierung der Maßnahmen sind während der Ausführung zu prüfen und nach Fertigstellung abzunehmen. Dazu ist für alle Pflanzungen und Maßnahmen an vorhandenen Baum- und Strauchbeständen die Naturschutzbehörde oder eine beauftragte Fachkraft hinzuzuziehen.
- Alle Pflanzungen sind am Ende der ersten Vegetationsperiode nach der Pflanzung [Kontrolle Anwuchserfolg] sowie nach weiteren zwei Jahren Entwicklungszeit jeweils erneut abzunehmen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind erneut nach den beschriebenen Überwachungsmaßnahmen zu kontrollieren. Alle Maßnahmen an Gehölzbeständen sind etwa fünf Jahre nach der Realisierung auf fachliche Richtigkeit und Erfolg zu kontrollieren.

3.7.4 allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach Nr. 3c der Anlage 1 zum BauGB ist dem Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage beizufügen. Nachfolgend werden die Ergebnisse aus der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut Mensch

Hier ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen. Durch die Umstellung von landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Ortslage Aschersleben, erfolgt eine verringerte Belastung der Luft mit Immissionen durch Gülleeinträge.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Unter Berücksichtigung der in der Begründung beschriebenen Maßnahmen wie :

- die Erhaltung vorhandener Sträucher und Bäume im Bereich des Zornitzer Weg
- die Erhaltung der Ahornallee an der Kreisstraße
- die Anpflanzung von Feldgehölzstrukturen an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes
- die Anlage einer Ruderalfläche im Bereich der Fernwasserleitungen sowie entlang der Bundesstraße B6n, hierdurch Biotopverbundstruktur zwischen Ruderalflächen und Baum- Strauchhecken des ehemaligen Schacht 4 zu anderem im weiteren Umfeld liegenden Biotopstrukturen westlich, nördlich und südlich des Planungsgebietes
- Extensivierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb der Stadt Aschersleben als Nahrungs- und Rückzugshabitat für den Feldhamster, und im Bereich der Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg
- Umsiedlung potenzieller Hamsterpopulationen

verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie Landschaft. Für alle Artengruppen führen die angesetzten Maßnahmen zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation. Es kommt weder im Bereich der Avifauna noch der Fledermäuse oder Hamster zu einer Verschlechterung. Gerade auf den Flächen innerhalb des BBP 40 und insbesondere auf den Flächen am Fallerslebener Weg und An der Tonkuhle kommt es zu einer Verbesserung.

Die Extensivierung von Ackerflächen, die Anlage von Gehölzen und die Entwicklung von standorttypischen Stauden- Ruderalfluren infolge des Bebauungsplanes Nr. 40 wertet die Schutzgüter Flora [Pflanzen] und Fauna [Tiere] auf.

Diese Entwicklung wirkt sich auch positiv auf die Artengruppe der Insekten aus. Zwischen dem Bereich des ehemaligen Schachtes IV und dem Zornitzer Weg wird ein Biotopverbund im Verlauf der Fernwasserleitung neu gestaltet.

Schutzgut Boden

In den Bereichen der Versiegelung durch Straßen und im Zuge der Bauphase angelegter Baustraßen sind die Böden durch Abschieben zu sichern. Sie sollen auf dem Grundstück verbleiben. Innerhalb des BBP 40 erfolgt eine starke Beeinflussung des vorhandenen Bodens durch Versiegelung. Ein Ausgleich kann innerhalb der Flächen nicht erfolgen, da keine entsprechenden Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen. Durch die Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Maßnahmenfläche am Fallerslebener Weg entsteht ein positiver Effekt für die Entwicklung der Böden am Standort, auf einer Fläche von 12 ha. Durch die Umstellung von Pachtverträgen auf der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle kommt es hier auf ca. 50 ha sowohl für den Hamster als auch für das Edaphon, die Bodenbildungsprozesse und alle anderen Tier- und Pflanzenarten wie Gesellschaften zu einer Verbesserung der Standortfaktoren. Dem Schutzgut Boden kann durch die Umstellung von intensiver Landwirtschaft auf eine Landwirtschaft mit verringertem Düngemiteleintrag, verringertem Bodendruck, keine Umpflügen etc., auf 50 ha deutlich Rechnung getragen werden.

Schutzgut Wasser

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Die Rückhaltung von Regenwasser in einem dafür geeigneten Regenwasserrückhaltebecken wird festgesetzt.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen.

	Biotopverbund	Hamster	Avifauna	Fledermäuse	Mikroklima	Landschaft	Bodenschutz	Trittsteinbiotop
Ausgleichsmaßnahmen								
Straßenrandbegrünung-Planstraßen	o	o	+	o	o	+	+	o
Begrünung mit Ruderalflächen Nordrand B6n	++	+	+	+	+	o	+	+
Begrünung mit Ruderalfläche innerhalb des Gebietes	+	o	+	+	+	o	o	+
Ergänzung von Gehölzen Nordwestrand	+	+	+	+	o	+	+	+
Eingrünung des Gebietes Baum-Strauchecke Süd- und Ostrand	o	o	+	o	+	++	+	o
Anlage Regenwasserrückhaltebecken	o	o	+	+	+	+	o	+
Ersatzmaßnahmen								
Aufbau Waldsaum Rogensteinfläche Ostrand	+	+	++	++	+	+	+	+
Anlage Gehölze im Bereich der Erdfälle auf der Rogensteinfläche	+	+	++	++	o	o	o	+
Ergänzung und von linearen Gehölzstrukturen entlang der Wege im Bereich der Rogensteinfläche	+	+	++	+	o	+	+	+
Aufbau einer Ruderalflur auf der Rogensteinfläche	+	+	++	++	++	++	++	++
Einrichtung hamsterschonender Bewirtschaftung nördlich der Ortslage Aschersleben	o	++	+	o	o	o	++	o
Anlage von Feldgehölzen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Ortslage Aschersleben	++	+	+	++	+	+	++	++
Wirkung	gering	o	mittel	+	hoch	++		

4. Gesamtabwägung

In der Gesamtabwägung werden die in der Umweltprüfung bewerteten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter den übrigen Belangen des § 1 [6] BauGB gegenübergestellt. Die Stadt Aschersleben beruft sich bei der Planung für das Industriegebiet Nordost auf die Funktion eines Mittelzentrums.

Zentralort

Mittelzentren sind u.a. als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen Bereich definiert. Öffentliche Mittel sollen gemäß LEP LSA in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig auch zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes und zur Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch Schaffung von Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe eingesetzt werden.

In zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Die Stadt Aschersleben stellt somit als Zentraler Ort einen Schwerpunkt für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe dar.

Neben der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum trägt die Stadt Aschersleben gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt den Status eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen.

Als Begründung für die Standortwahl der Industriegebietsplanung wird weiterhin die sehr gute vorhandene infrastrukturelle Ausstattung in die Abwägung eingestellt.

Infrastruktur

Die Erweiterung im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Güstener Straße stellt eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes unter Ausnutzung infrastruktureller Gegebenheiten dar.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist das Schutzgut Boden durch den Bebauungsplan Nr. 40 am stärksten betroffen. Die Bodenfunktionen gehen durch die Bebauung verloren.

Erschließung effektiv

Der Bebauungsplan Nr. 40 wird jedoch mit dem Planungsziel Industriegebiete bis zur Rechtskraft geführt. Es liegen Nachfragen zur Ansiedlung von Unternehmen vor. Einige betreffen bereits ortsansässige Unternehmen. Die von der Stadt Aschersleben angestrebte Entwicklung muss städtebaulich geordnet werden. Nach erfolgter Umweltprüfung wird der Bebauungsplan an dem festgelegten Standort zwischen Güstener Straße und B 6n entwickelt.

Der Erschließungsaufwand des Industriegebietes Nordost ist durch die Lage an der B 6n sehr effektiv.

Die Auswirkungen auf die Einwohner [Schutzgut Mensch] sind nach Vollzug des Bebauungsplanes durch die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet im Vergleich zu anderen, alternativen Standorten im Stadtgebiet am geringsten.

Einwohner

Die Entwicklung des Bebauungsplanes wird sich voraussichtlich in Stufen vollziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung in den Teilen des Bebauungsplanes, die noch nicht erschlossen werden, weiterhin möglich bleibt und bleiben soll. Dazu sind gesonderte Vereinbarungen möglich.

Landwirtschaft

5. Ver- und Entsorgung

Auf der Stufe der Bebauungsplanung muss dargestellt werden, dass die festzusetzenden Baugebiete hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geordnet erschlossen und entsorgt werden können.

Stufe Baulleitplanung gesonder-tes Zulässigkeitskriterium

Die konkrete Projektierung der Erschließungsanlagen ist Gegenstand nachfolgender Planungsstufen. Diese Anlagen müssen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht vorhanden sein. Die Möglichkeit der Herstellung der Entsorgungsanlagen muss jedoch planungsrechtlich gesichert sein.

Der Nachweis der geordneten Erschließung und Entsorgung ist neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens im Bebauungsplan ein gesondertes Zulässigkeitskriterium.

Diese Trennung erfolgt in § 30 Abs. [1] BauGB. Demnach ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

30 [1] BauGB

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Stadt Aschersleben [Gemarkung Aschersleben] ist 1995 an die Stadtwerke Aschersleben übergegangen. Die Wasserversorgung der Ortsteile Winnigen, Klein- Schierstedt und Wilsleben erfolgt durch die Midewa [Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH] ^[3-28] und ^[3-45].

