

Stadt Aschersleben, Ortsteil Wilsleben

Salzlandkreis

Land Sachsen - Anhalt

1. Änderung
am
Teilflächennutzungsplan
Ortsteil Wilsleben
- Stadt Aschersleben -

Hat zur Genehmigung

vom: 08. 10. 2015

Az.: 6.1.70.01101-1.7-WIL-15

vorgelegen

Salzlandkreis

Begründung

Beschluss

Stand: 11.06.2015

i.V. _____



Büro STADT + DORF

Dipl.-Ing. Christian Senula
Stadt- und Regionalplaner

Augustinern 39
06484 Quedlinburg
Tel. 03946 52 66 32

Aschersleben, 13. Juli 2015



.....
Michelmann
Oberbürgermeister

1. Änderung am Teilflächennutzungsplan, Ortsteil Wilsleben, - Stadt Aschersleben - Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangsbedingungen	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3 Rechtsgrundlage / Verfahren	4
1.4 Plangrundlage	4
1.5 Plangebiet	4
1.6 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.7 Bestehende Planungen	8
1.7.1 Flächennutzungsplan Wilsleben 2005	8
1.7.2 Bestehende Bebauungspläne	8
1.7.3 Auszug aus dem Raumordnungskataster	9
1.8 Baulicher Bestand	9
1.8.1 Baukörper	9
1.8.2 Straßen, Wege, Zufahrten	9
1.8.3 Leitungsbestand	9
1.9 Naturräumliche Bedingungen	11
2. Darstellungen des Teilflächennutzungsplans	11
2.1 Bauflächen - Art der baulichen Nutzung	11
2.2 Hauptverkehrszüge	13
2.3 Versorgungsflächen und -leitungen	14
2.4 Grünflächen	14
2.5 Flächen für die Landwirtschaft	14
3. Kennzeichnungen	14
3.1 Altlastenverdachtsflächen	14
3.2 Bergbau	15
4. Nachrichtliche Übernahmen	16
4.1 Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz	16
4.2 Landschaftsschutz / Naturschutz	16
Anlagen:	
Anl. 1: Übersichtskarte mit Plangebiet	5
Anl. 2: Auszug Flächennutzungsplan Wilsleben 2005	8
Anl. 3: Hinweise	17
Anl. 4: Quellen, Literatur	19
Anl. 5: 1. Änderung am Teilflächennutzungsplan Wilsleben, Bestand, Planung, Planzeichenerklärung, Verfahrensvermerke	M. 1: 5.000

1. Änderung am Teilflächennutzungsplan, Ortsteil Wilsleben, - Stadt Aschersleben

Begründung

1. Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

Die Schall Holding GmbH aus Nürtingen hat am 18.12.2014 bei der Stadt Aschersleben einen Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Die Beweggründe sind:

- Die bestehende Gewerbebrache der ehemaligen Ziegelei in Wilsleben soll als Lager- und Logistikzentrum entwickelt werden. Nutzer für die überwiegenden Betriebsflächen ist die Getränke Essmann GmbH, Lingen.
- Die Schall Holding GmbH ist Eigentümer des Geländes.
- Die Einstellung der Ziegelproduktion am Standort Wilsleben erfolgte am 31.12.20102.
- Eine Zwischennutzung durch die BRS Bauschutt und Recycling GmbH endete 2012.
- Zur Sicherung der Investition ist eine Nutzung am Standort zum 01.10.2015 erforderlich.

Die Stadt Aschersleben hat nach Vorprüfung zu möglichen Standortvarianten den Antrag bestätigt und mit Stadtratsbeschluss vom 25.02.2015 folgende Bauleitplanungen eingeleitet:

- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wilsleben
 - Ziel: - Nutzungsänderung für den Standort der ehem. Ziegelei von Sonderbaufläche zu Gewerblicher Baufläche
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet - Alte Ziegelei"
 - Ziel: - Begründung für ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Zweckbestimmung "Lager- und Logistikzentrum"

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung und Umsetzung der Investition erfolgten mehrere Besprechungen mit den Eigentümern und künftigen Nutzern, der Stadt Aschersleben, dem Salzlandkreis, und den beteiligten Planern. Die 1. Änderung betrifft den Teilflächennutzungsplan Aschersleben, Ortsteil Wilsleben (TFNP).

