

STADT ASCHERSLEBEN

BEBAUUNGSPLAN NR.: 37
„LANGE GASSE“ 1. ERWEITERUNG
- ERGÄNZUNGSPLANUNG -

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

SATZUNGSBESCHLUSS 04.07.2012

AUSFERTIGUNG 10.07.2012

AUFTRAGGEBER:
STADT ASCHERSLEBEN
MARKT 1
06449 ASCHERSLEBEN

PLANER:
BÜRO STADT + DORF
C. SENULA
AUGUSTINERN 39
06484 QUEDLINBURG
TEL. 03946 / 52 66 32

Stadt Aschersleben Bebauungsplan Nr. 37 „Lange Gasse“ 1. Erweiterung - Ergänzungsplanung

Inhaltsverzeichnis zur Begründung mit Erläuterungen

	Seite
1. Vorbemerkung	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung	5
2.3 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans.....	6
2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.5 Örtliche Planungen im Gebiet	9
3. Bestandsanalyse	11
3.1 Analyse Nutzung und bauliche Anlagen	11
3.2 Vorhandene Straßen und Wege	11
3.3 Technische Infrastruktur	11
3.4 Naturräumliche Bedingungen	12
4. Planinhalt und Festsetzungen mit Begründung	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen	13
4.4 Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
4.5 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	15
5. Kennzeichnung	17
6. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	17
7. Sonstige Darstellung	17
8. Flächenbilanz und Bodenordnung	17
9. Umweltbericht	18
9.1 Einleitung	18
9.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	18
9.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	19
9.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Gesetzen und Fachplanungen	20

	Seite
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
9.2.1 Bestandsaufnahme, Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	26
9.2.1.1 Tiere und Pflanzen	26
9.2.1.2 Boden	27
9.2.1.3 Wasser	27
9.2.1.4 Luft/Klima	28
9.2.1.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	30
9.2.1.6 Landschaft	30
9.2.1.7 Biologische Vielfalt	31
9.2.1.8 Europäisches Netz "Natura 2000"	31
9.2.1.9 Menschen, menschliche Gesundheit - Immissionen	32
9.2.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	33
9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	33
9.2.2.1 Tiere und Pflanzen	33
9.2.2.2 Boden	34
9.2.2.3 Wasser	34
9.2.2.4 Luft/Klima	36
9.2.2.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	37
9.2.2.6 Landschaft	37
9.2.2.7 Biologische Vielfalt	38
9.2.2.8 Europäisches Netz "Natura 2000"	38
9.2.2.9 Menschen	38
9.2.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	38
9.2.2.11 Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie	39
9.2.2.12 Wesentliche Auswirkungen	39
9.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .	39
9.2.3.1 Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich	40
9.2.3.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs	42
9.2.4 Planungsalternativen	43
9.3. Zusätzliche Angaben	44
9.3.1 Merkmale verwendeter technischer Verfahren, Probleme	44
9.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	44
9.3.3 Zusammenfassung	46

Anlagen:			Seite
1.	Übersichtskarte mit Plangebiet	ca. M. 1:25.000	5
2.	Auszug Flächennutzungsplan - 2007	ca. M. 1:10.000	10
3.	Bebauungsplan (Ausfertigung)	M. 1: 500	
4.	Biotoptypen - Bestand 2008/2011, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, M. ca. 1:1.000		41
5.	Hinweise		48
6.	Quellen, Literatur		49
7.	Pflanzliste		50

Stadt Aschersleben - Bebauungsplan Nr. 37 „Lange Gasse“ 1. Erweiterung Begründung mit Erläuterungen

1. Vorbemerkung

Die Stadt Aschersleben überplant gem. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 17.08.2005, (Beschluss-Nr. 136/05) den westlichen Teil des Geländes zwischen „Lange Gasse“ und „Hinter dem Walkmühlenbad“.

- Der Bebauungsplan Nr. 37 "Lange Gasse", 1. Erweiterung wurde am 06.05.2009 vom Stadtrat Aschersleben beschlossen und wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Aschersleben Nr. 131/2010 am 03.07.2010 erneut bekannt gemacht.
- Aufgrund von Formfehlern wurde mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt in der Verwaltungsrechtssache Normenkontrollverfahren Bebauungsplan Nr. 37 "Lange Gasse, 1. Erweiterung" vom 06.05.2009 der Bebauungsplan für unwirksam erklärt. (Oberverwaltungsgericht Magdeburg, Urteil vom 17.02.2011, Az: 2K 102/09) /19/
- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Aschersleben, Nr. 138 am 04.06.2011.

Mit Beschluss zum ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ordnete der Stadtrat Aschersleben am 19.05.2011 die Weiterführung der Planung am B-Plan Nr. 37 "Lange Gasse", 1. Erweiterung an.

- Im ergänzenden Verfahren bleiben die Grundzüge der Planung erhalten.

- Die veränderten Festsetzungen beinhalten im Wesentlichen:

- Die vom OVG Magdeburg beanstandete Fristsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB wurde ersatzlos gestrichen.
Hinweis - Die Absicherung der kleingärtnerischen Nutzung der Gartenparzelle mit der Hausnummer 27 erfolgt entsprechend Pachtvertrag bis 4. Oktober 2015 und dann lt. Schreiben der Erbgemeinschaft vom 29.03.2012 auf unbestimmte Zeit weiter.
- Änderung des südlichen Baufeldes auf dem Grundstück 77-103/56.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 bereits im bisherigen Verfahren erfolgt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) /17/ der Stadt Aschersleben, rechtskräftig seit 01.12.2007, weist für das Bearbeitungsgebiet z. Teil Wohnbauflächen aus, so dass der B-Plan gem. § 8 (2), Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt wird. Der Bebauungsplan entspricht den Festsetzungen des FNP.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

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

Plangebiet:	Nord-Süd-Ausdehnung	113 m
	Ost-West-Ausdehnung	71 m

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 77, Gemarkung Aschersleben:

Flurstück	Fläche	Nutzung
77 - 54	4.014 m ²	Kleingärten mit Lauben, Bungalows, 2 Wohnhäuser, Lange Gasse Nr. 25, 27
77 - 55	1.796 m ²	Wohnhaus, Hinter dem Walkmühlenbad Nr. 5, großer Garten, Nebengebäude
77 - 104/56	44 m ²	Teilfläche am Wohnhaus Hinter dem Walkmühlenbad Nr. 7
77 - 103/56	1.738 m ²	Wohnhaus, Hinter dem Walkmühlenbad Nr. 7, großer Garten, Nebengebäude
77 - 82	315,39 m ²	Verkehrsfläche, Wegeflächen, Lange Gasse, anteilig
Summe	7.907,39 m ²	Einzelflächen gem. Flurstücksverwaltung (Stadt Aschersleben, 15.09.2011)

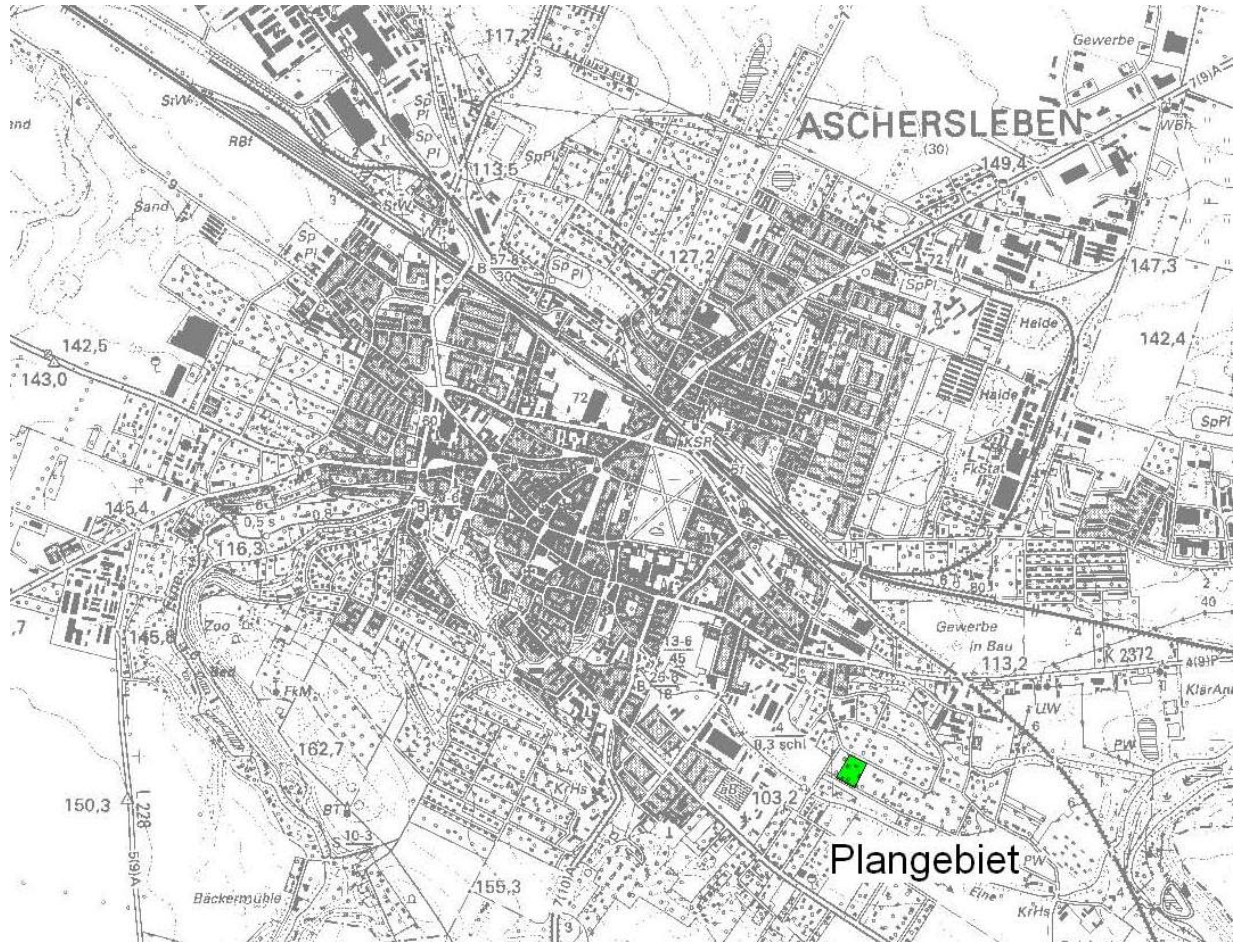
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt von folgenden Flurstücken:

- Im Norden:
 - Flur 77 - 46 Kleingärten mit Erholungsbauten und Garagen, nördlich der "Langen Gasse"
 - Flur 77 - 82 Verkehrsfläche „Lange Gasse“, befahrbarer Weg, Schotterbelag, anteilig
- Im Osten:
 - Flur 77 - 57 Kleingartenanlage mit Erholungsbauten
 - Flur 77 - 56/2 Privatgarten mit Erholungsbauten, Garagen
- Im Süden:
 - Flur 77 - 80 „Hinter dem Walkmühlenbad“, befahrbarer, nicht ausgebauter Weg, Schotterbelag

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| - Im Westen: | Bebauungsplan Nr. 37 "Lange Gasse" |
| Flur 77 - 53/1 | Gartenfläche mit Erholungsbauten |
| Flur 77 - 174 | Einfamilienhaus mit Gartenfläche |
| Flur 77 - 175 | Einfamilienhaus mit Gartenfläche |
| Flur 77 - 177 | Einfamilienhaus mit Gartenfläche |

Anlage 1: Übersichtskarte mit Plangebiet, M. ca. 1:25.000



Grundkarte: Auszug aus der Landesluftbildsammlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt DTK 10, Gemeinde: Aschersleben
[Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-30696-10-14

2.2 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Die Stadt Aschersleben beabsichtigt mit der Planung den am Standort begonnenen Bau von Einfamilienhäusern zu optimieren und räumlich zu begrenzen. Dabei soll einerseits den Vorgaben der Stadtentwicklung gemäß FNP /17/ entsprochen, andererseits dem zunehmenden Alter der Gartennutzer und dem drohenden Leerstand mit Alternativen der Umnutzung oder baulichen Erweiterung begegnet werden.

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

Hauptziele:

- Sicherung großflächiger Grünbereiche u. ortstypischer Gartennutzung.
- Ermöglichung des Wohnens in reizvoller Lage am Stadtrand.
- Begrenzung einer optimierten Bautätigkeit zum Wohnen und zur Erholung im Plangebiet.
- Vermeidung der weiteren Zersiedlung im städtischen Randbereich.
- Ausnutzung und Verbesserung der vorhandenen technischen Infrastruktur.

Planerische Maßnahmen sind:

- Ausweisung von Grünflächen zur Gartennutzung.
- Begrenzte Ausweisung von Wohnbauflächen sowie notwendiger Erschließungs- u. Verkehrsflächen
- Festsetzung von Baustrukturen der max. möglichen Nutzung am Rand städtischer Grünzonen.

2.3 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans

Immer wieder bemühen sich Eigentümer und Nutzer im Bereich "Lange Gasse" zu bauen und zu siedeln. Wiederholt wurden Bauanliegen der Stadtverwaltung vorgetragen. Eine plausible Begrenzung von Innen- u. Außenbereich war bisher räumlich nur schwer verständlich zu machen, zumal in einigen Gärten ein altersbedingter Nutzerwechsel ansteht, das Bauen im Außenbereich aber problematisch erscheint, jedoch in Teilbereichen unmittelbar daneben bereits Baurecht besteht.

1997 wurden mit der Teilverlegung des Hauptsammlers Süd-Ost und einer neuen Trinkwasserleitung in der Langen Gasse die Voraussetzungen zur Stabilisierung der städtischen Infrastruktur im südöstlichen Stadtgebiet geschaffen.

Die vorhandenen, unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Sand/Schotterwege werden ständig von den Anliegern mit Kfz befahren. Sie bieten mit 6 - 8 m Flurstücksbreite eine gute Voraussetzung für notwendige Erschließungsmaßnahmen.

Unmittelbar westlich vom Plangebiet besteht Baurecht durch ausgewiesene Wohnbauflächen (B-Plan Nr. 37 "Lange Gasse"). der Standort ist bereits zu 50 % bebaut. Das vorliegende Plangebiet stellt dazu eine Optimierung hinsichtlich der Nutzung der bestehenden Infrastruktur dar.

Auf die innere Erschließung kann wegen beidseitig angrenzender Straßen/Wege größtenteils verzichtet werden. Die alten Grundstücksgrenzen sollen weitgehend erhalten bleiben.

Von der ca. 70 - 100 m entfernten „Eine“ besteht keine akute Überschwemmungsgefahr. Zum "Jahrhunderthochwasser" 1994 war das Plangebiet nicht überflutet.

In einer Abstimmung der Stadt Aschersleben bei der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises am 21.04.2011 wurde die Arbeitskarte zum Überschwemmungsgebiet vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Stand April 2004, geprüft. Das Ergebnis bestätigte die Darstellung der Begrenzung zum HQ 100 im Plan und wies auf die weitere Gültigkeit der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 27.10.2008. Die darin gegebenen Hinweise wurden eingearbeitet.