Die Wasserversorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Leitungen der Stadtwerke Aschersleben. Die Hauptzuführung von Wasser in die Stadt erfolgt im Wesentlichen über die durch das Plangebiet verlaufende Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Elbaue Ostharz mbH. Auf dem Grünen Hügel innerhalb des Plangebietes bestehen zwei Übergabestationen an das Netz der Stadtwerke.

Die neuen Wasserleitungen werden von den Anschlussstationen aus über die Planstraße E und die anschließenden Planstraßen verlegt.

Die vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestehende, etwa 100 Meter westlich der Planstraße A verlaufende Haupttrinkwasserleitung für die Stadt Aschersleben [DN 400] wird ebenfalls neu gebaut und verläuft zukünftig in der Planstraße A zur Güstener Straße.

Für die Wasserleitung der Midewa 300 GGG von der Übergabestation aus gilt ein Schutzstreifen von 3,0 Metern beidseitig der Leitungslängsachse, insgesamt 6,0 Meter. Bei eventuell notwendig werdenden Umverlegungen der Midewa- Wasserleitung sind die Kosten dafür von den Verursachern zu tragen.

Hauptleitung

5.2 Abwasserentsorgung

5.2.1 Schmutzwasser

Das Bebauungsplangebiet wird im Trennsystem entsorgt.

Da die in der Güstener Straße vorhandenen Abwasserleitungen durch das Gewerbegebiet Güstener Straße in ihrer Kapazität bereits ausgelastet sind, wird im Fallersleber Weg eine neue Schmutzwasserleitung und gleichzeitig ein getrennter Regenwasserkanal geplant und gebaut.

Fallersleber Weg

Der Schmutzwasserkanal transportiert das anfallende Schmutzwasser in Freispiegelhaltung zur Kläranlage Aschersleben. Die Betriebskosten können damit begrenzt werden. Die Kläranlage Aschersleben wurde neu gebaut und im Jahr 2000 in Betrieb genommen. Die Kapazität liegt bei 48.000 Einwohnergleichwerten. Diese Reinigungsleistung ist ausreichend, um die zusätzlichen Schmutzwasserfrachten aus dem Industriegebiet Nordost aufzunehmen.

Freispiegelhaltung Kläranlage

Neben Aschersleben sind Mehringen, Freckleben, Drohdorf, Groß Schierstedt und Westdorf angeschlossen.

Als Vorflut dient die Eine und anschließend die Wipper.

Vorflut

Die Kläranlage liegt an der Westseite des NSG Schierstedter Busch und bei 100 m üNN. Somit fällt das Schmutzwasser aus dem Plangebiet um etwa 65 Meter ab.

Zuständig für die Abwasserentsorgung ist der Eigenbetrieb für Abwasser der Stadt Aschersleben.

Eigenbetrieb

5.2.2 Niederschlagswasser

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet werden Regenwasserkanäle in den Planstraßen gebaut.

Zugunsten des Niederschlagswasser- Managements setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche an der südlichen Geltungsbereichsecke fest. In dieser Grünfläche wird ein Regenwasserrückhaltebecken gebaut.

Rückhaltung

5.2.3 sonstige Medien

Strom

Von dem bestehenden Umspannwerk der Stadtwerke Aschersleben [SWA] an der Nordseite der Hertzstraße werden Stromkabel nördlich der Grundstücke des 2. Bauabschnittes Güstener Straße in Richtung Osten zum Bebauungsplan Nr. 40 verlegt.

Nördlich der bestehenden Feldscheune am Zornitzer Weg verschwenken die Energieversorgungsleitungen in das Bebauungsplangebiet.

Es entstehen zwei Mittelspannungsringe [so genannte Industrieringe], welche die Betriebe in den Industriegebieten versorgen werden.	Industriering Trafos
In den Industriegebieten GI 3 und GI 4 werden zwei Trafostationen errichtet. Die Straßen werden über ein Niederspannungsnetz versorgt. Die Kabel verlaufen jeweils in den Seitenbereichen der Planstraßen.	
Erdgas Das Plangebiet soll durch eine neue Gasregelanlage [GDMA] und zu verlegenden Gas-Mitteldruckleitungen erschlossen werden. Diese sollen im öffentlichen Bereich verlegt werden.	Erdgas
Fernwärme Ein Anschluss des Plangebietes an das Medium Fernwärme ist nicht vorgesehen.	
Wasser Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das Übergabebauwerk [BW 57] der Fernwasserversorgung Elbaue Ostharz GmbH und von dort in das Wasser- netz der Stadtwerke Aschersleben SWA.	Fernwärme Trinkwasser
Die ausführenden Tiefbauunternehmen sind in nachfolgenden Planungsstufen verpflichtet, in ausreichender Zeit vor Baubeginn, Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen der einzelnen Bereiche bei den Stadtwerken Aschersleben GmbH einzuholen.	

6. Hinweise und Kennzeichnungen

6.1 Denkmale

Bauausführenden Betriebe werden grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hingewiesen. Nach § 9 Abs. [3] des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen- Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen- Anhalt / Landesmuseum für Vorgeschichte oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden. Gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz für das Land Sachsen- Anhalt bedarf einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal	gesetzliche Meldepflicht
<ol style="list-style-type: none"> 1. instand setzen, umgestalten oder verändern 2. in seiner Nutzung verändern 3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören 4. von seinem Standort entfernen 5. beseitigen oder zerstören will. Darauf wird hingewiesen. Sonstige Einzeldenkmale als Hochbauten bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht.	

Genehmigungsvorbehalt

6.2 Altlastenverdachtsflächen

Wenn im Vollzug des Bebauungsplanes Stellen auftreten, die durch Gerüche, Bodenverfärbungen oder auftretende Stoffe eine Altlast vermuten lassen, sind weitere und vertiefende Untersuchungen an der betreffenden Stelle notwendig.
Bei Auftreten organoleptischer Auffälligkeit ist umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

6.3 Bergbau

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 liegen im Bereich des ehemaligen Abbaufeldes des Schachtes IV Aschersleben. Hierzu teilt das Landesamt für Geologie und Bergwesen im Schreiben vom 12.07.2010 folgendes mit. Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt über den Grubenfeldern der Grube „Aschersleben IV Zornitz“. Hier wurde von 1895 bis 1930 Carnalitit im Tiefbau gewonnen.	Schacht IV
---	-------------------

Von 1970 bis 1972 wurde diese Grube in Verbund mit den Gruben Aschersleben V sowie Schierstedt I und II durch gelenkte Flutung verwahrt. Infolge der Flutung kam es in einigen Bereichen zur Senkung der Tagesoberfläche, die aber im Bereich der Schachtanlage IV relativ gering waren.

verwahrt

Der Schacht Aschersleben IV liegt unmittelbar nördlich der B 185, er ist verfüllt und mit einer Betonplatte abgedeckt. Das Gebiet um den Schacht ist mit einem Zaun gegen unbefugtes Betreten abgesperrt.

In der heutigen Zeit kann mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass die Senklungen über dem Grubenfeld zum Abschluss gekommen sind. Grundsätzlich auszuschließen sind geringe Senkungen im Milimeterbereich aber auch in Zukunft nicht.

Bergwerksanlage

Name	Aschersleben IV Zornitz
Abbautechnologie	Schacht
Abbauzeitraum	1895 bis 1930
Abbauteufe	
Bodenschatz	Kalisalz [Carnalitt]
Rechtsnachfolge	keine

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 berührt ansonsten keine aktuellen bergbaulichen Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt die Erarbeitung von Bodengutachten.

Bodengutachten

Der Bebauungsplan Nr. 40 liegt innerhalb des großflächigen Erlaubnisfeldes „Harz Börde“ für den Bodenschatz Kohlenwasserstoffe. Geplante Maßnahmen werden davon nicht beeinträchtigt.

6.4 sonstige Hinweise

Kampfmittelbelastung

Der Salzlandkreis hat das zuständige Technische Polizeiamt [TPA] bezüglich einer Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln angefragt. Mit Schreiben vom 27.08.2010 wurde dazu folgendes mitgeteilt.

Die betreffende Fläche wurde bereits vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt mit Stellungnahme vom 18.01.2010 anhand der zu dieser Zeit vorliegenden Erkenntnisse und Unterlagen [Belastungskarten] überprüft.

Dementsprechend werden geringe Teile der bezeichneten Gesamtfläche von einem ehemaligen Bombenabwurfplatz erfasst [in den Fluren 6 und 7 der Gemarkung Aschersleben]. Einen groben Überblick über die belasteten Teilflächen vermittelt der beigefügter Auszug aus der dort vorliegenden Belastungskarte für das betreffende Gebiet.

Kampfmittel

Sollten zukünftig Baumaßnahmen bzw. andere erdeingreifende Vorhaben in diesen Bereichen geplant sein, sind vor Beginn solcher Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln zu stellen.

Einzelanfragen

Eine Belastung sämtlicher übriger, von den Kampfmittelverdachtsflächen nicht erfasster Bereiche mit Kampfmitteln ist nicht bekannt.

Gegen die Durchführung von späteren Baumaßnahmen in diesen Bereichen bestehen aus Sicht des TPA keine Bedenken, da hier mit dem Auffinden von Kampfmitteln nicht zu rechnen ist.

Ungeachtet dessen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ausgeschlossen werden können. Sollten daher wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.