Der Vergleich mehrerer Standortvarianten ergab folgendes Ergebnis:

- Andere Standorte (ehem. Toom-Baumarkt, Junkersfeld, Gewerbegebiete Güstener Straße, u.a.) bieten nicht die erforderlichen Kapazitäten (Hallenlager mind. 9.000 m², Freilager mind. 18.000 m²), und eine termingerechte Verfügbarkeit.
- Neubauten auf un/teilerschlossenem Gelände sind terminlich nicht möglich.
- Die Nachnutzung einer Gewerbebrache hat Vorrang gegenüber einem Neubaustandort.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wilsleben ist rechtswirksam seit 22.12.2005.

- Zur Genehmigung beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt wurde 2005 als Nutzungsart zum Plangebiet Gewerbliche Baufläche beantragt.
- Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigte den FNP mit Schr. vom 12.12.2005 und verfügte u.a.: Die im Norden der Gemeinde Wilsleben dargestellte gewerbliche Baufläche (alte Ziegelei) ist als Sondergebiet "Tonverarbeitende Industrie" darzustellen.
- Der Maßgabe war die Gemeinde Wilsleben 2005 gefolgt.

Die Praxis zur örtlichen Nutzung zeigt, dass die Maßgabe des Landesverwaltungsamtes seit ca. 10 Jahren nicht erfüllbar ist.

- Die Tongrube und das Ziegelwerk sind lange stillgelegt.
- Die Ziele der Landes- und Regionalplanung (REP Harz 2009) beinhalten außerhalb vom Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung, das ... kann für künftige wirtschaftliche Nutzung in Frage kommen.
- Das Gelände (Plangebiet) droht ohne Änderung der möglichen Nutzung zu verwahrlosen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

In der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan Wilsleben werden folgende Ziele u. Zwecke verfolgt:

- Revitalisierung der alten Ziegelei im OT Wilsleben durch Ansiedlung eines Lager- und Logistikzentrums für Getränke.
- Beseitigung einer Industriebrache, einschließlich Beseitigung bestehender Ablagerungen.
- Schaffung von 40 - 50 zusätzlichen Arbeitsplätzen am Standort.
- Ordnungsgemäße Ableitung von Niederschlagswasser.
- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (z.B. Lärm) nahe schützenswerter Nutzungen.
- Eine verträgliche, städtebauliche Einordnung der Investition in das Landschaftsbild.

Dies erfolgt durch:

- Änderung der Nutzung (Baufläche) im Flächennutzungsplan von Sonderbaufläche zu Gewerblicher Baufläche.
- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Alte Ziegelei", im Parallelverfahren.

1.3 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die 1. Änderung am Teilflächennutzungsplan im Ortsteil Wilsleben der Stadt Aschersleben basiert auf § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 5 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) ./3/

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat auf der Grundlage der Anhörung des Ortschaftsrates Wilsleben (28.01.2015) am 25.02.2015 beschlossen:

- Aufstellung der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan im Ortsteil Wilsleben der Stadt Aschersleben,
- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet - Alte Ziegelei" des Ortsteiles Wilsleben.

Die Änderung am FNP und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB.

- Aufstellungsbeschluss der Stadt Aschersleben 25.02.2015
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 26.03.2015
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, 06.03.2015 - 02.04.2015
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Stadt Aschersleben 08.04.2015
- Öffentliche Auslegung, 04.05.2015 - 05.06.2015
- Abwägung der Stadt Aschersleben 09.07.2015
- Feststellungsbeschluss der Stadt Aschersleben 09.07.2015

Der Zweckmäßigkeit folgend, wurden die Ergebnisse der Umweltprüfung (bei gleichem Geltungsbereich beider Bauleitpläne) in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zusammengestellt und der Planung beigelegt.

1.4 Plangrundlage

Der Darstellungsbereich zur Plangrundlage der 1. Änderung am Teilflächennutzungsplan des Ortsteiles Wilsleben der Stadt Aschersleben ist der mit Beschluss vom 25.02.2015 vom Stadtrat Aschersleben bestätigte Planausschnitt M. 1: 5.000, Größe von ca. 45,5 ha.