Neuere Karten zum möglichen Überschwemmungsgebiet der Eine des Landesbetriebes für Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Stand 12/2009) lassen größere Überschwemmungsgebiete erwarten. Diese rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete sind nach Aussage des Landesverwaltungsamtes (21.05.2012) bisher weder förmlich festgesetzt i.S. § 76 Abs.2 WHG, noch vorläufig gesichert i.S. § 76 Abs. 3 WHG. Die Sicherung sei auch nicht geplant. Damit entfällt ein Planungsverbot gem. § 78 Abs. 1 WHG.

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

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aschersleben (jeweils 31.12.des Jahres)

Jahr	Wohnbevölkerung (EW)		Saldo/Bevölkerungsrückgang Kernstadt		Prozent
	Kernstadt	Gebietsstand 07.04.2011			
1990	33.725	39.739			
1995	29.679	36.708	1990/1995	= - 4.046 EW	12,0 % von 1990
2000	27.312 *	34.285	1995/2000	= - 2.367 EW	8,0 % von 1995
2005	24.512 *	31.222	2000/2005	= - 2.800 EW	10,3 % von 2000
2007	27.680 *	30.304	2005/2010	= - 1.609 EW	6,6 % von 2005
2009	23.087 *	29.357			
2010	22.903 * (vorläufig)	29.082 (einschl. Eingemeindungen)			

Quelle: www.statistik.sachsen-anhalt.de, 09.07.2008; 12.10.2011

* Stadt Aschersleben, Stabsstelle, 30.06.2011

Die angeführte Statistik zeigt für die Kernstadt Aschersleben von 1990 bis 2010 einen Rückgang der Wohnbevölkerung bei unterschiedlicher Dynamik in den 5-Jahreszyklen.

Durch Eingemeindungen ist eine gewisse temporäre Stabilisierung der Wohnbevölkerung für die Gesamtstadt spürbar. Der Datenvergleich zur Gesamtstadt bestätigt allerdings die Kernstadt-Tendenz auf abgeschwächtem Niveau.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist gem. REP Harz /16/ dabei dem Bedarf anzupassen.

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

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

Das Plangebiet entspricht dem ausgewiesenen Standort Lange Gasse II, FNP-2007, Abschnitt B.1.2.2. /17/

Eine Überplanung von Wald oder Ackerland ist nicht vorgesehen.

Es soll kein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope nach § 22 NatSchG LSA erfolgen.

2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

Beachtliche Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind:

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

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) /13/. Darin beinhalten (G) die Grundsätze, und (Z) die Ziele der Raumordnung.

1.2 Planungsregion

- Lage des Salzlandkreises in der Planungsregion Magdeburg.

1.4 Ländlicher Raum

- Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben - Teile des Salzlandkreis

1.5 Entwicklungsachsen

- Lage Ascherslebens an einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- u. Landesbedeutung (Z 18) - Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten

2. Ziele u. Grundsätze der Siedlungsstruktur

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

2.1 Zentrale Orte

- (Z 28) - ...sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Wohnstandorte ... zu entwickeln
- (Z 37) - Mittelzentrum - Aschersleben; ... ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ...einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

3.1 Wirtschaft

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

3.2 Wissenschaft und Forschung

- (Z 62) - Berücksichtigung bei der Entwicklung des Hochschulsystems - Fachhochschule der Polizei Sachsen-Anhalt

4.1 Schutz des Freiraumes, 4.1.1 Natur und Landschaft

- (G 86) - Schutz von Natur und Landschaft bei allen raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen
- (G 87) - Beschränkung auf das notwendige Maß bei der Freiraumbeanspruchung durch ... Siedlungen
- (G 90) - Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
- 8. Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland

4.1.2 Hochwasserschutz

- (Z 125) - Vorranggebiete für Hochwasserschutz im Regionalen Entwicklungsplan für - Eine,
- (G 92) - Abstimmung der Bodennutzung auf die Anforderungen des Hochwasserschutzes in natürlichen Rückhalteräumen
- (G 93) - Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz in Regionalen Entwicklungsplänen

4.1.3 Gewässerschutz

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

4.1.4 Klimaschutz, Klimawandel

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

4.1.5 Bodenschutz und Flächenmanagement

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

4.2 Freiraumnutzung, 4.2.1 Landwirtschaft

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

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz /16/

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

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

3. Allgemeine Grundsätze der Raumordnung:

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

4.1.2 Ländliche Räume

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

4.1.3 Entwicklungsachsen

- Lage Ascherslebens an einer überregionalen Entwicklungsachse mit Landesbedeutung

4.2 Zentralörtliche Gliederung

- Z 7 - Mittelzentrum - Aschersleben
G 12 - Schwerpunktmäßiger Einsatz öffentlicher Mittel in den zentralen Orten für die
- ... Schaffung bedarfsgerechten Wohnraumes
- zur umweltgerechten u. kostengünstigen Ver- und Entsorgung

- 4.3 Vorranggebiete 4.3.1 - für Hochwasserschutz
- Z 7 - Flächen zwischen den Uferlinien und Hochwasserdeichen, sowie die Ausuferungs- u. Retentionsflächen der Eine, Wipper, Lieth
- G 6 - Gewährleistung der Gebietsfunktion für den Hochwasserabfluss u. -rückhalt, Minderung von Schäden bei Überschwemmungen
- 4.5 Vorbehaltsgebiete 4.5.1 für Hochwasserschutz
- Z 1 - ... ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um potenzielle Überflutungsbereiche bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen bzw. Extremhochwasser.
- Z 2 - Besonderes Gewicht für die Belange des Hochwasserschutzes bei der Abwägung
- 4.5.3 Vorbehaltsgebiet für d. Aufbau eines ökologischen Verbundsystems für die Gebiete:
- Mittleres Wippertal bei Aschersleben
 - Unteres Einetal bei Aschersleben
- G 1 - Vermeidung u. Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen, ganzen Ökosystemen
- Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
 - Gestaltung u. Entwicklung der Kulturlandschaft
- G 2 - Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften
- Z 3 - den Belangen von Naturschutz, Landschaftspflege u. der naturnahen Waldbewirtschaftung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
- Z 4 - Schutz wildlebende Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt.
- Sicherstellung des Austausches verschiedener Populationen u. deren Ausbreitung
- G 7 - Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz sollen möglichst in Bereichen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems erfolgen.
- 4.4 Landes- u. regional bedeutsame Vorrangstandorte
- 4.4.1 - für Industrie und Gewerbe
- Z 1 - Aschersleben, städtebauliche Sicherung u. Entwicklung von Flächen für Industrie u. Gewerbe
- 4.4.3 - für Ver- u. Entsorgung
- Abwasserbehandlung Aschersleben
- 4.4.5 - für Forschung u. Bildung
- Fachschule der Polizei d. Landes Sachsen-Anhalt, Standort Aschersleben
- 4.8.4 Rad- u. fußläufiger Verkehr:
- Z 5 - Weiterentwicklung des Radwegenetzes, hier Wipperrundweg mit Wipper-Saale-Radweg (Verlängerung)

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

Gem. Schr. d. Salzlandkreises (31.01.2012) liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz der Eine. Bei der Abwägung ist daher ein besonderes Gewicht für die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

2.5 Örtliche Planungen im Gebiet

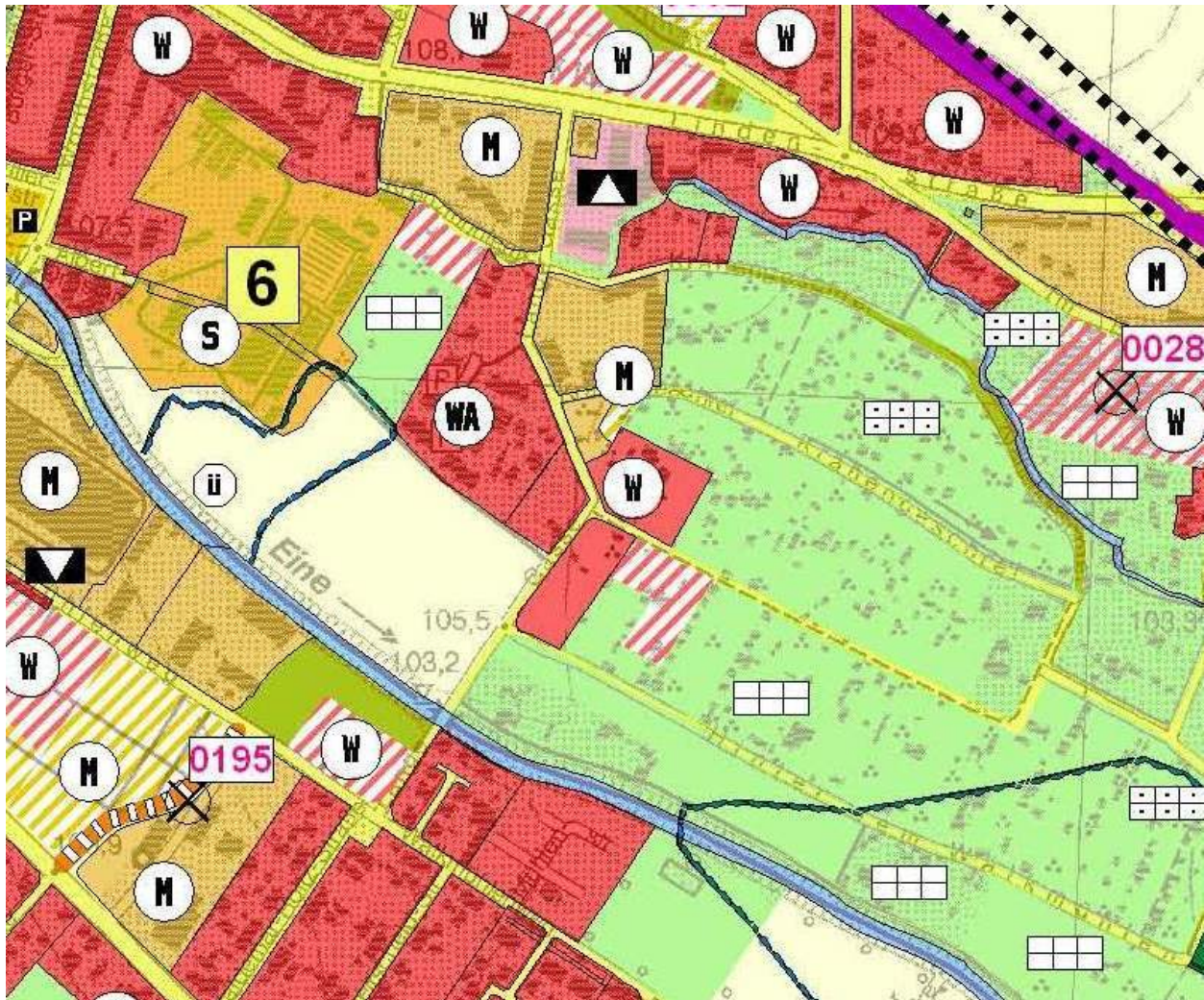
Flächennutzungsplan (FNP) /17/

Der FNP Aschersleben (rechtswirksam seit 01.12.2007) weist aus:

- Zu entwickelnde Wohnbauflächen im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets.
- Bestehende Wohnbauflächen sind westlich und nördlich vom Plangebiet.
- Im südwestlichen Plangebiet sind Grünflächen zu erhalten.
- Das Gelände südlich und östlich vom Plangebiet soll bis zur Eine ebenfalls gärtnerisch (Kleingärten u. Privatgärten) und als Ackerland genutzt werden.
- Erschließungsstraßen sind die das Plangebiet tangierenden Wege und Straßen, wie Lange Gasse, W.-Holtz-Str., Hinter der Walkmühlenbad
- Die Grenze des im FNP dargestellten Überschwemmungsgebietes der Eine liegt nahe dem Plangebiet in einer Entfernung von ca. 85 bis 100 m.

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

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



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben /17/, 2007

Kartengrundlage: Auszug aus der Luftbildsammlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, 2005/2006
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 18.07.2007, Aktenzeichen: A9-40576-2007

Bebauungsplan Nr. 37 "Lange Gasse" /17/

Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen des B-Plans Nr. 37 "Lange Gasse" (rechtswirksam seit 24.06.2006) grenzen unmittelbar westlich und nördlich an das Plangebiet. Inhalt ist der abgestimmte Entwurf, Jan. 2002, dessen Fläche von ca. 1,56 ha, einschl. Verkehrsflächen unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt.

- Art der baulichen Nutzung:
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (nur nordwestliches Plangebiet)
- Maß der baulichen Nutzung:
 - 2 Vollgeschosse, offene Bebauung, Einzel- u. Doppelhäuser
 - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6
 - max. Firsthöhe = 10,0 m
 - Begrenzung auf max. 2 Wohnungen je Wohnhaus
- Andere Festlegungen
 - Offene Bauweise nach § 22 BauNVO
 - Festgelegte Baugrenzen nach § 23 BauNVO, Abstand zum Geltungsbereich zwischen 3,00 und 10,00 m
 - z.B. vorgeschriebene Firstrichtung parallel oder senkrecht zu angrenzenden Straßen
- Straßenverkehrsfläche:
 - ca. 10 m breite öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, ohne Ausbaudetails bzw. Begleitgrün für die Lange Gasse.

3. Bestandsanalyse

3.1 Analyse Nutzung und bauliche Anlagen

Das Plangebiet besteht zum Teil aus Freizeit- oder Wochenendgärten und großen Wohngrundstücken. Die vorhandenen Grundstücke werden überwiegend regelmäßig genutzt und erscheinen gepflegt. An standorttypischen Baukörpern sind vorhanden:

- Wohnhäuser, massiv, 1-geschossig, Satteldach, Erweiterungen ehem. Erholungsbauten, Mischbauweise
- massive Gartenlauben / Bungalows 25 - 100 m² (einschl. Anbauten), eingeschossig, ohne Keller
überwiegend 10 - 25 Jahre alt, z.T. Sommerwohnsitz
- leichte Gartenlauben, Holzbauweise 15 - 40 m² bebaute Fläche, eingeschossig
- massive Pkw Garagen, Pkw-Unterstände älterer Bauart 20 - 25 m²
- Nebengebäude, Ställe, Schuppen, kleine Gewächshäuser

Alle Grundstücke sind eingezäunt (Holz, Metall) und besitzen in der Mehrzahl Zufahrten für Pkw.

3.2 Vorhandene Straßen und Wege

Das Plangebiet wird im Norden und Süden unmittelbar von 2 unbefestigten, parallel verlaufenden, öffentlichen Wegen tangiert.

- | | |
|----------------------------|-----------|
| -Lange Gasse | im Norden |
| - Hinter dem Walkmühlenbad | im Süden |

Die Wege haben jeweils eine Fahrspur von 3 - 4 m Breite (Sand/Schotter-Belag, ohne Fußwege) sowie zusätzlich beidseitige Randstreifen mit Bewuchs. Bei den Tiefbauarbeiten - Sammler Süd-Ost - wurde die Lange Gasse in der Oberfläche stabilisiert und begradigt.

Der Zustand der Wege ist witterungsbedingt unterschiedlich. Es besteht Instandsetzungsbedarf.