Benachrichtigung

In der beigefügten Anlage ist zu erkennen, dass im Bereich Zornitzer Weg eine Restfläche eines Bombenabwurfgebietes liegt. Im Bereich der Teilfläche 2.2 des Bebauungsplanes liegt eine punktförmige Belastung vor.

Im Sinne einer Kennzeichnung und nachrichtlichen Übernahme für eine bessere Lesbarkeit des Bebauungsplanes werden beide Flächen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

im Plan

Festpunkt der Landesvermessung

Im südöstlichen Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Fernwasserübergabestation liegt ein trigonometrischer Festpunkt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Der Festpunkt hat das Punktkennzeichen 4234-0-080.20, der Name ist Aschersleben Wasserabgabestation.

Der Festpunkt besteht aus einer baulichen Anlage, die in den Boden eingelassen ist. Diese wird im Bebauungsplan in der Vermessungsgrundlage dargestellt.

Der Festpunkt ist bedeutsam, da er durch Satelliten angesteuert wird. Infolgedessen besteht nach Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt [VermGeoG LSA] ein Schutzbereich um den Festpunkt. Der Schutzbereich würde zu einer Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen insbesondere südlich des Punktes führen.

Um eine gegenseitige Beeinträchtigung durch die unmittelbar benachbart liegenden Betriebe und dem Festpunkt zu vermeiden, wird eine Verlagerung des Festpunktes 80.20 an einen geeigneten Ort außerhalb des Bebauungsplangebietes angestrebt.

Zu diesem Zweck ist das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Magdeburg informiert und beteiligt worden. Mit Schreiben vom 25.03.2011 wird dazu folgendes mitgeteilt :

Es wird einer Verlegung des Fundamentalen Festpunktes 80.20 als unumgänglich zugestimmt. Selbst bei Einhaltung der Forderung von 10° Horizontfreiheit im Rahmen der Planung wäre der Festpunkt in seiner Funktion durch die umliegenden Baumaßnahmen und Veränderungen gefährdet.

Der Festpunkt ist bisher noch nicht nach den bundeseinheitlichen Richtlinien für ein geodätisches Grundnetz (2006) und den Feldanweisungen (2008, 2010) der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen vollständig ausgebaut, so dass der Verlegungsaufwand für das Land Sachsen-Anhalt noch tragbar ist.

Derzeit wird vom L VermGeo Magdeburg das Geodätische Grundnetz vom Norden des Landes her systematisch ausgebaut. Entsprechende Maßnahmen sind im Raum Aschersleben erst ab 2013 vorgesehen. Es wird deshalb um folgende Unterstützung gebeten:

- Information 8 Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Festpunktes [ca. 200m], um ggf. Sicherungsmessungen rechtzeitig einleiten zu können
- Unterstützung bei der Bergung der Granitvermarkungen der betroffenen Festpunktgruppe
- ggf. Unterstützung bei der Suche nach einem geeigneten Verlegungsstandort im Verwaltungsbereich der Stadt Aschersleben.

Der Festpunkt wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Wassereinleitung

Zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

Der Bebauungsplan Nr. 40 sieht das Sammeln von Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken und die Überleitung in einen Regenwasserkanal vor.

Für die Auslegung des Versickerungsbeckens [Regenrückhaltebecken mit Versickerung] ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ maßgeblich.

Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt oder über das Bauherrenberatungsbüro der Deutschen Telekom Netzproduktion Tel. 0800 / 3301903 gemeldet werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, dort u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Festpunkt

**Punkt
80.20**

Verlagerung

Telekom

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan Nr. 40 in den Planstraßen die geforderten Profillbreiten für Telekommunikationslinien berücksichtigt sind. Die Pflanzung von Bäumen ist entlang der Planstraßen nicht vorgesehen.

Envia

Zu den Versorgungsleitungen der Envia sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Für die vorhandene 110 kV- Hochspannungsfreileitung [HS] gelten Schutzstreifenbreiten. Gemäß beigelegtem Lageplan der Envia besteht beidseitig der 110 kV- Freileitung ein Schutzstreifen von 24 Metern Breite. Im Schutzstreifen sind Einschränkungen für Baumaßnahmen zu erwarten.

Ein Mindestsicherheitsabstand von 15 m zu den Masten [Außenkante Fundament] ist einzuhalten.

Die Standsicherheit von Masten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten.

Ist ein näheres Heranschachten unumgänglich, müssen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit der Abteilung Anlagenmanagement im zuständigen Servicecenter gemäß Schachtscheinhinweisen getroffen werden.

Innerhalb der Schutzstreifen von Freileitungen dürfen nur Schacht- und Hebeegeräte mit einer maximalen Auslegerhöhe von 4 Meter über EOK [Oberkante Gelände] eingesetzt werden.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen [z.B. Längsüberbauungen mit Borden] freizuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen der Envia notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an :

envia Verteilnetz GmbH, Standort Naumburg, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg.

Die bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der envia M [Schachtschein] im zuständigen Servicecenter :

envia Netzservice GmbH, Servicecenter Klostermansfeld, Bahnhofstraße 18, 06308 Klostermansfeld, Ansprechpartner Herr Bühnemann, Tel.: 03 476 72 / 55 - 230 einzuholen.

Die envia Verteilnetz GmbH bietet den kostenfreien Service zur allgemeinen Leitungsauskunft bzw. zur Erlangung einer Schachterlaubnis mittels Online- Zugriff über Internet an.

Unter dem folgenden Link steht den Antragstellern nach einmaliger Registrierung zukünftig ein schneller Zugriff auf den Leitungsbestand der enviaM zur Verfügung.

<http://www.envia-netz.de/Schachtscheinauskunft/index.html>.

Archäologie / Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen in den unverritzten Bereichen aus facharchäologischer Sicht vorab ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorzuschalten ist gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

Fernwasserversorgung

Die Planstraße A quert die Fernwasserleitungen und zugehörigen Kabel der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz.

Bei der Überquerung der Fernwasserleitung mit Straßen sind die Fernwasserleitungen zu beachten. Alle baulichen Maßnahmen und Schutzmaßnahmen sind mit der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz abzustimmen.

Die Spannbetonrohrleitung ist im Bereich der Querung umzuverlegen [Materialaustausch]. Die DN 900 ist mit einer lastverteilenden Platte auf Streifenfundament zu sichern. Ebenso umzuverlegen ist das Fernmeldekabel.

Bodenverwertung

Im Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 40 kommt es zu umfangreichen Versiegelungen. Geplant sind verschiedene Ausgleichs- und Ersatzvorhaben, durch die Bodenverluste ausgeglichen werden sollen. Dabei ist der in großem Umfang bei der Versiegelung anfallende Mutterboden zu verwerten.

Es ist zu beachten, dass auf den gewerblichen Bauflächen Schwarzerdeböden vorhanden sind, deren „Mutterboden“ (Ah- Horizont) mächtiger [60 - 80 cm] als der Pflughorizont sein kann. Das anfallende Bodenmaterial des Ah- Horizontes ist nach Bundes- Bodenschutzverordnung [BBodSchV] zu verwerten.“

7. zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. [4] BauGB

Dem Bebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 10 Abs. [4] BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Satzung berücksichtigt wurden.

Weiterhin ist darzulegen, aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die untere Immissionsschutzbehörde schlägt eine Zonierung der Baugebiete im Bebauungsplan nach dem Störfallpotential zulässiger Anlagen unter Anwendung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1 [„Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“] vor.

Der Bebauungsplan Nr. 40 wird nicht anhand des Leitfadens vom November 2010 gegliedert, da die festzusetzenden Industriegebiete zur Berücksichtigung der Belange der Einwohner [Schutzgut Mensch] bereits nach dem Abstandserlass Sachsen- Anhalt gegliedert werden, siehe textliche Festsetzung 1.2.6. Die maximale Abstandsklasse IV des Leitfadens entspricht außerdem mit 1.500 Metern der maximalen Abstandsklasse I des Abstandserlasses LSA. Die Belange der Abstandsgewährleistung sind somit berücksichtigt.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist gemäß Anlage 2 des Bewertungsmodells LSA bezüglich des Schutzgute Boden darauf hin, dass Bereiche mit überdurchschnittlich hoher Erfüllung der Bodenfunktionen [natürliche Bodenfunktionen, Archivfunktion], insbesondere (c) mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit entsprechend zu bewerten sind.

Der Hinweis wurde in der Umweltprüfung berücksichtigt, indem der Eingriff in das Schutzgut Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als erheblich bewertet wurde [Kapitel 3.6.3.3]. Der Entwurf des Bebauungsplanes plant Ausgleichsmaßnahmen, die auch das Schutzgut Boden aufwerten.

Das Landesamt für Umweltschutz fordert Maßnahmen, um den Eingriff in das Schutzgut Boden adäquat auszugleichen. Dieser Hinweis wurde geprüft. Nach erfolgter Bewertung des Hinweises werden keine zusätzlichen Entsiegelungsmaßnahmen durch den Bebauungsplan Nr. 40 festgesetzt. Im Stadtgebiet stehen keine entsiegelbaren Flächen in der Größenordnung des Bebauungsplanes Nr. 40 zur Verfügung.

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan Nr. 40 planungsrechtlich die Aufwertung des Schutzgutes Bodens in der Maßnahmenfläche „An der Tonkuhle“.