- Breite in Ost-West-Richtung ca. 700 m
- Höhe in Nord-Süd-Richtung ca. 650 m

Ca. mittig im Darstellungsbereich liegt das Plangebiet der 1. Änderung am TFNP Wilsleben. Es entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2015. Die Darstellung der gewählten Ausschnitte von Bestand und Planung, einschließlich Umland, erfolgt aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Bauleitplanung.

Flächeninhalt ca. 7,6 ha.

Die Darstellung des Teilflächennutzungsplanes Wilsleben basiert auf:

- Kartengrundlage: Auszug aus der Topografischen Karte, M. 1:10.000
Blatt-Nr. 4134-SO, Winningen, 2. Auflage, 2014
- Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
[Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-30696-10-18

1.5 Plangebiet:

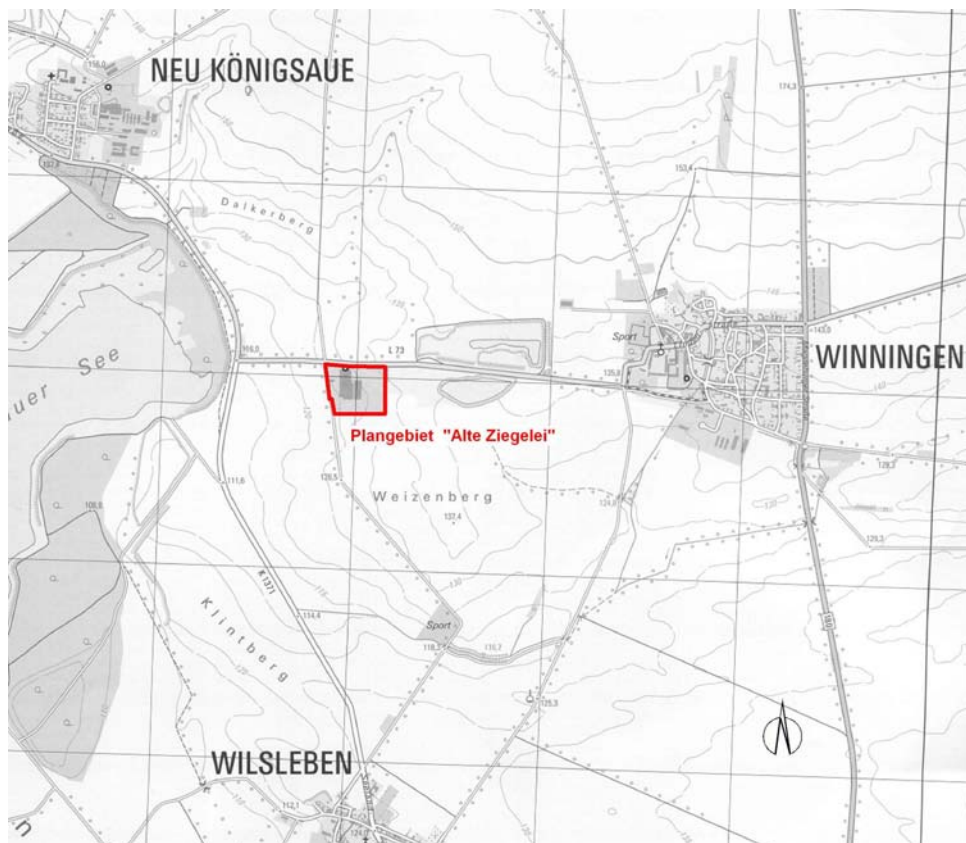
Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) der 1. Änderung am TFNP Wilsleben befindet sich ca. 2,5 km nördlich vom Ortsteil Wilsleben, und ca. 1,5 km westlich vom OT Winningen, auf dem Gelände der ehem. Ziegelei.

Das Plangebiet liegt trotz Zugehörigkeit zur Stadt Aschersleben (OT Wilsleben), nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB.

- Plangebiet: - Fläche: 7,6 ha (75.861 m²).
- Ausdehnung: - in Nord-Süd-Richtung: ca. 255 m
- in Ost-West-Richtung: ca. 300 m
- Gemarkung: - Wilsleben, Flur 2
- Flurstücke: - Flurstücke 32/1, 159, 160, 161, 162, 163, 164
- Bestehende Nutzung: - Sondernutzungsfläche mit Strohlager, diverse weitere Ablagerungen,
der STL-Gruppe (Schall-Transport- und Logistik).