Gärten und Wohngrundstücke sind direkt von den Wegen bzw. einem separatem Gartenweg erschlossen.

3.3 Technische Infrastruktur

Innerhalb der Grundstücke sind jeweils Strom- und Trinkwasserleitungsanschluss vorhanden. Die Leitungsführung erfolgte individuell, Bestandsunterlagen liegen nur z. Teil vor.

Technische Medien in der - Lange Gasse:

- Trinkwasserleitung (DN 50/PE 63) Neue Absteller, Hydranten sind unmittelbar an der Plangebietsgrenze.
- Schmutzwasserkanal (DN 600)
Neue Revisionsschächte sind im öffentlichen Wegeraum. Grundstücksanschlüsse sind bisher nicht realisiert.
- Straßenbeleuchtung z.T. im östlichen Wegebereich vorhanden
- Telefon-Freileitung mit Grundstücksanschlüssen

Leitungsbestand - Hinter dem Walkmühlenbad:

- 1 KV-Leitung, erdverlegt, mit Grundstücksanschlüssen und Einschleifung an Mastumformer „Einpumpe“.
- z.T. 20 kV-Kabel im westlichen Wegteil
- 20 kV-Freileitung entlang des Weges mit Mastumformer
- Telefon-Freileitung mit Grundstücksanschlüssen
- Trinkwasserleitung DN 100
- Gas-ND-leitung ist im Busch/Lange Gasse, ca. 80 - 150 m entfernt vom Plangebiet
- Gas-HD-Leitung liegt im Wegeraum Krähengeschrei, ca. 300 m (Luftlinie)

Hinweise der Stadtwerke Aschersleben (Schr. v. 18.09.2008) zu:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Strom, Gas, Trinkwasser: | - Keine Einwände |
| | - die Versorgung geplanter Wohneinheiten aus dem Ortsnetz ist möglich. |
| | - Erschließungskosten trägt der Vorhabensträger |
| - Fernwärme: | - Ist nicht vorhanden. |
| - Straßenbeleuchtung: | - Im Baubereich sind keine Kabel der Straßenbeleuchtung. |

Hinweise vom Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Aschersleben (Schr. v. 07.10.2008):

- Schmutzwasser: - Erschließung der Grundstücke in nördlicher Richtung (Lange Gasse)
- Niederschlagswasser: - Ableitung ist nicht möglich. Die Bebauung oder Befestigung der Flächen kann nur so weit erfolgen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleiben kann.
- Keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke.

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

3.4 Naturräumliche Bedingungen

Das Plangebiet besteht durch vielseitige anthropogene Einflüsse und jahrelange, regelmäßige Kultivierung aus optisch meist attraktiven und sauberen Erholungsgärten mit Bungalow oder größerer Gartenlaube, z.T. mit Garage. Die Ertrags- und Freizeitgärten sowie Wohngrundstücke werden im beigefügten Umweltbericht näher beschrieben.

Im gesamten Plangebiet sowie in angrenzenden Bereichen besteht ein hoher Grundwasserstand.

Gem. neuerer Karten (12/2009) zum potenziellen Überschwemmungsgebiet der Eine kann das Plangebiet in Ermangelung einer förmlichen Festsetzung des Überschwemmungsgebietes und dem Fehlen einer vorläufigen Sicherung als überschwemmungsgefährdeter Bereich gelten.

4. Planinhalt und Festsetzungen mit Begründung

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. 1.1 990 (BGBl. 1 S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

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

Im Geltungsbereich des B-Planes sind zulässig:

- Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO.

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

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

- Im Norden und Osten: Reines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, i.V. mit § 3 BauNVO
- Im Südwesten: Grünflächen mit Dauerkleingärten nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

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

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

Die im § 3 (3) aufgeführten Ausnahmen erscheinen im beruhigten Wohngebiet am Stadtrand funktionell nicht sinnvoll und wirken erheblich störend. Die Größe notwendiger Baukörper für diese Nutzungen würde das am Standort übliche Maß störend überschreiten. Sie werden außerdem nicht zugelassen, da die Nutzungen zusätzlich Verkehr im Gebiet verursachen und die standörtlichen, verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten überschreiten. Die Gefahr des Eintrags wasserschädigender Stoffe in das hoch anstehende Grundwasser wäre bei einigen Nutzungen nach § 3 (3) nicht auszuschließen.

Im u. um das Plangebiet herum besteht bereits Bausubstanz von einigem städtebaulichen Gewicht. (6 WE) Unmittelbar westlich, an das Plangebiet angrenzend, entstanden in den letzten Jahren mehrere Einfamilienhäuser, so z.B. entlang der W.-Holtz-Str.

Deshalb erscheint eine räumlich begrenzte, bauliche Nutzung als reines Wohngebiet im Geltungsbereich möglich und die effektivere Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur geboten.

Die Ausweisung kleinerer Wohngebiete im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Eine wird nach langjähriger Geländebeobachtung, Bewertung bisher bekannter Hochwasserstände sowie erfolgter Nutzung nicht vordergründig als konkrete Gefahr angesehen.

Die Planung entspricht damit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben.

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

Folgende Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

- max. Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO = 0,3
- max. Firsthöhe (FH) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO = 7,0 m,
über Oberkante angrenzendem Wohnweg.
(Oberkante angrenzender Wohnweg entspricht ca. 104,5 m ü. NN)

Begründung:

Mit der Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht erreicht, um eine standortgerechte Grundstücksnutzung mit hohem Grünflächenanteil zu bewahren und zu fördern. Die Festsetzung dient auch der Verbesserung der Regenwasserversickerung und des Wasserabflusses im Falle einer teilweisen Überflutungsgefahr.

Um das Baugebiet dem Orts- und Landschaftsbild der Umgebung anzupassen wird für die Baukörper nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Höhenbegrenzung mit der Firsthöhe von max. 7,0 m über Oberkante Gelände angrenzender Wohnweg (öffentlicher Weg, ca. 104,5 m ü. NN) festgelegt. Die Höhe erscheint konstruktiv machbar, um eine gute Wohnnutzung zu erreichen, wobei mehrere Vollgeschosse möglichst ausgeschlossen werden sollen.

Die im Plangebiet befindlichen Gehölze sollen bei der Festlegung von max. 7,0 m Firsthöhe die Baukörper z. Teil deutlich überragen. Der Wunsch nach möglichst geringer Bauhöhe wurde auch von den Anwesenden bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

- Zulässig sind Einzelhäuser.
- Es gelten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO mit bebauten Flächen von insgesamt max. 35 m² je Wohnhaus zulässig.

In den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind nur Wege, offene Terrassen, Pergolen, Böschungsbefestigungen und Einfriedungen zulässig.

- Stellplätze, Garagen

Die zur Nutzung notwendigen Stellplätze sind auf den Wohngrundstücken zu errichten.

Je angefangene 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz zu errichten.

Der Abstand vor Garagen und überdachten Stellplätzen bis zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen.

Begründung:

In der näheren Umgebung zum Plangebiet existieren nur Einzelhäuser und keine größeren Baukörper.

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

Die Baugrenzen dienen der Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche. Sie sollen Freihalteräume gewährleisten, die grundsätzlich nicht bebaut werden sollen. Außerdem soll ein deutlicher Abstand der Bebauung von den Wohnwegen erreicht werden.

Die Festsetzung dient auch der Verbesserung der Regenwasserversickerung und des Wasserabflusses im Falle einer teilweisen Überflutungsgefahr.

Da bereits mehrere Nebengebäude auf den Grundstücken existieren, soll keine "schleichende" Bautätigkeit und damit die weitere Versiegelung der Gärten erfolgen. Die angegebene Größe außerhalb der Baugrenzen zulässiger Nebengebäude scheint angemessen und für die Nutzung ausreichend.

Dennoch sollen die Baugrenzen ausreichend Raum zum Bauen ermöglichen.

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

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

Alle Grundstücke sind direkt von befahrbaren, öffentlichen Wohnwegen bzw. von der „Lange Gasse“ oder „Hinter dem Walkmühlenbad“ erschlossen.

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

Da erfahrungsgemäß bei Mehrpersonenhaushalten auch zusätzliche Fahrzeuge im Haushalt existieren, wird 1 notwendiger Stpl. je 60 m² Wohnfläche für angemessen erachtet.

Der 5-m-Abstand bis zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht ein hinderungsfreies Ein- und Ausfahren zum Grundstück. Gleichfalls besteht vor den ausgebauten Stellplätzen bis zum Straßenrand die Möglichkeit für das Abstellen eines 2. Fahrzeuges.

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

- Verkehrsflächen sind:

- Teilabschnitt "Lange Gasse"
- Fahrspur 3,50 m breit, Bitumen- oder Pflasterbelag
- beidseitiger Randstreifen 0,5 - 1,5 m breit, Rasenschotter, Begrünung

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind:

- Flächen zwischen öffentlicher Straßenfläche und zurückgesetzter Grundstückszufahrt
- Ausweichflächen, bis 1.25 m breit, wechselseitig nach Bedarf, entlang der "Langen Gasse"

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

Begründung:

- Verkehrsflächen als befahrbare Wohnwege

Die äußere und innere Erschließung erfolgt von den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Wohnwegen Lange Gasse und Hinter dem Walkmühlenbad in Ost-West-Richtung.

Teile der Verkehrsfläche "Lange Gasse" (ca. 315 m²) befinden sich im nördlichen Plangebiet.

Die Ausbauplanung soll in folgenden Dimensionen erfolgen:

Weglänge im Plangebiet	42 m
Wegbreite (Flurstück)	7,30 - 7,80 m
Fahrspur	3,5 - 4,75 m (Aufweitung nur an Ausweichstellen)

Innerhalb der Flurstücksbreite des Weges wird jeweils mittig eine 2,5 - 3,5 m breite, befestigte Fahrspur mit ein- bis zweiseitiger Befestigung als stellenweise Ausweichmöglichkeit im Begegnungsfall errichtet. In Krümmen und nahe der Knoten erfolgt jeweils eine Fahrspuraufweitung auf 4,75 - 5,00 m.

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

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

Für die Wohnwege ist gem. Straßenverkehrsordnung - StVO vom 16.11.1070 (BGBl. I S 1565), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.12.201 (BGBl. I S. 1737) eine Kennzeichnung durch Ge- oder Verbotsschildern vorgesehen, z.B. Zeichen 274.1/274.2 (Tempo 30-Zone).

Der Ausbau der "Langen Gasse" erfolgt als befahrbarer Wohnweg im Sinne § 127 Abs. 2 BauGB.

Von folgenden Anforderungen ist im Plangebiet bei örtlich sehr geringem Verkehrsaufkommen auszugehen:

- Wohngebiet in Ortsrandlage, eingeschränkter Nutzerkreis
- Straßentyp: Anliegerweg, Mischungsprinzip für Fußgänger, Radfahrer (R), Kfz (Pkw, Lkw)
- Begegnungsfall: Pkw/R, selten Lkw/R, max. Begegnungsfall Lkw/Pkw
- Verkehrsstärke: Anschluss bis 10 Wohnungen am Wohnweg, geringes Verkehrsaufkommen
- Belastungszahl: 10 - 60 Kfz/Tag (Bauklasse 5)
- Geschwindigkeit: max. 30 km/h
- ÖPNV: nicht notwendig

- Knoten

Die Knoten Lange Gasse/W.-Holtz-Str. bzw. Hinter dem Walkmühlenbad/W.-Holtz-Str. liegen nicht im Plangebiet. Der Ausbau der Knoten und der befahrbaren Wohnwege soll die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr u. Krankentransport) sowie 3-achsigen Müllfahrzeug und übliche Anlieferfahrzeuge ermöglichen. Die Knoten sollten auch als eingeschränkte Wendeanlage nutzbar sein.

- Stellplätze

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Stellplätze bereitgestellt.

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

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

Aus Kostengründen ist ein Minimalausbau der Langen Gasse vorgesehen. Die Ausbildung der Randstreifen, Art und Umfang der Ausweichhilfen und Maßnahmen der technischen Infrastruktur sollen Bestandteil der technischen Ausbauplanung sein.

Es wird insgesamt auf eine verkehrsberuhigte Nutzbarkeit der Langen Gasse, und wegen der ruhigen Wohn- und Gartenlage, ohne wesentlichen Fremdverkehr, orientiert.

Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine Nutzungsbeschränkung im Bereich der aufgeweiteten Fahrbahn vorgesehen. Das sind z.B. die Ausweichhilfen im verlängerten Kreuzungsbereich zur Waldemar-Holtz-Str. Die Fahrbahnabschnitte sollen nicht durch parkende Fahrzeuge oder andere Sondernutzungen blockiert werden.

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

Festgesetzt werden:

- Dauerkleingärten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Grundstücksgrenzen zwischen den Wohngrundstücken und zum öffentlichen Verkehrsraum sowie zwischen Wohngebieten und privaten Grünflächen sind mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen. Zäune sollen von beiden Seiten bepflanzt werden.

Begrünte und bepflanzte Flächen sind grundsätzlich zu erhalten.

Neu-, Ersatz- oder Ausgleichspflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Ein Pflanzschema wird nicht verordnet.

Für Ausgleichsmaßnahmen der Bebauung auf den Grundstücken gilt:

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

2 Laubbäume, mehrfach verschult, (Stammumfang 14 - 16 cm) und 10 Sträucher (60 - 100 cm hoch)

oder 2 Obstbäume, (Stammumfang 14 - 16 cm) und 10 Sträucher

oder 20 m² Dach- bzw. Fassadenbegrünung und 5 Solitärsträucher

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

- Private Parkplätze

Stellplätze auf Wohngrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag, z.B. Pflaster, zu errichten. Garagen u.a. überdachte Stellplätze sind mit Kletterpflanzen an mindestens 2 Seiten zu begrünen.

- Regenwasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen u. anderer versiegelter Flächen ist möglichst auf dem Grundstück zu nutzen bzw. zu versickern. Regenwassermulden, kleine Teiche u.a. Auffanglösungen sind zulässig.

Für Anpflanzungen sind die aufgeführten Arten der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu verwenden.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch den Eigentümer und ist in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

Begründung:

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

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

Dauerkleingärten

Im südwestlichen Plangebiet bleiben Dauerkleingärten bestehen. Zusätzliche bauliche Erweiterungen sind nur maßvoll erwünscht, um das Landschaftsbild weitgehend zu erhalten.

Die geplante kleinteilige Wohnnutzung im Nordwesten erfolgt gem. Darstellung im FNP. Durch den relativ geringen Überbauungsgrad (GRZ = 0,3) soll die typische Gartenlandschaft bestehen bleiben.

Zum Ausgleich und Als Ersatz für zusätzliche bauliche Nutzungen sind Pflanzflächen vorgesehen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sollen "lebende Zäune" und bandartige Begrünungen die örtliche Situation verbessern. Dazu werden an den Grundstücksgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ca. 1,5 m breit, ausgewiesen. Ein Pflanzschema erscheint wegen der individuellen Nutzung nicht notwendig und nicht sinnvoll.

Bei zusätzlichen Versiegelungen erfolgen Ausgleichspflanzungen möglichst vor Ort.