Nach Hinweisen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen in anderen Planverfahren beugen Maßnahmen auf bzw. am Rand landwirtschaftlicher Nutzflächen Bodenerosionen durch Wind oder Wasser vor. Hierunter werden Maßnahmen verstanden, die den Boden selber vor Abtrag schützen. Zur Anrechnung als A/E-Maßnahme kommt die gesamte durch die Maßnahme geschützte Bodenfläche zum Ansatz. Das wäre z.B. bei einer gezielten Schutzpflanzung die Fläche der Pflanzung selber plus der Fläche des durch die Pflanzung vor Erosion geschützten Bodens, sofern dieser Erosionsgefährdet ist.

Aus bodenfachlicher Sicht kann auch die Umstellung der Landwirtschaftlichen Produktion in Richtung einer bodenschonenden, nachhaltigen Landbewirtschaftung als A/E-Maßnahme angerechnet werden (z.B. konservierende Bodenbearbeitung, Verzicht / Reduzierung Pflanzenschutzmitteleinsatz, Verzicht auf Klärschlammasbringung, Opti-

Gliederung mit StörfallVO

Belang Boden

mierung des Düngemittleinsatzes, Ackerrandstreifen, Gewässerschonstreifen). Die genannten bodenverbessernden Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan Nr. 40 auf der Maßnahmenfläche „An der Tonkuhle“ gewährleistet.

Weiterhin weist das LAGB auf folgendes hin :

Für den Fall, dass Regenwasser mittels Anlagen auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden soll [textliche Festsetzung 11.6 im Vorentwurf], ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA- Regelwerkes A 138- Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- vom April 2005 nachzuweisen.

Nach Prüfung enthält der Entwurf des Bebauungsplanes keine Festsetzung mehr zur Versickerung im Plangebiet. In benachbarten Bauflächen [Firma Petraluxe] ist der Baugrund nicht für eine Versickerung geeignet.

Die Planstraße A quert die Fernwasserleitungen der Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH Torgau sowie das zugehörige Fernmeldekabel. Im Bereich der Querung sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese Schutzmaßnahmen sind im Detail mit der Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH abzustimmen. Die Abstimmung der technischen Details erfolgt in nachfolgenden Planungsstufen der Erschließungsplanung. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn, das heißt der Stadt Aschersleben.

Die ausführenden Tiefbauunternehmen sind im Vollzug des Bebauungsplanes verpflichtet, in ausreichender Zeit vor Baubeginn, Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen der einzelnen Bereiche bei den Stadtwerken Aschersleben SWA GmbH einzuholen.

Versickerung

**Überbrückung
Wasserleitung**

SWA

Zum **2. Entwurf** des Bebauungsplanes wurden folgende wesentlichen Hinweise geäußert.

Die Obere Naturschutzbehörde weist auf die Gültigkeit des Umweltschadensgesetzes hin.

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Das zur Umsetzung der EU- Richtlinie „über Umwelthaftung und zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden“ erlassene Umweltschadensgesetz vom 10.5.2007 befasst sich mit der Vermeidung und Sanierung von Schäden an Wasser, Boden und Natur, nicht mit den Schadensersatzansprüchen geschädigter Personen nach Verletzung ihrer Rechtsgüter.

Das Umweltschadensgesetz betrifft damit mögliche Auswirkungen von Vorhaben auf Umweltschutzgüter im Vollzug des Bebauungsplanes. Die Bestimmungen des Umweltschadensgesetzes sind somit als Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen.

Ein Umweltschaden im Sinne der Formulierung wäre zum Beispiel eine Verletzung der Vorschriften des BNatSchG über besonders bzw. streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten.

Der Eintritt eines Umweltschadens kann durch den Bebauungsplan nicht als zulässig festgesetzt werden. Gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

LVA ONB

Der Salzlandkreis, dort die untere Naturschutzbehörde empfiehlt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Aschersleben und dem Salzlandkreis zur Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen [SV 2.2.1.1].

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Dies erfolgt durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Unter Punkt 11. der textlichen Festsetzungen sind dazu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Bestandteil des Bebauungsplanes. Möglichen Eingriffen im zukünftigen Vollzug des Bebauungsplanes sind bestimmte Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Gemäß § 30 Abs. (1) BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

SLK UNB

In der Umsetzung dieser Regelung sind im Bebauungsplan Nr. 40 nur solche Vorhaben zulässig, welche die zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umsetzen. Diese Regelung wirkt infolge des Satzungscharakters des Bebauungsplanes und muss nicht zusätzlich durch einen städtebaulichen Vertrag durchgesetzt werden.

Nach den Bestimmungen im § 11 Abs. (1) Nr. 2 BauGB hat die Stadt Aschersleben die Möglichkeit, städtebauliche Verträge über die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. (3) BauGB [das heißt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen] abzuschließen. Solche städtebauliche Verträge würden eine zusätzliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt darstellen. Sie sind jedoch keine Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes.

Das Bauordnungsamt weist im Sachverhalt 2.3.1 darauf hin, dass die Radien der Straßen im Bebauungsplan auf große Sattelzüge ausgerichtet werden sollen.

SV 2.3.1

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu dem Bebauungsplan Nr. 40 ein zweiter Entwurf entwickelt wurde. Der 2. Entwurf ist mit Beschluss des Stadtrates Aschersleben vom 28.03.2012 gebilligt worden. Der 2. Entwurf bezieht sich in der Planzeichnung und den Geometrien der einzelnen Festsetzungen, damit auch der Radien der Verkehrsflächen auf die Erschließungsplanung, die für das Industriegebiet Nordost entwickelt wurde. Die Beachtung der geltenden Vorschriften über die Gestaltung von Erschließungsstraßen ist somit gewährleistet.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass in dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes die Verkehrslösung zur Anbindung des Industriegebietes Nordost an die Güstener Straße verändert wurde. Der Bau einer Kreisverkehrslösung ist nicht mehr vorgesehen.

Damit sind keine gesonderten Regelungen mehr notwendig über die Befahrung einer entsprechenden Verkehrsfläche durch überlange Sattelzüge [verursacht durch Rohrleitungsbau].

Im Sachverhalt 2.3.2 verweist der Salzlandkreis auf die geänderte Planung der Löschwasserbehälter.

SV 2.3.2

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist im 2. Entwurf nunmehr die textliche Festsetzung 6.2 :

„In den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen und der unterirdische Einbau von Löschwasserbehältern zulässig.“

Im Sachverhalt 2.3.3 verweist der Salzlandkreis auf die Auswirkungen des Altbergbaus durch den ehemaligen Kalischacht IV im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das LAGB soll gehört werden. Es können sich Mehraufwendungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen ergeben.

SV 2.3.3

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen [LAGB] wird im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 40 beteiligt. Die Stellungnahmen und Hinweise des LAGB werden berücksichtigt. Es erfolgte kein Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 40 und die entsprechenden Planungen im Bereich des ehemaligen Abbaufeldes des Kalischachtes IV.

Im Sachverhalt 2.5.1 verweist der Salzlandkreis auf brandschutztechnische Bestimmungen und den vorliegenden Verdacht auf Kampfmittelbelastung.

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Aus brandschutztechnischer Sicht wird auf der Grundlage des 1. Gesetzes über die BauO LSA vom 20.12.2005 [GVBl. LSA Nr.67/2005] Stellung genommen:

Gegen das Vorhaben bestehen aus brandschutztechnischer Sicht dann keine Bedenken, wenn die in der Anlage vorgeschlagenen brandschutztechnischen Nebenbestimmungen und Hinweise als Bestandteil des Genehmigungsbescheides definiert werden. Über Abweichungen von den benannten brandschutztechnischen Nebenbestimmungen wird um Information gebeten. Eine gegebenenfalls erforderliche Teilnahme der Brandschutzprüfer an der Bauabnahme ist rechtzeitig bekannt zu geben.

Die betreffenden Flurstücke 6, 9 und 10 der Gemarkung Aschersleben, auf welchen die Industriefläche erweitert werden soll, wurden anhand der zur Zeit vorliegenden Unterlagen [Belastungskarten] und Erkenntnisse überprüft.

Die Überprüfung ergab, dass geringe Teile der Flurstücken 130, 131, 132, 133, 134 der Flur 6 der Gemarkung Aschersleben von einem bombardierten Areal erfasst werden.

Des Weiteren werden die Flurstücke 41, 42, 60, 114/39 der Flur 9 Gemarkung Aschersleben und das Flurstück 231 der Flur 10 Gemarkung Aschersleben in geringen Teilen von ehemals genutzten Arealen erfasst.

Sollten künftig konkrete Baumaßnahmen bzw. andere erdeingreifende Vorhaben auf diesen o.g. Flurstücken geplant sein, sind vor dem Beginn solcher Arbeiten rechtzeitig entsprechende Einzelanfragen zur genauen Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und Kampfmitteln zu stellen.

Um einen groben Überblick über die belasteten Teilflächen zu erhalten, wird auf den Auszug aus der Belastungskarte für das betreffende Gebiet verwiesen, welcher der Stellungnahme zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes - damit des Bebauungsplanes Nr. 40 - beigefügt wurde.

Eine Belastung der noch nicht erwähnten Flurstücke mit Kampfmitteln ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Ungeachtet dessen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten daher wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.

Im SV wird auf eine bestehende Richtfunkverbindung des Salzlandkreises verwiesen. Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Die in dem Sachverhalt 2.6.1 dargestellte Richtfunkverbindung des Salzlandkreises vom Standort Flugplatz Aschersleben nach Bernburg Rathaus verläuft gemäß der beigefügten Planzeichnung südlich der Güstener Straße. Sie berührt somit nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40.