Anlage 1: Übersichtskarte mit Plangebiet
- Geltungsbereich der 1. Änderung am TFNP

ca. M. 1:50.000



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:25.000, Blatt 4134 - Cochstedt, Ausgabejahr 2011
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Erlaubnis zur Vervielfältigung u. Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-30696-10-18

- Nahe Umgebung:
 - Nördlich angrenzende Landstraße L 73, 2-spurig, Bitumenbelag, Breite ca. 6,5 m weiter nördlich Ackerland, intensiv bewirtschaftet,
 - Westlich ca. 4 m breite Böschung, zum Acker abfallend, mit Baum-Strauchhecke weiter westlich Ackerland, intensiv bewirtschaftet,
 - Südlich ca. 5 m breite Böschung, teilweise abfallend, mit Strauchhecke, weiter südlich Ackerland, intensiv bewirtschaftet,
 - Östlich Haldenlandschaft der ehm. Tongrube mit Ablagerungen, abgedeckt, ausgedehnte Ruderalflur, teilweise stark bewegtes Kippengelände mit bis 6 m tiefen Tälern, z.T. verbuscht.
- Geländeoberfläche: - Relativ ebenes Plangebiet, überwiegend versiegelt (Dächer, Freilager - Bitumen, Beton). Die Höhen liegen zwischen 129,0 m (Osten) u. 127,5 m HN im Westen.

1.6 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 /41/ bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Das sind

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

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

Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 ROG sind im Landesentwicklungsplan (LEP) sowie in den Regionalen Entwicklungsplänen (REP) festgelegt.

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010-LSA) /36/

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

- 1.2 Planungsregion Magdeburg - Lage im Salzlandkreis.
- 1.4 Ländlicher Raum - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben - Teile des Salzlandkreis
- 1.5 Entwicklungsachsen - Lage 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 25 - Zentrale Orte entwickeln nach ihren überörtlichen Versorgungsaufgaben u. ihrem Verflechtungsbereich
- Z 28 - ...sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- u. Arbeitsplatzzentren ... zu entwickeln
- Z 37 - Mittelzentrum - Aschersleben; ... ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ..einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 3.1 Wirtschaft
- Z 54 - Ziele der wirtschaftl. Entwicklung ... die nachhaltige Sicherung des Angebotes an Arbeitsplätzen,.. angemessene u. bedarfsgerechte...Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen u. vorzuhalten.
- In allen Teilräumen des Landes ist die Leistungsfähigkeit der wirtschaft zu stärken u. zu entwickeln.
- Z 55 - ...Industrie- u. Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.
- Z 56 - Neuerschließung u. Erweiterung von Industrie- u. Gewerbeflächen bes. an zentralen Orten, Vorrangstandorten, ..
- Z 58 - Aschersleben - bedarfsgerechte Weiterentwicklung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- u. Gewerbeflächen
- Z 59 - Bestehende Industrie- u. Gewerbeflächen haben besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung, besonders in zentralen Orten...
- G 45 - ... nachhaltige, zukunftsorientierte Gesamtentwicklung fördern durch:
- am Bedarf orientierte Modernisierung/Revitalisierung alter Industriestandorte, einschl. der Beseitigung vorhandener Altlasten, Entwicklung produktionsorientierter Dienstleistungen,...Stärkung ... mittlerer Betriebe,
- G 46 - Entstehung u. weitere Ausprägung wirtschaftlicher Verflechtungen ... in allen Teilräumen sichern, z.B. Logistik...
- G 48 - Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen - Prüfung der Eignung baulich vorgenutzter Brachflächen
- 3.3 Verkehr, Logistik
- G 62 - Güterverkehr u. Logistik sind wichtige Grundlagen der Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt.
- G 63 - Rahmenbedingungen für Güterverkehr so gestalten, dass künftige Anforderungen erfüllt werden,
- umwelt- u. klimaverträgliche Lösungen...
- G 67 - Flughafen Cochstedt ... besondere Bedeutung für wirtschaftl. Entwicklung ...(Entfernung ca. 4 km-Luftlinie)
- 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
- Z 119 - Vorranggebiet für Natur und Landschaft - VI HakeI,
- Schutz naturnaher Laubwälder, charakteristischer Tier- u. Pflanzenarten, Lebensgemeinschaften,
- Erhaltung u. Entwicklung optimaler Brut- u. Nahrungshabitate für die Avifauna, Berücksichtigung artenreicher Greifvogelvorkommen.
- 4.1.3 Gewässerschutz
- Z127 - Grundwasser ist flächendeckend vor Belastungen zu schützen. Natürliche Bedingungen für die Grundwasserneubildung dürfen nicht verschlechtert werden.
- 4.1.5 Bodenschutz und Flächenmanagement
- G109 - Erhalt der natürlichen Vielfalt, Aufbau u. Struktur, stofflichen Zusammensetzung u. Wasserhaushalt des Bodens
- G110 - Flächenbeschränkung auf notwendiges Maß bei Neuinanspruchnahme für Siedlungszwecke
- 4.2 Freiraumnutzung, 4.2.1 Landwirtschaft
- G115 - Für die Landwirtschaft geeignete u. von ihr genutzte Böden sind zu erhalten...
- G122 - Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, 4. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben
- Z129 - Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sind ... ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor,
- Landwirtschaftlicher Bodennutzung ist bei der Abwägung entgegenstehender Belange ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
- 4.2.5 Tourismus und Erholung
- G142 - Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung - 5. "Seeland"region Nachterstedt (Harzer Seeland), angrenzend
- Z144 - ... wegen landschaftlicher u. naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung...an touristischen u. kulturellen Einrichtungen u. für Erholung besonders geeignet..
- Gebiete zu tragfähigen Tourismus- u. Erholungsgebieten entwickeln.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz /42/