Für zu fällende bzw. nach d. Neupflanzung abgehende Gehölze sind Ersatzpflanzungen gem. festgesetzten Arten u. erforderlichem Maß durchzuführen. Die beigelegte Pflanzliste liefert standortgerechte Beispiele.

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

- Anlegen eines Grünstreifens aus regionaltypischen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen
- Pflanzen von Straßenbäumen am Wohnweg Lange Gasse (in Pflanzetappen nach Ausbaustand)
- weitgehende Erhaltung der standorttypischen Gehölzstruktur
- individuelle Begrünung auf den Wohngrundstücken durch Pflanzen heimischer Laubgehölze, möglichst auch Stammobst (Hochstämme). Erhaltung von 70 - 80 % Gesamtgrünfläche je Grundstück.
- Ausbildung von Grenzbegrünung zwischen den Grundstücken (lebende Zäune)
- Schaffung von Wegerandbegrünung.
- Wandbegrünung (Klettergehölze) an Nebengebäuden

Begrünung von Garagen/Carports

Die 2-seitige Fassadenbegrünung von Nebenanlagen soll das Erscheinungsbild der Baukörper mildern und gleichzeitig den Verlust an Biotopwert durch Versiegelung ausgleichen helfen.

Geeignete Artenbeispiele sind in der beigelegten Artenliste (Anlage) enthalten und zu berücksichtigen.

Regenwasser

Nach Rücksprache mit ansässigen Nutzern ist es vor Ort üblich, das anfallende Regenwasser zu nutzen und für Gießzwecke auf dem Grundstück vorzuhalten. Dies soll, wenn möglich, auch weiter praktiziert werden.

Zur besseren Verteilung und Versickerung des Regenwassers wird bei Stellplätzen auf offenfugige Beläge orientiert. 25 % Fugenanteil (z.B. bei Nutzung von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen) erscheinen bei der bestehenden Bodenkonsistenz trotz saisonal hohem Grundwasserstand zur Versickerung praktikabel.

Die entlang der Grundstücksgrenzen anzutreffenden z.T. dominanten Gehölze sollen in der Typik bei der weiteren Begrünung auch entlang neuer Grenzen unterstützt werden. Dazu dienen die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope nach § 22 NatSchG LSA. sind nicht vorgesehen.

5. Kennzeichnung

Im FNP /17/ sind für das Plangebiet oder dessen nahe Umgebung keine Flächen nach § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet, die bei baulicher Nutzung Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, Sicherungsmaßnahmen, Bergbau oder Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen signalisieren.

Das im FNP entlang der Eine gekennzeichnete Überschwemmungsgebiet nach § 96 WG nähert sich im Südosten nur bis auf 85 bis 100 m an das Plangebiet.

Gem. fotobildlicher Erfassung der Hochwasserstände vom Hochwasserereignis 1994 (HQ 100) sind auch Gebiete unmittelbar südlich des Weges "Hinter dem Walkmühlenbad" im Abstand von bis zu 10 m am Plangebiet auszuweisen. Dies bestätigte die Abstimmung bei der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises am 21.04.2011 als Grenze des festzusetzenden Überschwemmungsgebietes. Damit:

- Kennzeichnung der Grenze des Überschwemmungsgebietes der Eine (Teil A - Planteil, Punktlinie, blau) außerhalb des Plangebietes.

Die Hinweise des Salzlandkreises (Schr. v. 31.01.2012) zum "Hochwasserschutzplan Eine" u. damit Einordnung des Plangebietes in das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz, wurden beachtet.

Nach Auskunft des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt (21.05.2012) ist eine vorläufige Sicherung des noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Eine nach § 76 Abs. 3 WHG i.V. mit § 100 WG LSA bisher nicht erfolgt und sei auch nicht geplant.

Daher findet das in § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG enthaltene Planungsverbot für die Ausweisung neuer Baugebiete, das nach § 87 Abs. 6 WHG auch für vorläufig gesicherte Gebiete gilt, keine Anwendung. /21/ Die Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist daher im Plangebiet nicht geboten.

Weitere Erläuterungen im Umweltbericht, Punkt 2.2.2.3, S. 34)

6. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

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

Die vom LHW LSA (Stand 12/2009) bereitgestellten Karten mit Gefahrenhinweisen zu Überschwemmungsgebieten an der Eine stellen mögliche Überflutungsflächen dar, die bisher weder förmlich festgesetzt noch vorläufig gesichert wurden. Da die vorläufige Sicherung nach Auskunft des Landesverwaltungsamtes mit Stand 21.05.2012 auch nach 2½ Jahren nicht geplant sei, kann davon ausgegangen werden, dass die zur Kartierung errechneten Flächen bisher kein signifikantes Hochwasserrisiko (Risikogebiete) i. S. § 73 Abs.1 WHG i.V.m. § 9 Abs.6a Nr.1 BauGB darstellen. Daher erfolgte kein Vermerk. (Siehe aber Punkt 9.3.2, S. 44)

7. Sonstige Darstellung

Im Bebauungsplan werden weiterhin informativ dargestellt:

- Grenze des Plangebiets (Geltungsbereich)

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

8. Flächenbilanz und Bodenordnung

Von den ca. 2,16 ha Gesamtfläche Plangebiet sind keine Flächen land- oder forstwirtschaftlich genutzt.

- Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	7.956 m ²	100 %
- Reine Wohngebiete (WR) Bruttofläche, Parzellierung	4.951 m ²	62,3 %
- Öffentliche Verkehrsflächen	315 m ²	3,9 %
- Grünflächen (Gartenanlage)	2.690 m ²	33,8 %

- Bodenordnung

Trotz sparsamer Erschließung im Plangebiet wird zum Ausbau der "Langen Gasse" die komplette Flurstücksbreite des Weges (Flur 77 - 82) benötigt. Das betrifft auch derzeit gepachtete und genutzte Teilflächen des o.a. Flurstücks durch unmittelbar nördlich an den Weg angrenzende Gärten in Höhe des Plangebiets. Private bauliche Anlagen ragen zum Teil in das o.a. Flurstück.

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

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

Bei der Bodenordnung ist somit u.a. nachzuweisen:

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

Die Absichten der Stadt Aschersleben wurden in der frühzeitigen Bürgerversammlung am 01.06.2006 erläutert und mit den anwesenden Betroffenen besprochen.

Für erforderliche bodenordnerische Maßnahmen dient die vorliegende Planung als Grundlage.

9. Umweltbericht

9.1. Einleitung

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

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

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

9.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

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

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,8 ha (7.955,92 m²)

Auf den geplanten Wohnbauflächen besteht z. Teil bereits Wohnnutzung (2 WE).

Ein Großteil der Plangebietsfläche wird gärtnerisch genutzt.

- | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|-----|-------|
| - Gesamtausdehnung des Plangebiets in | - Nord-Süd-Richtung | ca. | 113 m |
| | - Ost-West-Richtung | ca. | 71 m |

Standort/Lage

- Standort am östlichen Stadtrand von Aschersleben,
- Gemarkung Aschersleben, Flur 77, Flurstücke 54, 55, 82, 103/56, 104/56
- Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 2 km. (Luftlinie)
- Folgende Straßen begrenzen den Standort:

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| - Lange Gasse | im Norden unmittelbar angrenzend |
| - Hinter dem Walkmühlenbad | im Süden unmittelbar angrenzend |
| - Waldemar-Holtz-Straße | ca. 45 m Abstand, im Westen |

Das Plangebiet ist derzeit gering versiegelt. Anfallendes Oberflächenwasser wird am Standort versickert.

Ziele der Bauleitplanung

- Ermöglichung des Wohnens auf Teilflächen, in reizvoller Lage am Stadtrand.
- Begrenzung von Bauflächen entsprechend der landschaftlichen Situation am Standort
- Vermeidung der weiteren Zersiedlung im städtischen Randbereich.
- Optimierung der Nutzung wegen z.T. günstiger infrastruktureller Voraussetzungen

- Beschreibung der Festsetzungen des Plans

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

Nutzungsart () Nr. d. Baufläche	Fläche	Standortbeschreibung - Festsetzungen	Bemerkungen/Auswirkungen
Reines Wohngebiet (1) nach § 3 BauNVO	0,49 ha	nördliches u. östliches Plangebiet zwischen Lange Gasse u. Hinter - dem Walkmühlenbad - Firsthöhe max. = 7,0 m - GRZ 0 0,3 - nur Einzelhäuser zulässig	- bereits mit 2 Wohnhäusern bebaut - Gelände z. großen Teil gärtnerisch genutzt, 2 Bungalows, Nebengebäude - künftig geringe zusätzliche Versiegelung möglich, z.B. Erweiterung der Wohngebäude im festgelegten Baufeld u. Neubau eines zusätzlichen Wohnhauses
Öffentl. Straße/Weg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	0,03 ha	nördl. Teil im Plangebiet, vorh. Weg "Lange Gasse"	- derzeit unbefestigter Weg, ca. 5 m breite Wegefläche, z.T. begrünt - künftig 3,5 m breite Befestigung mit beid- seitiger Begrünung ist möglich,
Dauerkleingärten § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	0,27 ha	westl. Plangebietsteil	- derzeitiger Zustand bleibt erhalten, - anthropogen stark beeinflusste Grün- fläche mit kleingärtnerischer Nutzung

Plangebiet insgesamt, ca. 0,79 ha

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

Weitere Festsetzungen, zur Beschränkung der Bautätigkeit im Plangebiet sind:

- Die Firsthöhen der Einzelgebäude werden max. 7,0 m erreichen (über angrenzenden Fußweg)
Damit überschreiten die zulässigen Baukörper nicht oder kaum die vorhandenen Bäume am Standort.
Die Baukörper werden sich in die Gartenlandschaft einpassen.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
Damit bleiben 70 % der Grundstücksfläche unbebaut; mit dominanter Begrünung.
- Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Ausdehnung der geplanten Bebauung eingeschränkt.
Dadurch wird das schleichende Ausufern der Bebauung verhindert.

Weitere Ausführungen sind
aufgeführt:

- Kapitel 2.1	Lage und Größe des Plangebietes
- Kapitel 2.2	Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

9.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden der Umweltprüfung unterzogen. Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB) und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 u. 6a BauGB) werden nicht nochmals geprüft, da sie in anderen Planwerken bereits der Prüfung unterzogen wurden.
Es werden insgesamt die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Hinweise zu feuchten Grundstücken in der Nachbarschaft und in Nähe der Eine bestehende Überschwemmungsgefahr deuten auf die Notwendigkeit einer vertiefenden Betrachtung der Hochwassergefahren zur Vermeidung von Personen und Sachschäden.

Da für die Stadt Aschersleben ein Landschaftsplan /5/ erarbeitet wurde, beschränken sich der Umfang des Ermitteln und Bewertens schwerpunktartig auf die Untersuchungsergebnisse und Aussagen im Landschaftsplan der Stadt.

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

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

9.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Gesetzen und Fachplanungen

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

Schutzgut - Tiere und Pflanzen:

- BNatSchG § 30 Gesetzlich geschützte Biotope
- § 37 Aufgaben des Artenschutzes
 - Schutz der Tiere u. Pflanzen wild lebender Arten u. Lebensgemeinschaften
 - Schutz der Lebensstätten
- § 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere u. Pflanzen
- NatSchG LSA § 7 Kompensationsmaßnahmen
- § 10 Verfahren bei Eingriffen
- § 22 Gesetzlich geschützte Biotope
- § 23 Natura 2000- Besonderer Schutz bestimmter Biotope
- Landschaftsplan
 - Arten- und Biotopschutz auf noch vorhandenen wertvollen Flächen.
 - Erhalt durch Schaffung von Puffer- und Übergangszonen.
 - Schaffung neuer Strukturen in potentiell entwicklungsfähigen Bereichen mit Zielstellung eines Biotopverbundes und einer Biotopvernetzung.
- Bewertungsmodell LSA
 - Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von
 - Eingriffsfolgen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)
- Umweltschadengesetz i.V.m. BNatSchG, §§ 19, 44, 45, hier Schutz von Arten u. Lebensräumen, natürlichen Ressourcen

Berücksichtigung:

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

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

- Private Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Flächen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind nicht gefährdet, da im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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

Schutzgut - Boden:

- | | | |
|-------------------|-------------|--|
| - BNatSchG | § 1 (3) | Böden so erhalten, dass ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllt wird
- möglichst Renaturierung versiegelter Flächen
- Überlassung der natürlichen Entwicklung, |
| - BauGB | § 1a Abs. 2 | Bodenschutzklausel
- Sparsamer u. schonender Umgang mit Grund und Boden.
- Gemeindeentwicklung möglichst durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung u. andere Maßnahmen der Innenentwicklung
- Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen. |
| - BBodSchG | § 2 | - Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens
Natürliche Funktion (Lebensgrundlage/Lebensraum, Naturhaushalt,...)
Funktion als Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte
Nutzungsfunktion (Rohstofflager, Siedlungsfläche, Land-, Forst- Wirtschaft) |
| - Landschaftsplan | | - Schutz typischer, die natürlichen Verhältnisse repräsentierender, seltener, durch extreme Standorteigenschaften geprägter Böden.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen
- Sicherung u. Entwicklung der Bodenfunktionen auch auf gestörten Flächen |

Berücksichtigung:

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

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

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

Schutzgut - Wasser:

- | | | |
|------------|----------|--|
| - BNatSchG | § 1 (3) | - ... Gewässer vor Beeinträchtigungen bewahren u. ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit u. Dynamik erhalten, besonders für natürliche u. naturnahe Gewässer, einschl. Ufer, Auen
- Hochwasserschutz durch natürliche u. naturnahe Maßnahmen
- vorsorgender Grundwasserschutz u. ausgeglichener Niederschlags-Abflusshaushalt durch Naturschutz u. Landschaftspflege |
| - WHG | § 31a | Grundsätze des Hochwasserschutzes
- Zurückhaltung von Hochwasser, Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses,
- Vorbeugung der Entstehung von Hochwasserschäden, Schutz von Gebieten, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.
- Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung. |
| | §§ 72-77 | Hochwasser, Hochwasserrisiken, Gefahrenkarten, Überschwemmungsgebiete, Rückhalteflächen |
| - WG LSA | § 2b | Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser
- Vermeidung nachteiliger Änderungen des mengenmäßigen u. chemischen Zustands, Umkehrung von Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund menschlicher Tätigkeiten. Gewährleistung des Gleichgewichts zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung
- Erhaltung/Erreichung eines guten mengenmäßigen, chemischen Zustands. |

§ 96 (2)	Überschwemmungsgebiete - nach bisherigem Recht bestimmte Überschwemmungsgebiete gelten als festgesetzt im Sinne dieses Abschnitts. Gleiches gilt für die dem Hochwasserabfluss oder der Hochwasserrückhaltung dienenden Gebiete...
§ 96 (5)	- Bis zur Festsetzung, längstens bis 31.12.2012, gelten auch die Gebiete, die bis zu einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist, überschwemmt werden, als Überschwemmungsgebiete, soweit diese Gebiete in Arbeitskarten d. zuständig. Wasserbehörden, die auf d. Grundlage der Ermittlungen d. Landesbetriebes für Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt erstellt wurden, dargestellt sind.
§ 150ff	Abwasserbeseitigung - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit durch Abwasserbeseitigung.
LHW LSA	Gefahrenhinweiskarten Überschwemmungsgebiet Eine, Stand 22.12.2009 - Anschlaglinie HQ100 (ohne HWSA) u. Wassertiefen bei HQextrem - Anschlaglinie HQ100 (ohne HWSA) u. Flächennutzung - Anschlaglinie HQ100 (ohne HWSA) u. wasserwirtschaftl. Anlagen, Schutzgebiete - zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Eine
Landschaftsplan	- Reduzierung der Entnahmen aus den übernutzten Grundwasserleitern. - Schaffung von Nutzungsprioritäten für Oberflächengewässer zwischen Erholungsnutzung und Naturschutz. - Biotopentwicklung und Biotopverbund entlang der Fließgewässer.