Im SV 6.1.1.3 verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen auf ein Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe.

Der Sachverhalt 6.1.1.3 wird technisch berücksichtigt.

SV 6.1.1.3

In die Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes wird im Kapitel 6.3 Bergbau folgender Hinweis aufgenommen :

Der Bebauungsplan Nr. 40 liegt innerhalb des großflächigen Erlaubnisfeldes „Harz Börde“ für den Bodenschatz Kohlenwasserstoffe. Geplante Maßnahmen werden davon nicht beeinträchtigt.

Im SV 6.2.1 wird auf die Bundes Bodenschutzverordnung hingewiesen.

SV 6.2.1

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Im Kapitel 6.4 der Begründung - sonstige Hinweise - werden folgende Hinweise aufgenommen :

„Im Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 40 kommt es zu umfangreichen Versiegelungen. Geplant sind verschiedene Ausgleichs- und Ersatzvorhaben, durch die Bodenverluste ausgeglichen werden sollen. Dabei ist der in großem Umfang bei der Versiegelung anfallende Mutterboden zu verwerten.

Es ist zu beachten, dass auf den gewerblichen Bauflächen Schwarzerdeböden vorhanden sind, deren „Mutterboden“ (Ah- Horizont) mächtiger [60 - 80 cm] als der Pflughorizont sein kann. Das anfallende Bodenmaterial des Ah- Horizontes ist nach Bundes- Bodenschutzverordnung [BBodSchV] zu verwerten.“

Die Aufnahme des Hinweises stellt eine redaktionelle Anpassung der Begründung dar. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf die Inhalte und den Vollzug des Bebauungsplanes.

Die Bestimmungen der Bundesbodenschutzverordnung gelten unabhängig von dem Bebauungsplan Nr. 40. Es wird weiterhin auf die DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial hingewiesen.

In dem Sachverhalt 7.1 wird dargestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in das Schutzgut Boden infolge des Bebauungsplanes Nr. 40 für nicht ausreichend angesehen werden.

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Die Bewertung des Sachverhaltes wird aufrechterhalten. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Bewertung und Prüfung des Sachverhaltes umfangreich im Kapitel des Umweltberichtes 3.6.3.3 dargestellt. Die Argumentation wird wie folgt zusammengefasst.

Prinzipiell möglich wären folgende aktiven Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden :

- Planung der Industriegebietsflächen auf bereits versiegelten Flächen
- Aufnahme und Verlagerung von Bodenmassen
- externe Entsiegelungsmaßnahmen.

Die Prüfung dieser Varianten hat ergeben, dass in der Stadt Aschersleben keine gewerblichen Bauflächen bestehen, die in der geplanten und notwendigen Größenordnung für das Planungsvorhaben genutzt werden könnten. Das betrifft sowohl fehlende, planungsrechtlich verbindlich nutzbare Gewerbeflächen als auch fehlende gewerbliche Konversionsflächen in der nötigen Größenordnung des Industriegebietes Nordost.

Die Aufnahme und Verlagerung von Bodenmassen führt nach entsprechender Prüfung zu einer Zerstörung des landwirtschaftlich nutzbaren bzw. wertvollen Bodenaufbaus. Der Boden kann nach einer Verlagerung nicht als hochwertiger Ackerboden wiederhergestellt werden.

Die Aufnahme und Verlagerung von Bodenmassen ist darüber hinaus im Vollzug des Bebauungsplanes bei der Errichtung von Straßen und Gebäuden zu erwarten und muss nicht gesondert durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Externe Entsiegelungsmaßnahmen sind in der Stadt Aschersleben nicht in einer Größenordnung geplant, welche die mögliche Neuversiegelung durch den Bebauungsplan kompensieren würde. Die Suche von möglichen Entsiegelungsstandorten außerhalb der Stadt Aschersleben ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 40.

Der Bebauungsplan Nr. 40 plant die zwei externen Kompensationsstandorte Fallerslebener Weg und an der Tonkuhle. Auf diesen Flächen wird das Schutzgut Boden infolge der Kompensationsmaßnahmen durch den Bebauungsplan aufgewertet.

Das betrifft Erosionsschutz, Verringerung von Stoffeinträgen, am Fallerslebener Weg eine sukzessive Vegetationsentwicklung usw.

Nach erfolgter Abwägung aller Faktoren zur Bewertung des Schutzgutes Boden werden neben den geplanten Maßnahmen keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden zum Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 40.

SV 9.1

Der Bebauungsplan Nr. 40 berührt an der Nordseite seines Geltungsbereiches den Trassenverlauf der Bundesstraße B 6n. Damit ist der anbaufreie Bereich entlang der Südseite der B 6n zu beachten.

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Im Schreiben des Landesbetriebes Bau NL West vom 06.07.2010 wurde unter Punkt 5. dargelegt, dass die Bundesstraße B 6n anbaurechtlich wie eine Bundesautobahn zu betrachten ist.

Damit waren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten.

Gemäß § 9 Abs. [1] Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden: 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen.

An der Nordseite des Industriegebietes GI 1 beachten die dort festgesetzte Baugrenze sowie eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, den Bauverbotsbereich von 40 Metern zu dem äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße B 6 gemäß Bundesfernstraßengesetz.

Nach den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes gilt über den Anbauverbotsbereich an Bundesautobahnen hinaus ein Baubeschränkungsbereich von 100 Metern. In diesem gilt eine Beteiligungspflicht der zuständigen Straßenbaubehörde.

SV 9.1

SV 9.2

Der Landesbetrieb Bau hält die Stellungnahmen vom 07.06.2010 und 28.09.2010 aufrecht. In der Stellungnahme vom 28.09.2010 [zu der frühzeitigen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes] wurde unter Punkt 4. folgender, abwägungsrelevanter Sachverhalt geäußert :

„Der geplante Grünstreifen [PFG 6] stellt als „Strauch-/ Baumhecke“ im Nahbereich der B 6n ein potentiell Hindernis im Sinne der aktuellen RPS [Richtlinie für die passiven Schutzzeineinrichtungen an Straßen durch Fahrzeug- Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009] dar. Der kritische Abstand ist gemäß RPS [Bild 2] zu ermitteln und in den Bebauungsplan einzutragen.

Zwischen Wildsperrzaun und den Pflanzstandorten ist aus Gründen der Zaununterhaltung ein Mindestabstand von 5 m erforderlich.“

Dieser Hinweis wurde im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt, indem auf der Grünfläche 6 entlang der B 6n das Pflanzgebot PFG 5 festgesetzt wurde. In der Pflanzgebotsfläche PFG 5 soll eine Ruderalflur ausdauernder Arten entwickelt werden. Mit dem Verzicht auf die Entwicklung einer Strauch- Baumhecke waren die Belange der Freihaltezone entlang der B 6n berücksichtigt.

SV 9.2**SV 32.1**

Die Verbandsgemeinde Saale - Wipper verweist auf Hochwasserprobleme im Bereich der Wipper.

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Der Bebauungsplan Nr. 40 sichert eine Grünfläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und gibt die Errichtung eines solchen Beckens vor [Festsetzung 9.2]. Es ist damit planungsrechtlich gewährleistet, dass der Bebauungsplan Nr. 40 keine Abflussspitzen im Sinne des Sachverhaltes 32.1 verursacht. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgt in der Erschließungsplanung entsprechend der geltenden Regelwerke.

SV 32.1**Sachverhalte 34 und 35**

Landwirtschaftsbetrieb Kittler, 12.07.2011 Bauernverband Nordharz, 09.07.2011

In den Sachverhalte 34 und 35 wurde auf die Beeinträchtigung der wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe hingewiesen.

Die Schreiben des Landwirtschaftsbetriebes Kittler und des Bauernverbandes Nordharz werden wie folgt bewertet.

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt Industriegebiete als zulässig fest. Diese Industriegebiete liegen auf Flächen, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft genutzt wurden. Nach dem Vollzug des Bebauungsplanes ist damit die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich.

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 liegen die Flächen im Geltungsbereich im Privateigentum und werden durch private landwirtschaftliche Betriebe bewirtschaftet. Die Flächen unterliegen somit der Privatnützigkeit. Die Belange der privaten landwirtschaftlichen Nutzung sind deshalb mit dem notwendigen Gewicht in die Abwägung einzustellen. In Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Aschersleben die Absicht, die Flächen zu erwerben und für eine gewerblich- industrielle Entwicklung zu erschließen. Anschließend werden die Flächen an private Vorhabenträger für Gewerbebetriebe verkauft. Das bedeutet, dass zunächst die Stadt Aschersleben die Begünstigte des Bebauungsplanes mit den entsprechenden Baurechten ist, nicht jedoch ein privat Begünstigter.

Die gewerbliche Überplanung der privaten Landwirtschaftsflächen bedarf einer besonderen städtebaulichen Begründung. Die entsprechende Begründung ist in dem Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des FNP Aschersleben geführt worden. Diese besteht insbesondere in der besonderen Dringlichkeit aufgrund des Bedarfes zur Entwicklung der neuen gewerblichen Flächen. Eine zumutbare Standortalternative zur Entwicklung vergleichbarer gewerblicher Bauflächen besteht im Stadtgebiet Aschersleben nicht. Weiterhin stimmt die gewerbliche Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 40 in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Es liegt eine landesplanerische Zustimmung vor. Es ist damit planungsrechtlich zulässig, den Belang der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nach Abwägung gegenüber höhergewichtigen Belangen zurückzustellen.

SV 34 und 35

Die landwirtschaftliche Nutzung wird vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise ausgeübt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird diese zulässige Nutzung aufgehoben. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches entsteht in diesem Fall ein Entschädigungsanspruch in Geld oder ein Übernahmeanspruch. Es gelten die Rechtsfolgen des § 42 BauGB- Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung. Da ein privater Begünstigter des zukünftigen Planungsrechtes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht benannt ist, ist die Stadt Aschersleben in diesem Fall zur Übernahme der Flurstücke bzw. Flächen im Geltungsbereich verpflichtet.

Zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägungsentscheidung ist die Übernahme wesentlicher Flächenbestandteile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Stadt Aschersleben erfolgt. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches für den Fall des planerischen Entzuges einer zulässigen Nutzung und die Bestimmungen des Planungsschadensrechts sind damit berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 keine Stellungnahmen von Landwirtschaftsbetrieben oder dem Bauernverband abgegeben wurden. Dies wird als Indiz für die Bewältigung der Belange gewertet.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurden folgende Hinweise geäußert.

Die Luftfahrtbehörde des Landesverwaltungsamtes äußerte erneut Hinweise in Bezug auf den Verkehrslandeplatz Aschersleben.

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Der Bauschutzbereich Klasse B gemäß der Anordnung über Baubeschränkungsgebiete [Sicherheitszonen] in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 des Flugplatzes Aschersleben ist zu berücksichtigen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist einzuholen. Außer der Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist ggf. die gutachtliche Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH [DFS] einzuholen.

Weiterhin kann es notwendig sein in Anwendung von § 16 a Luftverkehrsgesetz [LuftVG] zur Sicherheit des Luftverkehrs entsprechend der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 08.05.2007 [Nachrichten für Luftfahrer NfL - 143/07] eine Tages- und Nachtkennzeichnung anzubringen.

Die Kosten des Gutachtens und der Kennzeichnung hat der Bauherr zu tragen.

Zugunsten einer zusätzlichen Hinweisfunktion werden die genannten Hinweise als Hinweis 15.4 in die Rubrik Hinweise und Kennzeichnungen unter Punkt 15. der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Diese Aufnahme ist redaktioneller Natur und macht keine erneute Beteiligung von Öffentlichkeit oder Behörden notwendig

Im Sachverhalt 1.2 1 äußerte die obere Bodenschutzbehörde, dass die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche als unzureichend angesehen werden.

SV 1.2.1

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Die Stadt Aschersleben stellt den Belang Boden mit dem notwendigen Gewicht in die Abwägung ein. Die Hochwertigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 ist bekannt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 und damit die planerische Beanspruchung der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden dennoch aufrechterhalten. Dafür werden folgende Gründe angeführt.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden ist in den Formulierungen des Bundes- Bodenschutzgesetzes [BBodSchG] aufgeführt.

Gemäß § 2 Abs. (2) Bundesbodenschutzgesetz erfüllt der Boden im Sinne dieses Gesetzes 2. 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

4. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
5. 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.

Das Gewicht des Schutzgutes Boden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 entsteht insbesondere aus den sehr hohen Bodenzahlen und der hervorragenden Fruchtbarkeit. Voraussetzung für die Überplanung ist daher die Durchführung einer Prüfung von Planungsalternativen. Diese Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist für die 1. FNP- Änderung vorgenommen worden, aus deren Darstellungen der Bebauungsplan Nr. 40 entwickelt wird.

Es ist zu fragen, ob es alternative Standorte und Flächen in der Stadt Aschersleben gibt, auf denen das Planungsziel der benötigten gewerblichen Bauflächen durchgesetzt werden kann, ohne hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen zu beanspruchen.

Im Ergebnis der vorgenommenen Prüfung ist diese Frage zu verneinen. In der Stadt Aschersleben bestehen keine altgewerblichen Flächen in der erforderlichen Größenordnung, die für eine Neuentwicklung von gewerblichen Bauflächen genutzt werden könnten.

In der Abwägung ist zu beachten, dass außer dem Wert der hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen andere Umweltschutzgüter einschließlich des Schutzgutes Mensch durch die 1. FNP- Änderung bzw. den Bebauungsplan Nr. 40 vergleichsweise gering betroffen sind.

Alternativstandorte mit ähnlichen Umweltauswirkungen wie der Bebauungsplan Nr. 40 würden ebenfalls hochwertige landwirtschaftliche Böden beanspruchen.

Zu dem gewählten Standort des Bebauungsplanes Nr. 40 gibt es also keine zumutbaren Standortalternativen.

Weiterhin wurde bei der Entwicklung der 1. FNP- Änderung - vorbereitend für den Bebauungsplan Nr. 40 - geprüft, inwiefern der Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB angewendet wird. Das Schutzgut Boden wird bei der Anwendung der Eingriffsregelung als Belang eingestellt. Eingriffe in das Schutzgut werden, soweit sie unvermeidbar sind, an anderer Stelle kompensiert. Gemäß § 1a Abs. (3) BauGB können solche Kompensationsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die zugeordnete Festsetzungsmöglichkeit auf der Bebauungsplanebene sind gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 20 die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von **Boden**, Natur und Landschaft.

Eine solche Maßnahmenfläche wird mit dem Bebauungsplan Nr. 40 am Fallerslebener Weg festgesetzt. Damit ist eine planungsrechtliche Sicherung der Fläche zur Aufwertung des Schutzgutes Boden verbunden.

Im Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 40 ist eine Versiegelung der Fläche am Fallerslebener Weg planungsrechtlich unzulässig. Die Fläche am Fallerslebener Weg ist durch Bereiche gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umging. Auf der Fläche wurde Rogenstein abgebaut. Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 40 wurde die landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche eingestellt und es wurden infolge von Absenkungen neue Bodenschichten aufgebracht. Es ist in der Folge langfristig mit neuen Bodenbildungsprozessen zu rechnen.

Der Bebauungsplan sichert planungsrechtlich zum zweiten die Maßnahmenfläche „An der Tonkuhle“. Auf dieser Fläche werden bodenverbessernde Maßnahmen mit dem Bebauungsplan durchgesetzt. Dazu gehört insbesondere eine bodenschonende Bewirtschaftung.

Weiterhin wurde geprüft, ob der 1. FNP- Änderung - damit vorbereitend auch für den Bebauungsplan Nr. 40 - Entsiegelungsmaßnahmen an anderen Standorten zugeordnet werden können. Im Ergebnis sind in der Stadt Aschersleben keine Entsiegelungsmaßnahmen in einer Größenordnung geplant, die als Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan Nr. 40 zugeordnet werden können.

Es ist gleichwohl darauf hinzuweisen, dass im Zuge von Stadtumbaumaßnahmen sowie Rückbaumaßnahmen vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 im Stadtgebiet Entsiegelungsmaßnahmen stattgefunden haben. Eine nachträgliche Referenzierung dieser Entsiegelungen und der damit verbundenen Aufwertung des Schutzgutes Boden ist planungsrechtlich jedoch nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass durch externe Entsiegelungsmaßnahmen der Wert der Ackerböden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht durch Neuentwicklung von Ackerboden ausgeglichen werden kann. In Bezug auf die hochwertige Bonität der Ackerböden im Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde in einem weiteren Schritt geprüft, inwiefern ein Ausgleich für diese hochwertige Bonität geplant werden kann. Im Ergebnis einer Anfrage an das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte bestand das Ergebnis darin, dass bei Eingriffen in das Schutzgut Boden in den gewerblichen Bauflächen die Beschaffenheit des Bodens als hochwertiger Ackerboden verloren geht. Das betrifft die Bodenschichtung, die Fähigkeit zur Wasserhaltung usw.

Ein gesonderter Ausgleich für Eingriffe in die Ackerwertigkeit im Sinne des Sachverhaltes 1.2.1 kann somit nicht als Kompensationsmaßnahme festgesetzt werden.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 40 eine Verlagerung der aufzunehmenden Bodenmassen an geeignete Standorte auch ohne planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan zu erwarten ist. Die Standorte, auf welche die aufgenommenen Bodenmassen verbracht werden, werden hinsichtlich des Belangs Boden aufgewertet.

Fazit :

Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden wird mit dem notwendigen Gewicht in die Abwägung eingestellt. Der Eingriff in das Schutzgutes bei Vollzug des Bebauungsplanes wird als erheblich beschrieben. Der Bebauungsplan Nr. 40 sichert auf zwei Kompensationsflächen bodenverbessernde Maßnahmen. Ein vollständiger Ausgleich insbesondere für die Beseitigung hochwertiger Ackerböden ist im Ergebnis der Alternativenprüfung nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein vorgelagertes Zielabweichungsverfahren von dem Vorrang Landwirtschaft genehmigt worden ist. Eine Höhergewichtung der gewerblichen Überplanung als Belang ist somit auch planungsrechtlich zulässig.

Im Sachverhalt 1.6.2 wird auf das Artenschutzrecht und das Umweltschadengesetz verwiesen.

SV 1.6.2

Der Sachverhalt 1.6.2 wird wie folgt bewertet.

Der Belang des besonderen Artenschutzes wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 beachtet. Der Belang des besonderen Artenschutzes ist durch die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes [BNatSchG] auch in der verbindlichen Bauleitplanung und damit dem Bebauungsplan Nr. 40 zu beachten.