Berücksichtigung:

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich nach Abstimmung bei der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises (21.04.2011) nicht im Überschwemmungsgebiet nach § 96 WG LSA. Die in ausgewerteten Arbeitskarten der zuständigen Behörden definierte Grenze des Hochwasserstandes 1994 der Eine befindet sich ca. 10 m südlich vom Plangebiet. Im B-Plan wird durch Kennzeichnung im Planteil A und in der Begründung auf die Lage und Erfordernisse des Überschwemmungsgebiets hingewiesen.

Die Darstellung der Grenze des Überschwemmungsgebietes der Eine im FNP /17/ ca. 100 m südöstlich vom Geltungsbereich wurde gem. Abstimmung bei der Unteren Wasserbehörde damit aktualisiert.

Die Bedeutung der Gefahrenhinweiskarten des LHW vom 22.12.2009 wurde in Zusammenarbeit mit den Rechtsanwälten Wolter-Hoppenberg, Hamm, u. in Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt LSA im Mai 2012 geprüft. Die in den Plänen dargestellten Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt und nicht vorläufig gesichert. Die vorläufige Sicherung sei nicht geplant. Demnach dienen die Unterlagen nicht der Vermeidung konkreter Hochwassergefährdungen sondern dienen der allgemeinen Vorsorge, ohne konkrete Gefährdung im Plangebiet.

Schutzgut - Luft:

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

Berücksichtigung:

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

Schutzgut - Klima:

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

Berücksichtigung:

Das Plangebiet beinhaltet eine kleine Baufläche als Abrundung bestehender Wohnbauflächen im Westen. Durch die Begrenzung auf die geringe Größe von 0,49 ha (WR) ist unter Berücksichtigung der relativ starken Begrünung am Standort von keiner nennenswerten regionalen Klimabeeinflussung auszugehen.

Schutzgut - Landschaft:

- | | | |
|-------------------|-----------|---|
| - BNatSchG | § 1 (3) - | - Schutz räumlich abgegrenzter Teile des Wirkungsgefüges, hier die landschaftlichen Strukturen |
| | § 1 (4) | - Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart u. Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft |
| | | - Bewahrung von Naturlandschaften u. historisch gewachsener Kulturlandschaften.... vor Verunstaltung, Zersiedlung u. sonstigen Beeinträchtigungen |
| | | - Zur Erholung geeignete Flächen im besiedelten u. siedlungsnahen Bereichen schützen und zugänglich machen. |
| - BauO LSA | § 9 | - Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- u. Landschaftsbild nicht verunstalten |
| - Landschaftsplan | | - Funktionswandel von reiner Agrarstruktur in Richtung auf Entwicklung der Naherholung und Aufwertung der Landschaftsstruktur. |
| | | - Schaffung von Gehölzstrukturen, z.B. als Erosionsschutz für die Landwirtschaft und in Kombination mit Wanderweg u. Lebensraum |

Berücksichtigung:

Gemäß der im Plangebiet vorhandenen schmalen Grundstücke, mit erforderlichen Grenzabständen nach BauO LSA, der festgelegten Firsthöhe (max. 7,0 m) und der festgesetzten Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche stark eingeschränkt. Durch die textlichen Festsetzungen, Anordnung der Baufelder und die Höhenbeschränkung erfolgt eine ausreichende Reglementierung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

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

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

Schutzgut - Mensch, menschliche Gesundheit:

- | | | |
|---------------|---------|--|
| - TA Lärm | | - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. |
| | Nr. 6.1 | Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden |
| | | in reinen Wohngebieten |
| | | Tag 50 dB(A) Nacht 35 dB(A) |
| - 16. BImSchV | § 2 | - Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind folgende Immissionsgrenzwerte nicht zu überschreiten: |
| | | in reinen u. allgemeinen Wohngebieten |
| | | Tag 59 dB(A) Nacht 49 dB(A) |
| - KrW-/AbfG | §§ 4 | Grundsätze u. Pflichten der Erzeuger u. Besitzer von Abfällen |
| | | - Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung natürlicher Ressourcen und die Sicherung umweltverträglicher Beseitigung von Abfällen. |
| - BNatSchG | § 1 (1) | - Schutz von Natur u. Landschaft....als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen.... |
| | § 1 (4) | - Zur Erholung geeignete Flächen im besiedelten u. siedlungsnahen Bereichen schützen und zugänglich machen. |

Berücksichtigung:

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

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

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

Der zu erwartende Verkehrslärm einer evtl. zu bauenden Trasse (Ostumgehung zwischen B 6 und Lindenstraße) wurde 1996 berechnet. Die Trasse wird nach derzeitigen Planungsstand der Stadtentwicklung Aschersleben nicht mehr notwendig. Damit sind keine maßgeblich lärmverursachenden Trassen in der Nähe zum Plangebiet vorhanden oder vorgesehen.

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

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

- Baubetrieb in der Langen Gasse, Entfernung zum Plangebiet = ca. 150 m
An- und Abfahrten zum Betriebsgelände liegen nicht in Richtung Plangebiet.
Auf dem Betriebsgelände werden keine lärmintensiven Tätigkeiten ausgeführt.

Schutzgut - Kulturgüter u. sonstige Sachgüter:

- BNatSchG § 1 (4) - Schutz von Naturlandschaften u. historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- u. Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung u. sonstigen Beeinträchtigungen.
- DenkmSchG LSA, § 9 Erhaltungspflichten
- Schutz, Pflege und Erhaltung der Kulturdenkmale
- BKleingG § 3 (1) - Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m² sein.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes u. der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung u. Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.

Berücksichtigung:

Bestehende Kleingärten der Gartenanlage, in der Größenordnung zwischen 300-400 m² Fläche werden als Dauerkleingärten gem. FNP im B-Plan ausgewiesen und bleiben erhalten.

2 größere, separat zugängliche Gärten im Norden werden in das Reine Wohngebiet integriert.

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

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

- Ausweisung als Dauerkleingarten gem. Bundeskleingartengesetz

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

Schutzgut - biologische Vielfalt:

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

Berücksichtigung:

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

Umweltbezogene Entwicklungsziele (Z) und Grundsätze (G) der Landes- und Regionalplanung:

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

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

- (G 12) - Erhaltung gewachsener Strukturen, bei Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse
- (G 13) - Nutzung von ...Baulandreserven u. flächensparender Siedlungs- u. Erschließungsformen...
- (Z 23) - Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit einer günstigen Verkehrserschließung ...
- (Z 28) - Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Wohnstandorte ... zu entwickeln
- 4.1 Schutz des Freiraumes, 4.1.1 Natur und Landschaft
 - (G 86) - Schutz von Natur und Landschaft bei allen raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen
 - (G 87) - Beschränkung auf das notwendige Maß bei der Freiraumbeanspruchung durch ... Siedlungen
 - (G 90) - Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
 - 8. Fließgewässer im nördlichen und nordöstlichen Harzvorland
- 4.1.2 Hochwasserschutz
 - (Z 125) - Vorranggebiete für Hochwasserschutz im Regionalen Entwicklungsplan für - Eine,
 - (G 92) - Abstimmung der Bodennutzung auf die Anforderungen des Hochwasserschutzes in natürlichen Rückhalteräumen
 - (G 93) - Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz in Regionalen Entwicklungsplänen

4.1.3 Gewässerschutz

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

4.1.4 Klimaschutz, Klimawandel

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

4.1.5 Bodenschutz und Flächenmanagement

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

4.2 Freiraumnutzung, 4.2.1 Landwirtschaft

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

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz /16/

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

3. Allgemeine Grundsätze der Raumordnung:

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

4.3 Vorranggebiete 4.3.1 - für Hochwasserschutz

- Z 7 - Flächen zwischen den Uferlinien und Hochwasserdeichen, sowie die Ausuferungs- u. Retentionsflächen der Elbe, Wipper, Liepe
G 6 - Gewährleistung der Gebietsfunktion für den Hochwasserabfluss u. -rückhalt, Minderung von Schäden bei Überschwemmungen

4.5 Vorbehaltsgebiete 4.5.1 für Hochwasserschutz

- Z 1 - ... ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um potenzielle Überflutungsbereiche bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen bzw. Extremhochwasser.
Z 2 - Besonderes Gewicht für die Belange des Hochwasserschutzes bei der Abwägung

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

- Mittleres Wippertal bei Aschersleben
- Unteres Einetal bei Aschersleben
G 1 - Vermeidung u. Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen, ganzen Ökosystemen
- Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Gestaltung u. Entwicklung der Kulturlandschaft
G 2 - Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften
Z 3 - den Belangen von Naturschutz, Landschaftspflege u. der naturnahen Waldbewirtschaftung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
Z 4 - Schutz wildlebende Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt.
- Sicherstellung des Austausches verschiedener Populationen u. deren Ausbreitung
G 7 - Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz sollen möglichst in Bereichen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems erfolgen.

4.4.3 - für Ver- u. Entsorgung
- Abwasserbehandlung Aschersleben

4.8.4 Rad- u. fußläufiger Verkehr:
Z 5 - Weiterentwicklung des Radwegenetzes, hier Wipperrundweg mit Wipper-Saale-Radweg (Verlängerung)

Berücksichtigung:

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

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

Besonderer Prüfung unterliegt das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz.

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

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme, Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

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

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

Im Geltungsbereich (Kapitel 2 u. Punkt 9.1.1) bestehen 2 Wohnhäuser, keine gewerblichen Nutzer. Das Gelände wird überwiegend kleingärtnerisch genutzt.

9.2.1.1 Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

Tiere

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

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

Anlässlich der Standortbegehungen wurden im Herbst 2006, Frühjahr 2008 u. 2011 relativ weit verbreitete Arten, insbesondere Vögel, gesichtet.

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

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

Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation

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

Gem. /5/ wäre im Plangebiet und deren Umgebung der großflächige Auenwaldkomplex, der die Flussläufe von Eine u. Wipper säumen würde, dominant. Überflutungs- und Uferbereiche wären mit einer Weichholzaue besiedelt, in der verschiedene Weidenarten vorkämen, mit teilweisen Vorkommen von Stieleiche, Esche und Feldulme.

Biotoptypen

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

Pflanzenarten

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

9.2.1.2 Boden

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

Die Bodentypen im Plangebiet sind gem. /5/ im Auebereich der Eine unter dem Einfluss hoher Grundwasserstände aus den Auesedimenten Auenlehm, Sand, Kies gebildet. In den Tallagen haben sich neben Schwarzungleie als Endprodukte der Entwicklung Auenvega- und Auenvegagleyböden herausgebildet.

Vorbelastung:

Versiegelungsgrad des Bodens

Die Addition vorhandener Bauwerke ergibt folgende Versiegelung:

Vollversiegelung (Baukörper)	1.016 m ²	x	1,0	= 1.016 m ²)	
Teilversiegelung (Wege, gepflastert)	327 m ²	x	0,8	= 262 m ²)	
unversiegelt (Wege, verdichtet)	192 m ²	x	0,2	= 38 m ²)	Summe 1.316 m ²

Versiegelte Fläche (1.316 m²) / Gesamtfläche (7.955,92 m²) = 16,5 % Versiegelungsgrad

Der bestehende Versiegelungsgrad gewährleistet nach längerer Standortbeobachtung den Abfluss der Niederschlagswässer in den Boden. Die Nutzer der Gärten und Wohngrundstücke praktizieren durch Regenwasserrückhaltung und -nutzung für Gießzwecke offenbar eine standortgerechte Dosierung des Regenwassereintrags.

Altlastenverdacht / Kampfmittelbeseitigung

Gem. Stellungnahme des Salzlandkreises (Schr. v. 27.10.2008) besteht keine Belastung mit Kampfmitteln. Ein ehem. Munitionsfund am Eine-Ufer (Kennz.15089015010077) wurde aus dem Altlastenverdacht entlassen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Keine weiteren Verdachtsflächen mit erheblichen Umweltbelastungen aus Altnutzungen.

Beachtliche Hinweise des Landesamtes für Geologie u. Bergwesen Sachsen-Anhalt (Schr. v. 20.10.2008):

Ingenieurgeologie

- Vorliegende Bohrungen im näheren Standortbereich ergaben unter ca. 4 m mächtigen, holozänen Niederungsbildungen (Auelehm) pleistozäne Sande und Kiese.
- Auelehm kann eine erhöhte Tonkornkomponente (Aueton) und Anteile hoch kompressiver, organogener Einlagerungen (z.B. Faulschlamm, Torf) enthalten. In Bohrungen westlich des Standortes wurde Torf angetroffen. Die ohnehin geringe Belastbarkeit des Auelehmes wird dadurch weiter abgemindert.
- **Empfehlung auf standortbezogene Baugrunduntersuchungen.**
(siehe auch Hinweise - Baugrund und Grundwasser)

9.2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Südlich vom Plangebiet fließt in ca. 85 m Entfernung die Eine. Nach /5/ ist die Eine ein mäßig belastetes Oberflächengewässer (Güteklasse II)

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

- Fließgeschwindigkeit = ca. 0,5 m/s.
- Wasserstandshöhe (normal) in Höhe des Plangebiets = 102,3 m ü NN (Westen) bis 101,8 m ü NN (Osten)
- Breite des Fließgewässers ca. 3 - 4 m

Die Uferböschung folgt einem weitgehend natürlichen Verlauf.

- Böschungshöhe nördlich der Eine ca. 2,6 m

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

Entsprechend der Sichtung der bei der Stadt Aschersleben bestehenden Unterlagen zum Hochwasser 1994 sowie Auswertung der amtl. Kartenwerke bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises besteht für das Plangebiet keine akute Überschwemmungsgefahr.

Vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt gelieferte Gefahrenhinweiskarten (Stand 12/2009) zeigen das Plangebiet im möglichen Überschwemmungsgebiet HQ100 der Eine. Allerdings sind diese rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete bisher nicht förmlich festgesetzt oder vorläufig gesichert. Der Kartenvermerk -Studie- lässt dazu noch inhaltliche Änderungen erwarten.

Grundwasser

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

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

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

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

Die Geländehöhen im Plangebiet betragen ca. 104,0 - 104,7 m ü NN

- Gelände nach Norden leicht abfallend.

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

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

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

Für geplante Bauwerke sollten deshalb neben Untersuchungen zur Standfestigkeit des Bodens Vorkehrungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit und funktionsfähige Wasserableitungen von Bauwerken (evtl. Drainagen) berücksichtigt werden.