Im Kapitel 3.6.2.6 der Begründung - Prüfung möglicher Verbotstatbestände - ist dargelegt, wie die Prüfung des Belangs des besonderen Artenschutzes erfolgte.

Eine wesentliche Aussage besteht darin, dass nach Prüfung der vorhandenen Bedingungen im Plangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ein Potenzialgebiet für Vorkommen von Feldhamstern ist. Feldhamster [*Cricetus cricetus*] sind eine streng geschützte Tierart. In einer Untersuchung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde während des Aufstellungsverfahrens das Vorkommen von Feldhamstern nachgewiesen. Der Bebauungsplan legt deshalb fest, dass in einem bestimmten Zeitraum vor dem Beginn von Vorhaben im Vollzug des Bebauungsplanes erneut eine Untersuchung auf Vorkommen von Feldhamstern durchzuführen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 40 bezieht die Maßnahmenfläche an der Tonkuhle [außerhalb des Geltungsbereiches] in die Planung mit ein. Auf der betreffenden Fläche wurde in Bezug auf den Bebauungsplan eine hamsterschonende landwirtschaftliche Bewirtschaftung durchgesetzt. Das stellt eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für mögliche Eingriffe in das Schutzgut Feldhamster dar. Der Erhaltungszustand einer möglichen lokalen Population von Feldhamstern kann durch die vorbereitete Ausgleichsfläche aufrechterhalten werden. Der Bebauungsplan Nr. 40 kann somit unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen durchgesetzt werden. Der Belang Artenschutz ist im Sinne des Sachverhaltes 1.6.2 beachtet.

Im Sachverhalt 1.6.2 wird weiterhin auf das Umweltschadengesetz hingewiesen. Hier genügt die Kenntnisnahme des Hinweises.

Das zur Umsetzung der EU- Richtlinie „über Umwelthaftung und zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden“ erlassene Umweltschadensgesetz vom 10.5.2007 befasst sich mit der Vermeidung und Sanierung von Schäden an Wasser, Boden und Natur, nicht mit den Schadensersatzansprüchen geschädigter Personen nach Verletzung ihrer Rechtsgüter.

Das Umweltschadensgesetz betrifft damit mögliche Auswirkungen von Vorhaben auf Umweltschutzgüter im Vollzug des Bebauungsplanes. Die Bestimmungen des Umweltschadensgesetzes sind somit als Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen.

Ein Umweltschaden im Sinne der Formulierung wäre zum Beispiel eine Verletzung der Vorschriften des BNatSchG über besonders bzw. streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten.

Der Eintritt eines Umweltschadens kann durch den Bebauungsplan nicht als zulässig festgesetzt werden. Gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

In dem Sachverhalt 2.3.5 wird auf den Belang Bodengutachten und den Bedarf für eine vertiefende Erläuterung hingewiesen. **SV 2.3.5**

Im Kapitel 6.3 der Begründung [nicht der textlichen Festsetzungen] - Bergbau - ist folgender Hinweis enthalten :

„Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt die Erarbeitung von Bodengutachten“.

Dieser Hinweis wird in der Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 40 wie folgt ergänzt:

Die Stadt Aschersleben hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 die Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Folgendes Baugrundgutachten liegt zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägungsentscheidung vor:

Baugrundgutachten zum Bauabschnitt 4. Erweiterung des Gewerbegebietes Güstener Straße, Geotechnischer Bericht, Verfasser Prüfgesellschaft für Straßen- und Tiefbau mbH & Co. KG aus Bernburg vom 29.07.2011.

Die Aussagen des Baugrundgutachtens stehen dem Beschluss des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Im Einzelnen enthält das vorliegende Baugrundgutachten folgende relevante Aussagen in Bezug auf die altbergbauliche Vorbelastung im Plangebiet :

„Kapitel 6. Altbergbau: Im Untergrund des Untersuchungsgebietes fand in der Vergangenheit Salzbergbau statt. In der Ingenieurgeologischen Übersichtskarte von Sachsen-Anhalt [U 2] ist für das Untersuchungsgebiet keine Tagesbruch- oder Senkungsgefährdung infolge von Altbergbau angegeben.“

Es wurde eine aktuelle Ingenieurgeologisch-bergbauliche Stellungnahme (IGBS) des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zum Altbergbau beantragt. Die IGBS des LAGB [10] ist dem Gutachten als Anhang 1 beigelegt.

Laut IGBS befand sich im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes die Grube „Aschersleben IV-Zornitz“, in der bis 1930 Steinsalz abgebaut wurde. Die Grubengebäude wurden zwischen 1970 und 1972 geflutet und verwahrt. In diesem Zusammenhang kam es in einigen Bereichen zu Senkungen. In der heutigen Zeit kann gem. der IGBS mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass die Senkungen über dem Grubenfeld zum Abschluss gekommen sind. Grundsätzlich sind geringe Senkungen < 5 mm/Jahr in Zukunft jedoch nicht auszuschließen.“

Das vorliegende Baugrundgutachten ist im Bereich der zukünftig öffentlichen Planstraßen erstellt worden und kann nicht auf den gesamten Geltungsbereich generalisiert werden.

Im Zuge der durchgeführten archäologischen Untersuchung des Plangebietes wurden archäologische Kulturdenkmale gemäß § 14 Abs. (1) Denkmalschutzgesetz LSA festgestellt. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. **LDA**

SV 6.1

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen bezieht sich im Sachverhalt 6.1 auf das Schutzgut Boden. **SV 6.1**

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Der Sachverhalt 6.1 bezieht sich insbesondere auf den Wert des Schutzgutes Boden als hochwertiger Ackerboden. Bei einem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 40 geht im Geltungsbereich dieser Wert nahezu vollständig verloren. Es wird die Festlegung von Maßnahmen zur Rekultivierung devastierter Böden gefordert.

Im Sachverhalt 6.1 wird gefragt, wieso keine Silos oder alte Müllkippen in die Prüfung der Standorte zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen einbezogen wurden.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass bei der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 40 und der entsprechenden Umweltprüfung in Abstimmung mit der Stadt Aschersleben die potenziellen Ausgleichsstandorte für Entsiegelungsmaßnahmen erfasst und bewertet wurden.

Wie auch im Sachverhalt 6.1 dargelegt, besteht das Prüfergebnis darin, dass ein Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden hinsichtlich des Eingriffsumfanges, das heißt den Flächengrößen nicht möglich ist. Deshalb ist es planungsrechtlich nicht möglich, einen vollständigen Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden zu einer planungsrechtlichen Festsetzung zu erheben.

Der Bebauungsplan nimmt keine Festsetzungen zur Verbringung von aufgenommenen Bodenmassen aus dem Bebauungsplan- Geltungsbereich zur Rekultivierung an anderen Standorten auf. Dafür werden folgende Gründe angeführt.

Die Stadt Aschersleben hat die Planungshoheit über die Gebietsgrenze der Stadt Aschersleben. Flächenstandorten mit devastierten Böden außerhalb der Stadt Aschersleben unterliegen damit nicht der Planungshoheit der Stadt Aschersleben und sind somit nicht in der Prüfung der Planungsalternativen zu erfassen und zu bewerten. Diese Tatsache bezieht sich auf die Formulierung in der Anlage 1 zum BauGB. Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 enthält der Umweltbericht Angaben über die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind. Die Prüfung von Ausgleichsstandorten für das Schutzgut Boden außerhalb der Stadt Aschersleben steht somit nicht im Verhältnis zu den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 40.

Bei der Bewertung des Sachverhaltes 6.1 ist zu beachten, dass im Vollzug des Bebauungsplanes, das heißt bei Baumaßnahmen für Straßen und Gewerbebauten Bodenmassen gewonnen werden. Diese Bodenmassen müssen entnommen und an andere Stellen außerhalb des Geltungsbereiches verbracht werden. Die Flächen, auf welche die Bodenmassen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 40 verbracht werden, werden in ihrer Bodenwertigkeit im Sinne des Sachverhaltes 6.1 aufgewertet.

Auch ohne Regulierung durch den Bebauungsplan ist eine Verlagerung der hochwertigen Bodenmassen im Sinne des Sachverhaltes 6.1 zu erwarten.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jede verbindliche Festsetzung bezüglich der Erforderlichkeit zu begründen. Nicht erforderliche Festsetzungen sind auch im Sinne des Übermaßverbotes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht zulässig. Der Eingriff in das Schutzgut Boden infolge des Bebauungsplanes wird in einem, wenn auch im Sinne von Eingriffsbilanzmodellen geringen Maße, auf zwei Maßnahmenflächen ausgeglichen. Auf der Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg wird das Schutzgut Boden teils neu entwickelt, auf der Maßnahmenfläche An der Tonkuhle wird der vorhandene landwirtschaftliche Nutzboden im Vollzug des Bebauungsplanes durch Extensivierung aufgewertet.

In der Abwägung der Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 anderweitige Belange mit einem höheren Gewicht bewertet. Das Schutzgut Boden ist nur eines von vielen anderen Umweltschutzgütern. Die Überplanung des Industriegebietes Nordost an dem gewählten Standort an der Güstener Straße wird als günstig in Bezug auf andere Umweltschutzgüter bewertet. Dazu gehört nicht zuletzt das Umweltschutzgut Mensch.

Bei der Abwägung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und sonstige Belange, insbesondere die der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 8 BauGB wurde das Gewicht des Schutzgutes Boden zurückgestellt.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde ein Zielabweichungsverfahren von dem Vorranggebiet Landwirtschaft Nordöstliches Harzvorland des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Harz genehmigt.

Der prinzipielle Eingriff in das Schutzgut Boden durch den Bebauungsplan Nr. 40 ist somit planungsrechtlich zulässig.

Die Behörde, die im Wesentlichen den Belang des Schutzgutes Boden vertritt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises. In den Schreiben des Salzlandkreises vom 26.07.2011 und 30.03.2012 wurden keine Hinweise in Bezug auf das Schutzgut Boden geäußert, die einem Beschluss des Bebauungsplanes entgegenstehen würden.

SV 6.2

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen bezieht sich im Sachverhalt 6.2 auf das Schutzgut Boden und die zugehörige Alternativenprüfung.

SV 6.2

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt aufgrund eines nachweisbaren Bedarfes Industriegebietsflächen fest. Gemäß Darstellung im Sachverhalt 6.1 werden im Vollzug des Planes 41,4 Hektar versiegelt.

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 enthält der Umweltbericht Angaben über die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

In Bezug auf diese Vorgabe ist in der Umweltprüfung zu bewerten, ob in der Stadt Aschersleben eine zusammenhängende Fläche von 57 Hektar vorhanden ist [das ist die Größe des Geltungsbereiches], auf der das Planungsvorhaben des Industriegebietes Nordost mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt geplant werden kann.

Das Prüfergebnis bestand darin, dass in der erforderlichen Größenordnung keine Konversionsflächen mit devastierten Böden in der Stadt Aschersleben bestehen. Somit wären prinzipiell nur bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich in der Größenordnung von 57 Hektar zu prüfen. Solche Flächen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in Aschersleben mehrheitlich durch den Bodentyp Löß bzw. Schwarzerden geprägt. Deshalb würde eine Verlagerung des geplanten Standortes an der Güstener Straße nicht zu einer Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden führen.

SV 7.1

Das Landesamt für Umweltschutz bezieht sich im Sachverhalt 7.1 auf das Schutzgut Boden und die zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen.

SV 7.1

Der Hinweis wurde wie folgt bewertet.

In dem Sachverhalt 7.2 wird dargestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in das Schutzgut Boden infolge des Bebauungsplanes Nr. 40 für nicht ausreichend angesehen werden.

Die Bewertung des Sachverhaltes wird aufrechterhalten. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Bewertung und Prüfung des Sachverhaltes umfangreich im Kapitel des Umweltberichtes 3.6.3.3 dargestellt. Die Argumentation wird wie folgt zusammengefasst.

Prinzipiell möglich wären folgende aktiven Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden :

- Planung der Industriegebietsflächen auf bereits versiegelten Flächen
- Aufnahme und Verlagerung von Bodenmassen
- externe Entsiegelungsmaßnahmen.

Die Prüfung dieser Varianten hat ergeben, dass in der Stadt Aschersleben keine gewerblichen Bauflächen bestehen, die in der geplanten und notwendigen Größenordnung für das Planungsvorhaben genutzt werden könnten. Das betrifft sowohl fehlende, planungsrechtlich verbindlich nutzbare Gewerbeflächen als auch fehlende gewerbliche Konversionsflächen in der nötigen Größenordnung des Industriegebietes Nordost.

Die Aufnahme und Verlagerung von Bodenmassen führt nach entsprechender Prüfung zu einer Zerstörung des landwirtschaftlich nutzbaren bzw. wertvollen Bodenaufbaus. Der Boden kann nach einer Verlagerung nicht als hochwertiger Ackerboden wiederhergestellt werden.

Die Aufnahme und Verlagerung von Bodenmassen ist darüber hinaus im Vollzug des Bebauungsplanes bei der Errichtung von Straßen und Gebäuden zu erwarten und muss nicht gesondert durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Externe Entsiegelungsmaßnahmen sind in der Stadt Aschersleben nicht in einer Größenordnung geplant, welche die mögliche Neuversiegelung durch den Bebauungsplan kompensieren würde. Die Suche von möglichen Entsiegelungsstandorten außerhalb der Stadt Aschersleben ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 40.

Der Bebauungsplan Nr. 40 plant die zwei externen Kompensationsstandorte Fallerslebener Weg und an der Tonkuhle. Auf diesen Flächen wird das Schutzgut Boden infolge der Kompensationsmaßnahmen durch den Bebauungsplan aufgewertet. Das betrifft Erosionsschutz, Verringerung von Stoffeinträgen, am Fallerslebener Weg eine sukzessive Vegetationsentwicklung usw.

Nach erfolgter Abwägung aller Faktoren zur Bewertung des Schutzgutes Boden werden neben den geplanten Maßnahmen keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden zum Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 40.

Zur technischen Berücksichtigung des Sachverhaltes 16.2 der Fernwasserversorgung Elbaue Ostharz werden folgende Hinweise in die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. (4) BauGB aufgenommen : **SV 16.2**

„Die Zugänglichkeit zu der Abgabestation Aschersleben Stadt ist zu gewährleisten. Hierzu sind Detailabstimmungen zu führen. Die Fernwasserversorgung Elbaue Ostharz GmbH weist darauf hin, dass Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet sind. Es ist ein konkreter Pflanzplan vorzulegen. Die Hinweise betreffen nachfolgende Planungsstufen.“

Die Sicherungsmaßnahmen an den Rohrleitungen und Kabel im Bereich der Überfahrten sind gemäß der geführten Abstimmungen [18.05.2011] mit der Ingenieurgesellschaft Nordwest und der Stadt Aschersleben / Tiefbauamt vor Baubeginn zu realisieren. **SV 16.3**

Aschersleben, 04.07.2012

Siegel

Michelmann
Oberbürgermeister

Quellenangaben	Stand
[1] Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsgruppe Straßenentwurf Ausgabe Juli 2006 FGSV Verlag GmbH Köln	2006
[2] Vorläufige Festlegungen von bautechnischen Gestaltung von Kreisverkehrsplätzen - KVP Landesbetrieb Bau Sachsen - Anhalt 01.07.2005	2005
[3] Flächennutzungsplan Aschersleben 2007 mit den Ortsteilen Winnigen und Klein- Schierstedt Wilsleben nachrichtlich Begründung Stadtplanungsamt Aschersleben Feststellung August 2007	2007
[4] Geologische Streifzüge Wagenbreth / Steiner Deutscher Verlag für Grundstoffindustrie Leipzig 1989	1989
[5] Landschaftsplan Aschersleben Entwurf Februar 1994 Büro für Umweltplanung Dr. Michael Wernigerode 1994	1994
[6] Baunutzungsverordnung Kommentar Fickert / Fieseler Kohlhammer 9. Auflage 1998	1998
[7] Der sachgerechte Bebauungsplan Kuschnerus Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk März 2001	2001
[8] Abstandserlass Sachsen - Anhalt Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes Ministerialblatt für das Land Sachsen - Anhalt Magdeburg 03.11.1993	1993
[10] schalltechnische Untersuchung zur Kontingentierung des BBP Nr. 40 Goritzka Akustik Bericht 3058/11 Leipzig	2011
[11] Kommentar BauGB Ernst - Zinkahn Bielenberg	2011

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AS	Anschlussstelle [AS Aschersleben Ost an die B 6n]
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
FBV	Flurbereinigungsverfahren
FWV	Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH Torgau
FWL	Fernwasserleitung der FWV
IFSP	immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel [Emissionskontingente für Teilflächen zur Einhaltung von Immissionswerten an den Immissionsorten] findet keine Anwendung mehr
IO	Immissionsort von Stadt Aschersleben festgelegte, repräsentative Immissionsorte für die Prüfung der Umweltauswirkungen
LSA	Land Sachsen - Anhalt
ÖVS	Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen- Anhalt
TA Luft	Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz [Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft] vom 24. Juli 2002
L _{GI}	Gesamtimmissionswerte an den Immissionsorten hinsichtlich Immissionsort Gewerbeschall
L _{EK}	Emissionskontingente gemäß DIN 45691, ersetzen bei Anwendung die IFSP
SKW	schwerer LKW [bis 40 Tonnen zulässiger Gesamtmasse]

ANLAGEN

ANLAGEN

Anlage 1	Lage im Raum
Anlage 2	topographischer Bestand
Anlage 3	Raumordnungskataster
Anlage 4	Gewerbeflächen
Anlage 5	Radius der Umweltprüfung
Anlage 6	Biotope Bestand
Anlage 7	Biotope Planung
Anlage 8	Eingriffsbilanzierung
Anlage 9	Auslastungsgrad Gewerbegebiet Güstener Straße Zeichnung und Bilanz
Anlage 10	Immissionspunkte
Anlage 11	Schalltechnische Untersuchung Bericht 3058 / 11 Goritzka Akustik Leipzig Februar 2011
Anlage 12	Maßnahmenfläche Fallerslebener Weg
Anlage 13	Maßnahmenfläche An der Tonkuhle
Anlage 14	[Kreuzungsbereich Güstener Straße] entfällt als Anlage im 2. Entwurf
Anlage 15	Maßnahmenblätter zu der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
Anlage 16	Liste der kartierten Pflanzen im Plangebiet
Anlage 17	Liste Avifauna im Plangebiet
Anlage 18	Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG Feldhamster
Anlage 19	Bewertungsschema Feldhamster
Anlage 20	Beantragung einer Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Anlage 21	Vorprüfung Natura 2000