Vorhandene Grundwasserleiter gelten als hoch empfindlich gegen weitere Belastungen. /5/

Beachtliche Hinweise des Landesamtes für Geologie u. Bergwesen Sachsen-Anhalt (Schr. v. 20.10.2008):

zur Versickerung

- Verbreitung eines meist mehrere Meter mächtigen Auelehms bzw. Auetons

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

9.2.1.4 Luft/Klima

Kleinräumige Messergebnisse liegen aus /5/ nicht vor, jedoch der Hinweis, dass in bebauten Gebieten schon verschiedene Baumaterialien durch ihre unterschiedlichen Eigenschaften (z.B. Wärmespeicherverhalten) erhebliche kleinklimatische Unterschiede zur Folge haben können.

Ausgewählte Klimadaten für Aschersleben:

- Lufttemperatur	Jahresmittel	8,8 °C	
	min. Monatsmittel - Januar	- 0,1 °C	
	max. Monatsmittel - Juli	17,6 °C	
- Niederschlag	Jahresmittel	490 - 520 mm	
	min. Monatsmittel - Februar	26 mm	
	max. Monatsmittel - Juni	66 mm	
	Hauptvegetationszeit April - September	320 mm	
	min. Extreme 1962	< 300 mm	
	max. Extreme 1970	753 mm	
- Wind	Windrichtungen	40 % aus Südsüdwest bis West	
		55 % aus Südsüdwest bis Westnordwest	
	Jahresmittel Windgeschwindigkeit	3 m/s	
- Sonstige Daten	Durchschnittliche Nebeltage	52 Tage	
	Sonnenscheinstunden	1.535	
	Relative Luftfeuchte (Jahresmittel)	79 %	Quelle: /5/

Gemäß Kartierung /5/ können für das Plangebiet folgende Klimafunktionen von Bedeutung sein:

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

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

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

Luft - Vorbelastungen:

Gem. Immissionsschutzbericht 2006 und 2009 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt /9/ liegen aus der Messstation Aschersleben des Luftüberwachungs- u. Informationssystems Sachsen-Anhalt (LÜSA) für einige Schadstoffe qualifizierte Messergebnisse vor.

- Mobile Kleinmessstation, seit 2000 betrieben
- Standort: Geschw.-Scholl-Str.

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

Schadstoff	Einheit	Immissions- grenzwert/Jahr	Immissions-Jahres-Belastung					
			2001	2003	2005	2006	2008	2009
Stickstoffdioxid (NO ₂)	µg/m ³	40	36	38	30	35	32	24 *
Schwebstoff (Partikel) PM10	µg/m ³	40	46	40	32	36	28	25

* gestörter Wert, da Baustellenbeeinträchtigung mit zeitweiliger Straßensperrung

Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, 2007, 2009 /9/

Der Jahresmittelwert der Stickstoffdioxid-Konzentration zeigt innerhalb der Vergleichsjahre 2001 - 2009 nach anfänglichem Abfall 2006 wieder eine Spitze mit anschließendem Rückgang auf.

Offenbar hat die Verkehrsverlagerung auf die B 6n innerstädtisch erst ab 2006 eine qualitative Verbesserung der Luftsituation entlang der Ortsdurchfahrt (Geschw.-Scholl-Str.) bewirkt.

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

Insgesamt sind für Aschersleben im Vergleich zu ausgewiesenen Messstationen anderer Mittelzentren in Sachsen-Anhalt relativ hohe Schadstoffwerte erkennbar.

Messergebnisse aus der Analyse des Staubbiederschlages liegen ebenfalls von der Station Schierstedter Str. (Kläranlage) vor. Nachfolgende Auswahl für 2006 und 2009:

Schadstoff	Einheit	Immissions- grenzwert	Immissionsbelastung Jahresmittelwert	
			2006	2009
Staubniederschlag	g/m ² -d	0,35	0,04	0,04
Arsen (As)	µg/m ² -d	4	0,3	0,8
Blei (Pb)	µg/m ² -d	100	2,6	3,0
Cadmium (Cd)	µg/m ² -d	2	0,1	0,1
Nickel (Ni)	µg/m ² -d	15	9,2	3,7

Nach Verringerung der Belastung durch Staubbiederschlag seit 1990 treten zwischen 2006 - 2009 am Messpunkt Schierstedter Str. (Kläranlage) keine weiteren Verringerungen mehr auf. Damit hat der Staubbiederschlag im Vergleich zum Immissionsgrenzwert infolge von Stilllegungen und verbesserter Abgasreinigung bei Betrieben sowie Brennstoffumstellung ein bereits niedriges Niveau erreicht. Die Schwankungen bei den ausgewiesenen Jahresmittelwerten der Einzelschadstoffe sollen hier nur einen groben Vergleich zulassen und bedürfen zur fachgerechten Interpretation weiterer Messergebnisse.

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

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

9.2.1.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

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

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

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

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

Teilweise Bodenversiegelungen behindern nur unwesentlich die Grundwasserneubildung.

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

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

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

Bedeutsam erscheint das Wirkungsgefüge Mensch-Erholung-Wohlbefinden auf Grund der Langzeitnutzung des Plangebiets als Erholungsfläche. Besonders die Ruhe am Standort und die geringe Luftverschmutzung (abgesehen von der Staubbentwicklung auf den unbefestigten, öffentl. Wegen) wurden von den Anwohnern hervorgehoben.

9.2.1.6 Landschaft

Aufgrund bestehender Elemente, Strukturen und Eigenschaften in Oberflächenform, Vegetation, Gewässer, Nutzungsart, Bauwerken und Erschließung wurde das Plangebiet gem. /5/ in der großflächigen Kartierungsform mit mittlerer Bedeutung für das naturraumgebundene Landschaftserlebnis/Landschaftsbild bewertet.

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

- Das Naturschutzgebiet "Schierstedter Busch" (NSG 0072), Entfernung ca. 1,5 km, dürfte gem. Stellungnahme des Salzlandkreises (Schr. v. 27.10.2008) durch den B-Plan nicht beeinträchtigt werden.

Schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind gem. /5/ im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht beschrieben, so dass keine besondere Empfindlichkeit besteht.

- Die naturnahen Abschnitte vom Fließgewässer "Eine" sind ca. 85 - 100 m entfernt und daher nicht bedroht.
- Heckenstrukturen (Zierhecken an Grundstücksgrenzen) zwischen 3 - 5 m Länge sind ansatzweise im oder nahe dem Plangebiet, aber nicht sich natürlich ausbreitend, sondern jährlich saisonal kultiviert. Deshalb wird der Schutzanspruch nicht überbewertet. Die Planung sieht keinen Eingriff in geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA vor.

Einsichten von erhöhten Standpunkten in das Plangebiet sind nicht möglich.

Die Sichtachsen werden von den öffentlichen Wegen mit z.T. starker Randbegrünung dominiert.

Vorbelastung

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

9.2.1.7 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in Bauleitplänen zu berücksichtigen ist, ist für das Plangebiet nur schwer einschätzbar. Weder in /5/ noch in anderen verfügbaren Unterlagen sind Wertigkeit, Abstufung oder Qualitätsmerkmale bzw. Vergleiche zu anderen Standorten und damit eine Bewertung ablesbar.

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

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

Das BNatSchG /20/ erläutert in § 7 die biologische Vielfalt als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen.

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

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

9.2.1.8 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

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

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

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

9.2.1.9 Menschen, menschliche Gesundheit - Immissionen

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

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

In der Stadt Aschersleben (Kernstadt) wohnten am 31.12.2010 ca. 22.903 EW.

(Vorläufiges Ergebnis, Hauptwohnung, Quelle: Stadt Aschersleben, Stabsstelle beim OB, 30.06.2011)

Im und nahe dem Plangebiet leben derzeit:

- Wohnungen im Plangebiet	1 WE	Hinter dem Walkmühlenbad Nr. 5
	1 WE	Hinter dem Walkmühlenbad Nr. 7

Summe	2 WE	ca. 6 Personen
--------------	-------------	-----------------------

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

- Wohnungen im Umkreis von 100 m

Anzahl WE	Standort	Abstand zum Plangebiet
1 WE	Hinter dem Walkmühlenbad 1a	20 m
1 WE	Hinter dem Walkmühlenbad 1b	18 m
1 WE	Hinter dem Walkmühlenbad 1d	12 m
2 WE	Hinter dem Walkmühlenbad 1c	28 m
1 WE	Lange Gasse 63	65 m
1 WE	Lange Gasse 17	58 m
1 WE	Lange Gasse 24	49 m
2 WE	Lange Gasse 26	60 m
1 WE	Lange Gasse 18	93 m

Summe	11 WE	ca. 25 - 30 Personen
--------------	--------------	-----------------------------

Für die ermittelten Wohngrundstücke bestehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen und diese werden auch nicht erwartet. Temporäre Emissionen während der Bauphase der zulässigen Wohnhäuser sind als unerheblich einzustufen. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte werden entsprechend der Nutzungsart (Reines Wohngebiet) nicht erwartet.

Vorbelastung:

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

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

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

Die von einigen Anwohnern beklagte Staubbelaästigung, ursächlich von den unbefestigten Anliegerwegen, ist nur sehr kurzzeitig und bei unangemessener Fahrweise festgestellt worden.

Geräusche - Verkehrslärm

Angrenzende Straßen und Wege weisen gem. Lage am Stadtrand in ausgedünntem Siedlungsgebiet kaum verkehrliche Aktivität auf. Standortliche Verkehrserhebungen oder Lärmmessungen liegen nicht vor.

Lärmbelaästigungen durch Verkehr werden deshalb als nicht erheblich eingestuft.

Gewerbe- u. Industrielärm

In beachtlicher Entfernung zum Plangebiet befinden sich keine nennenswerten Emittenten. Beschwerden von Anwohnern zu Gewerbelärm sind nicht bekannt. Gewerbeansiedlungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Lärm durch Landwirtschaft

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

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

9.2.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

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

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

9.2.2.1 Tiere und Pflanzen

Gefährdungen oder Verluste von Individuen in bestehenden oder geplanten Schutzgebieten sind aus dem Festsetzungen des B-Plans nicht erkennbar. Das betrifft die im Landschaftsplan /5/ aufgeführten Schutzgebiete/Objekte, deren Entfernung zum Plangebiet z.T. erheblich ist.

Nächste Schutzgebiete/Objekte	Entfernung (km)	Einfluss der Planung
- NSG - Schierstedter Busch	1,1	unwahrscheinlich
- ND - Ginkgo Turnhalle Stephaneum	1,0	keine Beeinträchtigung
- Ginkgo Herrenbreite/Bestehornstr.	1,0	keine Beeinträchtigung
- Lindenallee Schmidtmanstr.	1,3	keine Beeinträchtigung
- § 37 - Naturnaher Bachabschnitt "Eine"	0,1	kaum Beeinträchtigung

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

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

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

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

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

9.2.2.2 Boden

Die Erhaltung der Bodenfunktionen soll im Plangebiet weitgehend gesichert werden:

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

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

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit max. 0,3 sollte mindestens den ca. 70 %-igen Bestand an Grünflächen im Baugebiet sichern. Damit ist der wesentliche Erhalt bzw. die Neuherausbildung eine relativ geschlossenen Pflanzendecke möglich und der evtl. Bodenerosion durch Wind u. Regen wirksam begegnet. Die Standortwahl und die geringe Größe des Plangebiets gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bodenverdichtung und Schadstoffeintrag sollten weitgehend ausgeschlossen bleiben. Durch hoch anstehendes Grundwasser sind Kellerausbildungen nicht notwendig, nicht sinnvoll. Damit ist kein tiefer Eingriff in den gewachsenen Boden notwendig.

Bewertung zum Erhalt der Bodenfunktion

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

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

9.2.2.3 Wasser

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

Überschwemmungsgefahr:

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft LSA regt auf Nachfrage zu seiner Stellungnahme vom 28.12.2011 im Schr. vom 11.04.2012 ein Überdenken der Planung wegen neuer hydraulischer Berechnungen des Wertes HQ100 und deshalb größerer Überschwemmungsflächen der Eine an.

Die daraufhin angeforderten Unterlagen bei zuständigen Behörden beinhalten Gefahrenhinweiskarten zum Überschwemmungsgebiet Eine mit dem Bearbeitungsstand - Studie, vom 22.12.2009.

Der Bebauungsplan wurde mit Unterstützung der Rechtsanwälte Wolter-Hoppenberg, Hamm, deshalb im Mai 2012 mit folgendem Ergebnis überdacht und geprüft:

Die Bauleitplanung bleibt inhaltlich bestehen, da die Belange des Hochwasserschutzes gegenüber anderen Belangen zurückstehen und nicht gegen die Bauleitplanung sprechen. /21/

Wichtige Prüfergebnisse sind:

1. Gem. aktueller Abstimmung beim Landesverwaltungsamt (Lvw) wurde das noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiet bisher auch nicht vorläufig gesichert.
Eine Sicherung sei nicht vorgesehen, da aus Sicht des Lvw keine Erfordernis besteht. (Stand: 21.05.2012)
 - Deshalb besteht für das Plangebiet gem. § 78 Abs. 1 u. § 78 Abs. 6 WHG kein Planungsverbot.
 - Die vom Landesbetrieb f. Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft (LHW, Stand 12/2009) gelieferten Karten zeigen weder förmlich festgesetzte, noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.
2. Gem. § 1 Abs.6 Nr.12 BauGB wurden die Belange u. Bedeutung des Hochwasserschutzes unabhängig der Festsetzung als Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs.2 WHG geprüft.
Weder Salzlandkreis noch LHW haben bisher dargelegt, dass und weshalb das Plangebiet im (faktischen) Überschwemmungsgebiet i.S. § 76 Abs.1 WHG liegt, u. entsprechende Hochwassergefahren bestehen.
 - Gegen die Ausweisung des Baugebietes sprechen die Belange des Hochwasserschutzes nicht, da das Plangebiet u. die unmittelbare Nachbarschaft bereits seit Jahren z.T. bebaut u. besiedelt sind.
 - Das Plangebiet wurde zum "Jahrhunderthochwasser" 1994 nicht überflutet.
3. Zuständige Behörden haben bisher nicht dargelegt, dass im Plangebiet Hochwasserrückhalteflächen liegen.
 - Daher besteht keine besondere Schutzbedürftigkeit dieser Flächen.
4. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung i.S. § 1 Abs.5 BauGB wird durch die Belange des Hochwasserschutzes im Plangebiet nicht vordergründig beeinträchtigt.
 - Es sind am Standort keine konkreten Hochwassergefahren zu vermeiden, sondern allgemeine Vorsorgemaßnahmen ohne konkrete Gefährdung zu beachten.
(z.B. durch geplante, geringe Flächenversiegelung (GRZ 0,3) oder durch Beachtung des hohen Grundwasserstandes und evtl. Anforderungen an die Gründung, Nutzung u.a..)
5. Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des B-Planes 37 "Lange Gasse" dar u. ist mit dem Bestand an Baukörpern u. Nutzungen eine Bestandsüberplanung mit nur wenigen Neubauten, keine erstmalige Ausweisung auf bisher unbebauter Fläche.
6. Das Interesse der Stadt an einer Überplanung des Bestandes überwiegt dem Interesse an der Freihaltung der Flächen.
 - Daher ist die Überplanung geboten.

Durch die Realisierung der Planung erhöht sich die Überschwemmungsgefahr im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht.

- Durch die hochwasserangepasste Planung mit kleinflächiger Bebauung (nur wenige Einzelhäuser) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den lokalen und regionalen Hochwasserschutz erkennbar.
- Wegen geringfügiger Bebaubarkeit innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist bei einer evtl. Überflutung innerhalb des Plangebietes infolge Hochwassers der Eine durch außergewöhnliche Ereignisse bisher keine Beeinträchtigung von Ober- oder Unterlieger ersichtlich.
- Durch die vorhandene Bebauung und die bei Realisierung der Planung mögliche, geringe zusätzliche Bebauung und Versiegelung ist keine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses festzustellen.
- Konkrete Maßnahmen der Eindämmung von Hochwassergefahren bzw. Schutzmöglichkeiten im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung können derzeit nicht benannt werden.

Danach sind im Plangebiet als Teil der überschwemmungsgefährdeten Bereiche entlang der Eine keine konkreten Maßnahmen ersichtlich, die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauleitplanung stehen.

Allgemeine Vorsorgemaßnahmen:

Auf z.T. große Wirkung von Vorsorgemaßnahmen, wie Flächenvorsorge, Bau- und Verhaltensvorsorge, verweist die Hochwasserschutzbibel d. Bundesministeriums für Verkehr, Bau u. Stadtentwicklung /22/, z.B.:

- Hochwassersichere Nachrüstung bzw. Errichtung von Ölheizanlagen
- Möglichst örtliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit Rückhaltung bei Starkniederschlägen
- Regelmäßige Kontrollen und Wartung bestehender Engstellen des Flusslaufes, da in Folge von Eisgang im Flussverlauf durch Verstopfen von Brückendurchlässen Staubbildungen mit lokalen Überflutungen eintreten können, die bei plötzlicher Entlastung und entstehender Schwallwelle Schäden im Unterlauf erzeugen.
- Regelmäßige Wartung von Kanälen und Abflussgräben

- Freihalten von Flucht u. Evakuierungswegen
- Verhaltensvorsorge durch Information evtl. betroffener Bürger über Medien und Anzeigehilfen u.a.

Der geringe **Grundwasserflurabstand**, < 2,0 m lässt Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität befürchten. Begünstigend wirkt zudem die geringe bestehende und geplante Versiegelung. Allerdings sollten Art und Maß der geplanten Nutzung auch bei geringer Grundwassertiefe unschädlich möglich sein.

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

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

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

Der standörtlich hohe Grundwasserstand bedeutet evtl. Nutzungsbeschränkung bei baulichen Maßnahmen, wie besondere Gründungen bzw. Verzicht auf Kellernutzung. Örtliche Gegebenheiten sind zu prüfen.

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

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

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

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

Wegen hohem Grundwasserstand sollten Baugrunduntersuchungen erfolgen. Bei erforderlichen Schachtarbeiten werden evtl. Sicherungen der Baugrube erforderlich.

Eine Verringerung der Rückhalteflächen im Plangebiet ist wegen Geringfügigkeit unbedeutend und wurde bei der Umgestaltung der Eine-Terrassen zur LAGE Aschersleben 2010 bereits kompensiert.

9.2.2.4 Luft/Klima

Luft:

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

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

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

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

Klima:

Gem. /5/ befindet sich das Plangebiet und dessen Umgebung im Ausgleichsraum, ohne spezielle Funktion. Kaltluftentstehungs- bzw. Sammelgebiete werden durch die Planung nicht tangiert oder geschwächt.

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

Klimatisch wirksame Barrieren bezüglich Baumassenkonzentration, Bauformen sind wegen festgesetzter geringer Bauhöhe (max. 7,0 m über angrenzendem Weg) nicht zu befürchten.

Die geringen Versiegelungen erreichen als örtliche Wärmepuffer keine klimabeeinflussende Wirkung.

Die klimatischen Auswirkungen der Planung werden deshalb als unerheblich bewertet.

9.2.2.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

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

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

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

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

9.2.2.6 Landschaft

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

Festsetzung	Wirkung auf die Landschaft	Auswirkung
Art der baulichen Nutzung - WR	- Nutzungsänderung in Gärten - Neue Formen und Farben - Störgrad	- gering - mittel bis gering - gering
Maß der baulichen Nutzung - GRZ = 0,3 - Firsthöhe max. 7,0 m	- Bodenversiegelung - Dominanz der Baukörper - Störgrad	- gering - kurzfristig - mittel - langfristig - gering - mittel bis gering
Bauweise - Einzelhäuser - Baugrenzen	- Proportionen nicht angemessen - Ausuferung der Bauflächen - Bodenversiegelung - Störgrad	- gering - sehr gering - gering

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

9.2.2.7 Biologische Vielfalt

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

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

9.2.2.8 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

9.2.2.9 Menschen

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

Wohnen:

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

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

mögliche gegenseitige Hilfe

nachbarschaftliche Kommunikation, Sichtkontakte

- Aber auch die Verbesserung der bestehenden Infrastruktur wird für das Wohnen bei Beachtung geltenden Regeln (Verkehr) positive Effekte haben.

- Störende Emissionen (Lärm, Luftverschmutzung) aus der geplanten Nutzung wurden nicht festgestellt.

- Der Störcharakter der Bautätigkeit ist örtlich, sachlich und zeitlich begrenzt.

Erholung:

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

- Die bestehenden Dauerkleingärten bleiben erhalten.

- die großflächige Erholungsfunktion des Gebietes bleibt weitgehend erhalten.

- Erholungsfördernde Faktoren, wie starke Durchgrünung, geringer Baubestand, geringe Störwirkung durch Lärm, Luftverschmutzung, Bewegung u.a., bleiben weitgehend erhalten.

Hochwasserschutz:

Trotz Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Bereich entlang der Elbe kann bisher von keinem signifikanten Risiko der Überflutung im Plangebiet i.S. § 73 Abs.1 WHG i.V.m. § 9 Abs.6a Nr.1 BauGB ausgegangen werden. Sonst hätten die gem. Kartendarstellung des LHW ermittelten allgemeinen Überschwemmungsflächen nach ca. 2½ Jahren im Sinne der Vorsorge und Schutz der Allgemeinheit als Risikogebiete bestimmt oder vorläufig gesichert werden müssen. Es ist daher von keinen konkreten Gefahren zum Hochwasserschutz auszugehen, vielmehr besteht daher ein allgemeines Gefährdungspotenzial. (Allgemeine Vorsorgemaßnahmen, siehe S. 35)

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

9.2.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung wurden keine Kulturdenkmale festgestellt. Gleichfalls sind sonstige, schützenswerte, zeitgenössische Anlagen mit allgemeinem Kulturwert nicht bekannt.

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

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

Eine evtl. Beeinträchtigung von Sachgütern wegen hohem Grundwasserstand kann nicht generell ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen bedürfen deshalb der vorherigen Bodenuntersuchung und bei Erfordernis präventiver Sicherheitsvorkehrungen.

Gefahren durch Überflutung bestehen nach Konsultation der zuständigen Kreisbehörde im Plangebiet nicht.

9.2.2.11 Emissionen, Abfälle, Abwasser, Energie

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

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

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

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

Geltende Immissionsgrenzwerte sind besonders bei der Bauphase zu beachten.

Dies gilt auch für die am Ort beschäftigten Unternehmen und während privater Baumaßnahmen.

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

9.2.2.12 Wesentliche Auswirkungen

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

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

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

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

9.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen i.d.R. bei:

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

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

Wirkung auf die Schutzgüter	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im B-Plan
Tiere und Pflanzen - Verringerung des Artenspektrums - Verdrängung von Individuen	- Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen anlegen - örtliche Begrenzung der Baustandorte, Baugrenzen - Schrittweise Nutzungsänderung WR(E)
Boden - Versiegelung	- Max. GRZ = 0,3 ist geringer, als in BauNVO für WR zulässig - keine vollflächige Versiegelung von Wegen u. Stellplätzen - keine innere Erschließung festgelegt

Wasser	
- Minderung der Grundwasserneubildung	- geringe Bodenversiegelung mit max. GRZ = 0,3
- Förderung der Bodenvernässung	- keine vollflächige Versiegelung von Wegen u. Stellplätzen
- Schadstoffeintrag in das Grundwasser	- nur punktuelle Baukörper geplant, keine Flächenversiegelung
	- Baugrenzen garantieren Freiräume
	- Nutzung nur als Reines Wohngebiet (WR) zulässig
	- keine Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO zulässig, dadurch Verringerung der Emissionen
	- Abwasserableitung in das öffentliche Netz
- Verstärkung der Hochwassergefahr keine Beeinträchtigung festgestellt, da:	- geringe Bodenversiegelung, max. GRZ = 0,3
	- nur Einzelhäuser zulässig
	- Orientierung auf örtliche Versickerung von Niederschlagswasser
Luft/Klima	
- keine spürbare Beeinträchtigung	
Landschaft	
- Eingriff in das Landschaftsbild	- Begrenzung der Bauhöhe auf max. 7,0 m ü. Gelände
	- Festlegung von Pflanzstreifen an Grundstücksgrenzen
	- Ausgleichsmaßnahmen bei Versiegelung durchführen
Menschen	
- keine spürbare Beeinträchtigung	
Kulturgüter u. sonstige Sachgüter	
- keine spürbare Beeinträchtigung	

9.2.3.1 Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

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

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

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

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

Im Bewertungsverfahren wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW 2004 /18/ genutzt.

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

- Ziel ist die Ermittlung von Eingriffsfolgen und deren Kompensationsbedarf.

- Die Bewertung der Biotope erfolgt nach Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Wiederherstellbarkeit und ihrer Bedeutung

- Bezugseinheit ist 1 m²

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 7.955,9 m²

Die Biotoperfassung erfolgte im Frühjahr 2006, Juni 2008 sowie Vergleichserhebung Juni 2011 nach Biotop- und Nutzungstypen /18/.

Die Bewertung erfolgt in 2 Stufen:

1.	Bestand	2008/2011
3.	Planzustand	ca. 2020

1. Bestand 2008 / 2011

Code	Biotoptyp	Biotopwert je m ² (Wertpunkte)	Fläche (m ²)	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
AKE	Kleingartenanlage	6	3.320,7	19.924,2
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten	6	1.922,1	11.532,6
HEC	Baumgruppe, überwiegend heimische Arten (Alter ab 20 Jahre)	20	279,4	5.588,0
HEC	Baumgruppe, überwiegend heimische Arten (Alter 9-20 Jahre)	18	279,4	5.029,2
HEX	Sonstige Einzelbäume (Alter ab 20 Jahre)	12	81,0	972,0
HEX	Sonstige Einzelbäume (Alter 9-20 Jahre)	10	81,0	810,0
HHA	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten (Alter ab 8 Jahre)	18	121,7	2.190,6
HHA	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten (Alter 6-8 Jahre)	17	121,7	2.068,9
VWB	Weg, gepflastert	3	421,4	1.264,2
VWB	Weg, wassergebundene Decke	3	331,8	995,4
BW	Bebauung, Gebäudebestand	-	995,7	-
Summe	Plangebiet, Bestand		7.955,9	50.375,1

Anlage 4: Biotoptypen - Bestand 2008/2011, gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, M. ca. 1:1.000



2. Planzustand - ca. 2020

Code	Biotoptyp	Biotopwert je m ² (Wertpunkte)	Fläche (m ²)	Biotopwert je Fläche (Wertpunkte)
AKE	Kleingartenanlage abzügl. WR(E) im Zeitraum II	6	2.089,7	12.538,2
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten abzügl. Bebauung Zeitraum I, II abzügl. Nachpflanzung Strauchhecke zuzügl. WR(E)	6	2.676,0	16.056,0
HEC	Baumgruppe, überwiegend heimische Arten (Alter ab 20 Jahre)	20	558,8	11.176,0
HEX	Sonstige Einzelbäume (Alter ab 20 Jahre)	12	162,0	1.944,0
HHa	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten (Alter ab 8 Jahre)	18	273,4	4.921,2
HHa	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten (Neupflanzung an Grundstücksgrenze)	11	120,0	1.320,0
VWB	Weg, gepflastert mit Zufahrten zur Langen Gasse	3	445,5	1.336,5
VWB	Weg, wassergebundene Decke abzügl. Neubau Lange Gasse	3	110,6	331,8
VSb	Straße, versiegelt (Neubau Lange Gasse)	-	151,6	-
GSB	Scherrasen (Straßenbegleitgrün Lange Gasse)	7	172,7	1.208,9
BW	Bebauung, Gebäudebestand + Neubau	-	1.195,6	-
Summe	Plangebiet, Bestand		7.955,9	50.832,6

Im mittelfristigen Betrachtungszeitraum (9 Jahre) wurde bei Umsetzung des B-Plans ein Ausgleich errechnet. Die Bilanz weist einen geringen Überschuss (457,5 Wertpunkte) zur Ausgangssituation 2008/11 aus. Dementsprechend wird auch langfristig von einer praktischen Ausgleichsmöglichkeit im Plangebiet ausgegangen.

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

9.2.3.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Voraussetzungen für die Wirksamkeit von Ausgleichsmaßnahmen am Standort sind:

- Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen
- Sparsamer Umgang mit Grund- und Boden
 - möglichst zeitliche Befristung notwendiger Inanspruchnahmen bei anschließender Rekultivierung
 - Ersatzlose Beseitigung von Baustelleneinrichtungen
 - Bodenverbesserungen bei lokaler Verfestigung/Verdichtung von Böden
 - Beseitigung von Ablagerungen
 - sachgerechte Lagerung des Oberbodens bei Schachtarbeiten zur Wiederverwendung
- Minderung des Versiegelungsgrades von Flächen
 - Ersatz alter dichter Beläge im Zuge von Baumaßnahmen
 - Verwendung offenerporiger Beläge im privaten Nutzungsbereich
- Sicherung der Wasserhaushaltsfunktion des Bodens
 - Versickerung von Regenwasser vor Ort, soweit möglich
 - Speicherung/Rückhaltung von Regenwasser bei hohem Grundwasserstand

- Schutz von Flora und Fauna während des Baugeschehens, z.B.
 - Schutz von Gehölzen bei Maschineneinsatz
 - Beachtung und Schutz regionaltypischer und landschaftlicher Besonderheiten u. Schutzgebiete
- Erschließung der geplanten Bauflächen erst wenn die Notwendigkeit der Investitionen mit konkreten Investoren/Bauherrn begründet ist.

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

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

Je nach Pflanzmaterial sind Abstandsorderungen zu Nachbargrundstücken zu beachten.

Regelmäßige Kontrollen der Pflanzungen helfen die Ausgleichseffekte zu steigern.

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

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

Gem. Erhaltungsgebot möglicher Rückhalteflächen i.S. § 77 WHG sind bei geplantem Eingriff in weder festgesetzten noch vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten Rückhalteräume zu sichern bzw. präventiv auszugleichen.

Im Zuge der Vorbereitung zur Landesgartenschau Aschersleben 2010 wurden umfangreiche Geländeregulierungen entlang der Eine durchgeführt, bei denen störende Bausubstanz beseitigt, die Freiräumlichkeit, die Durchströmbarkeit sowie das Rückhaltevolumen im Falle einer Hochwassergefahr verbessert wurden. Folgende Uferabschnitte haben für das Plangebiet Bedeutung:

- Eine-Bereich zwischen Dr.-W.-Külz-Platz und Steinbrücke, Abschnitt ca. 250 Flussmeter teilweise Böschungssanierung, Ufergestaltung, Fußwegeverbindung, neue Bepflanzung
- Eine-Terrasse, Abschnitt zwischen Steinbrücke und Worthstraße, ca. 300 Flussmeter großflächige Geländeregulierung, Beseitigung von Wildwuchs, teilweise Abbruchmaßnahmen, neue Terrassierung, Freiflächen, Teilbepflanzung mit Erweiterung der Niederungsflächen im Eine-Verlauf

Die zusätzlich geschaffenen möglichen Rückhalteflächen übersteigen die Ausgleichsflächen zum Bauvolumen im Plangebiet und erscheinen für eine wirksame, innerstädtische Hochwasserrückhaltung sowie Verlangsamung des Eine-Abflusses in der Anrechnung geeignet.

9.2.4 Planungsalternativen

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

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

Verkleinerung der Baufelder

- passt sich der landschaftlichen Situation noch besser an
- lässt evtl. kleinere Baukörper im Übergang zur freien Landschaft zu
- Gefahr von Ausnahmelösungen und Befreiungen von Festsetzungen ist gegeben
- ungünstige Grundstückszuschnitte erschweren die Einhaltung der Grenzabstände

Ausweitung der Bauflächen auf weite Gartengrundstücke

- erscheint ungünstig, da die südlichen Gartenparzellen deutlich kleingärtnerische Nutzungen zeigen
- zusätzliche Erschließungsaufwände "Hinter dem Walkmühlenbad" sind notwendig.

9.3. Zusätzliche Angaben

9.3.1 Merkmale verwendeter technischer Verfahren, Probleme

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

- Verwendung und Auswertung von Luftbildern,
Probleme z.T. mit der Schärfe, Aktualität und damit Interpretationsfähigkeit
- Auswertung u. Bewertung vorhandener Analysen, Planungen, Gutachten, Prognosen
Probleme bestanden z.T. mit der Übertragbarkeit von Daten bezogen auf das kleinteilige Plangebiet
- Vergleich und Auswertung von Fachkarten
Bei Gesprächen mit der Verwaltung (AG) zeigte sich, dass verfügbare Kartenwerke z.T. unterschiedliche Topografie und Darstellungen aufweisen, z.B. Überschwemmungsgebiet HQ 100 an der Eine.
- Anwendung von Berechnungsmodellen, z.B. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt
Berechnungen wurden zur Sachbewertung soweit möglich parzellenscharf durchgeführt.
Wegen Streitigkeiten einzelner Nachbarn im Plangebiet war z.T. eine erschwerte Zugänglichkeit von
- Internet - Recherchen zur Unterstützung der aktuellen Datenerfassung und Auswertung
- Flächenermittlung und -auswertung mittels GIS-Programm

9.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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

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

Beim Monitoring sind grundsätzlich zu unterscheiden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entwicklung im engeren Umfeld

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

Im weiteren Umfeld

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

b) Veränderungen während der geänderten Nutzung

Mittel- und langfristige Kontrollen, Beobachtungen

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

c) Überwachung zum Hochwasserschutz

Gem. Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben /23/ der ARGEBAU wird zur Bewältigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes bei der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine besondere Aufmerksamkeit erforderlich.

Die Gemeinde muss auf mögliche Änderungen in bestehenden Bauleitplänen orientieren, als Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB, bzw. wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder ein Risikogebiet dargestellt und wirksam wird.

Gleichfalls können entschädigungsrechtliche Fragestellungen nach §§ 39 BauGB auftreten, sollten trotz vorbeugend zur Verringerung von Hochwassergefahren beiträgender Festsetzungen, bei Überwachung des Plangebietes sowie der beeinflussenden natürlichen Begleitumstände, Änderungen im Bebauungsplan notwendig werden.

Deshalb werden örtliche Überwachungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Bauleitplanung und die Prüfung der Erfordernisse zum vorbeugenden Hochwasserschutz in geeigneten Zeitabständen dringend empfohlen. Zusätzlich erscheint die regelmäßige Abstimmung der örtlichen Verwaltung mit den Fachbehörden zum Hochwasserschutz geboten.

Betroffene Anlieger und Nutzer sollten über die Ergebnisse der Überwachung und Prüfung zum Hochwasserschutz informiert werden.

9.3.3. Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf folgenden Grundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 37, 1. Erweiterung- Stadt Aschersleben (Entwurf), bisher nicht rechtsgültig
- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Aschersleben zum B-Plan vom 17.08.2005
- Flächennutzungsplan (FNP) /17/ der Stadt Aschersleben, rechtskräftig seit 01.12.2007
- Landschaftsplan Aschersleben, Stand 02/1994
- Baugesetzbuch 2004, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Untersuchungsraum südöstlich der Stadt, "Lange Gasse", Flur 77, Fläche ca. 0,8 ha (Anlage 1)
- Stellungnahmen von Institutionen u. Behörden zum Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Umweltprüfung der Stadt Aschersleben auf Basis von Analysen u. Auswertungen (Juni 2011)

Im Ergebnis der Untersuchung ist beim vorliegenden B-Plan Nr. 37, 1. Erweiterung gem. § 2 Abs. 4 BauGB insgesamt von folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen:

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

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

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

Zusätzlich sind Minderungsfaktoren zu berücksichtigen:

- Es sind gem. max. zulässiger GRZ (§ 17 BauNVO) nur Teilversiegelungen auf den Bauflächen zulässig. Mind. 70 % der Fläche bleiben unversiegelt.
- Es sind Ausgleichsmaßnahmen für die zu versiegelnden Flächen als Kompensation festgesetzt.

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

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

sowie die Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz werden berücksichtigt.

Es wird keine Landwirtschaftsfläche bebaut. Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz, nicht im Überschwemmungsgebiet der Eine.

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

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

**** Hochwassergefahr:**

Die vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt bereitgestellten Unterlagen wurden geprüft und der Inhalt der Planung unter Mitwirkung der Rechtsanwälte Wolter-Hoppenberg, Hamm, im Mai 2012 unter Beteiligung des Landesverwaltungsamtes geprüft.

Die in den Fachkarten dargestellten, möglichen Überflutungsflächen entlang der Elbe sind bisher weder als Überschwemmungsgebiet förmlich festgesetzt, noch vorläufig gesichert. Da diese Sicherung nach Aussagen des Landesverwaltungsamtes nicht geplant sei, besteht im Plangebiet keine konkrete Überschwemmungsgefahr. Es geht hier daher nicht um die Vermeidung konkret bestehender Hochwassergefährdungen sondern um allgemeine Vorsorgemaßnahmen, ohne konkrete Gefährdung in der Stadt Aschersleben.

Die allgemeinen Empfehlungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz wurden in der Bauleitplanung beachtet. Bei der Umsetzung der Planung ist entsprechend der geringfügig möglichen zusätzlichen Bebauung von keiner beachtlichen Beeinträchtigung der Hochwasserschutzfunktion des Plangebietes als Rückhaltefläche auszugehen. Das zu beanspruchende Rückhaltevolumen wurde im Rahmen der Ufergestaltung zur Landesgartenschau Aschersleben 2010 durch Vergrößerung der uferbegleitenden Rückhalteflächen bereits kompensiert.

Mögliche Auswirkungen der Planung auf andere Schutzgüter betreffend dem Hochwasserschutz erscheinen derzeit nicht quantifizierbar. Damit wurde das Schutzgut Wasser bei besonderer Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes im Plangebiet als mäßig bedeutvoll bewertet.

Maßnahmen der Überwachung zum Schutzgut sollten im Zusammenwirken der zuständigen Behörden regelmäßig erfolgen.

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

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

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

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

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

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

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

Insgesamt ist bei der Durchsetzung der Festsetzungen zum B- Plan 37, 1. Erweiterung von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter auszugehen.

Beim Schutzgut Wasser ist der Hochwasserschutz teilweise betroffen und daher beachtlich.

Maßnahmen der Überwachung zum Schutzgut sollten im Zusammenwirken der zuständigen Behörden regelmäßig erfolgen.

Anlage 5: Hinweise sind gem. Stellungnahmen der TöB zu ergänzen.

Abfallentsorgung

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

Altlasten

Bei unerwartet auftretendem Altlastenverdacht ist umgehend das Landratsamt, Sachgebiet Altlasten, zu informieren. Beim Aufschluss von Altablagerungen/Verunreinigungen ist unverzüglich das Umweltamt beim Landkreis zu informieren.

Baugrund und Grundwasser

Die Tragfähigkeit des Baugrundes und die Grundwasserstände sollten vor Baubeginn durch Baugrunduntersuchungen ermittelt werden. Evtl. notwendige Sicherungen von Baustelleneinrichtungen, Baugruben und Fundamenten sind zu beachten. Anstehendes Grundwasser ist vor Verunreinigung u. Eintrag von wassergefährdenden Stoffen zu schützen. Wegen hoch anstehendem Grundwasser sollte bei örtlicher Versickerung von Niederschlagswasser die Notwendigkeit technischer Vorkehrungen bzw. großflächiger Versickerungsanlagen geprüft werden.

Bodenfunde

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

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz der Eine. Eine Überflutung ist bei Hochwasser nicht vollständig auszuschließen. Allgemeine Vorkehrungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollten Beachtet werden.

Müllentsorgung

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

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

Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes des Salzlandkreises (Schr. v. 08.10.2008)

Sicherheits- u. Gesundheitsschutz

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

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

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

Straßensperrungen - Zufahrten

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

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

Technische Erschließung

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

Telekommunikationslinien

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

Vermessungspunkte

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

Anlage 6: Quellen, Literatur

- /1/ Architektur, Stadt- u. Dorfplanung, Dr. Khurana, S. (2002):
Auszug Stadtentwicklungskonzept aus Stadtumbau Ost, Bundeswettbewerb 2002, Aschersleben
- /2/ Bastian, O. (1994): Eine gestufte Biotopbewertung in der örtlichen Landschaftsplanung
Bund Deutscher Landschaftsarchitekten e.V., Bonn
- /3/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- /4/ Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -
BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert
durch Gesetz vom 22.4.1993, (BGBl. I S. 466)
- /5/ Büro für Umweltplanung Dr. Michael (1994):
Landschaftsplan Aschersleben, Entwurf (Stand 02/1994), Wernigerode
- /6/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (1992): Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Aufl., Köln
- /7/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (2002) Der Umweltschutz im Städtebau - Ein Handbuch für
Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben, Bonn
- /8/ Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert (2003): Verkehrsentwicklungsplan Aschersleben,
Auszug, Analysebelastungen 2002 und Prognosebelastungen 2015 im Straßennetz
- /9/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Immissionsschutzbericht 2006, 2009, Halle/S.
- /10/ Kuschnerus, U. (2001): Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die
kommunale Planung, Bonn
- /11/ Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H. (1996): Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung,
Band 2, Augsburg
- /12/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt, Landesamt f. Umweltschutz
(2004), Schutzgebietssystem NATURA 2000
- /13/ Landesregierung Sachsen-Anhalt (2011): Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des
Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- /14/ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (1994):
Biotopen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. vom 1.6.1994, Magdeburg
- /15/ Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990
- /16/ Regionale Planungsgemeinschaft Harz (2009): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
Harz, Beschluss der Regionalversammlung Harz: 09.03.2009,
Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde: 21.04.2009, zuletzt geändert durch die
2. Änderung, in Kraft getreten nach Veröffentlichung vom 29.05.2010, Quedlinburg
- /17/ Stadt Aschersleben
- Flächennutzungsplan (2007)
- Bebauungsplan Nr. 37-"Lange Gasse", Auszug Teil A-Planteil, Teil B-Textteil, Entwurf 2002
- Datenstamm, Digitale Grundkarte "Lange Gasse", Stadt Aschersleben, Planungsamt, 17.01.2006,
Aktualisierung 14.04.2011, Luftbild
- /18/ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (1994):
Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungs-
modell Sachsen-Anhalt), RdErl. vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006
-22.2-22302/2 (MBL LSA Nr. 50/2006 vom 18.12.2006), Magdeburg
- /19/ Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt (2011): Urteil vom 17.02.2011, Aktenzeichen:
2 K 102/09, Magdeburg
- /20/ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom
29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- /21/ Wolter - Hoppenberg, Rechtsanwälte, Steuerberater, Notar (2012):
Stadt Aschersleben - B-Plan Nr. 37.1 - Stellungnahmen vom 16.05.2012, 23.05.2012, Hamm
- /22/ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008):
Hochwasserschutzfibel, Bauliche Schutz- u. Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten
Gebieten, 08/2008, Berlin
- /23/ ARGEBAU 2010: Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum
Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzel-
bauvorhaben - Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau, 22.09.2010

Anlage 7:

Pflanzliste

Gehölze	max. Wuchs höhe (m)	Boden trocken	feucht	sauer	kalkhaltig
Einzelbäume:					
Spitzahorn	30		x		x
Bergahorn	40		x		x
Esche	40		x		x
Stieleiche	35	x	x		x
Eberesche	15	x	x		x
Sommerlinde	30	x	x		x
Winterlinde	25	x	x	x	x
Sträucher/kleine Bäume:					
Feldahorn	15	x	x		x
Hainbuche	20	x	x	x	x
Haselnuss	6	x	x		x
Kornelkirsche	8	x	x		x
Weißdorn	7	x	x		x
Hartriegel	4	x	x	x	x
Gem. Liguster	3	x	x		x
Holzapfel	10		x		x
Schlehe	4	x			x
Hundsrose	3	x			x
Sal-Weide	10	x	x	x	x
Schwarzer Holunder	7	x	x	x	x
Gem. Schneeball	5		x		x

Obstgehölze:	Verwendung		Bemerkung
	Hausgarten	Landschaft	
Zwetschge			
Auerbacher	x		große Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge	x		frosthart
The czar	x		reiche, regelmäÙ. Fruchtbarkeit
Hauszwetschge	x	x	wertvolle Typen
Wangenheimer Frühzwetschge	x		geringe Standortansprüche
Apfel			
Jako Lebel	x	x	ertragreich
James Grieve	x		wenig frostempfindlich
Jonagold	x		von mittelgroÙem Wuchs
Mc Intosh	x		trägt früh, regelmäÙig
Schafsnase		x	anspruchsvoll, Manatsapfel
Winterrambur		x	mag feuchte Böden
Birne			
Alexander Lucas	x		liebt sandige Lehm Böden
Clapps Liebling	x		anspruchlos
Frühe aus Trevoux	x	x	trägt regelmäÙig
Gute Graue		x	regelmäÙig später Ertrag
Gute Luise	x		anspruchlos
Kirsche			
Burlat	x		regelmäÙiger Ertrag
Königskirsche	x		groÙe Früchte
Schattenmorelle	x		platzfest
Schneiders späte Knorpelkirsche	x		groÙe Früchte

(Quelle: Landkreis Quedlinburg, Vorschläge zur Bepflanzung von Baugrundstücken und Gärten, Auszug, 1995.)