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

Folgende Grundsätze und Ziele sind im Geltungsbereich des Teilflächennutzungsplans 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 7-1 - Die Naturgüter, insbesondere Wasser und Boden, sind sparsam u. schonend in Anspruch zu nehmen, Grundwasservorkommen sind zu schützen.

- Beeinträchtigungen d. Naturhaushalts u. des Landschaftsbildes sind zu kompensieren.

G 7-2 - Nachteiligen Veränderungen des Klimas soll entgegengewirkt werden.

G 8-2 - Vorrangig u. nutzungsbezogene Entwicklung industriell-gewerblicher Altstandorte, Vorzug vor Neubau-Standorten...

G 9-3 - Erhalt des Bodens in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur....

Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.

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 eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- u. Fortbildungsangebotes durch Ausbau u. Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen

- ... für die Entwicklung von Industrie, Gewerbe durch Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur ...

- zur umweltgerechten u. kostengünstigen Ver- und Entsorgung

4.3 Vorranggebiete

4.3.3 Vorranggebiet für Natur und Landschaft,

Z 2 - I Großer und Kleiner Hakel - Erhaltung d. vielgestaltigen Laubwaldkomplexes als Lebensraum bestandsbedrohter Tier- u. Pflanzengesellschaften, Schutz u. Erhalt des Nahrungsraumes der Greifvögel durch eine dem Schutzzweck angepasste Landnutzung,

- VII Tagebaurestloch Königsau (Königsauer See) mit angrenzenden Bereichen (Entfernung ca. 0,5 km)

- Schutz als wichtiges Rast- u. Überwinterungsgebiet zahlreicher Sumpf- u.

Wasservogelarten, .. Entwicklung Laubwaldkomplex, ... Erhalt wertvoller

Trocken- u. Halbtrockenrasen.

IX Wilslebener See (Entfernung ca. 4 km)

- Schutz der reichen Ufervegetation u. der charakteristischen Fauna, insbesondere der Libellen mit zahlreichen gefährdeten Arten.

4.3.4 Vorranggebiet für Landwirtschaft, Z 1 - Nr. III Nördliches Harzvorland

- Wichtiger Wirtschaftszweig mit Prioritätsanspruch für die landwirtschaftliche Nutzung

4.4 Landes- u. regional bedeutsame Vorrangstandorte

4.4.1 Industrie und Gewerbe - Aschersleben

Z 1 - ... für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen, Nutzungen mit Prioritätsanspruch,

... städtebauliche Sicherung u. Entwicklung von Flächen für Industrie u. Gewerbe

4.5.3 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems, ... Naturschutz und Landschaftspflege...

Z 3 8. Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke

4.5.4 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, ... ist entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Z 1 - Nördliches Harzvorland - Gebiet um Aschersleben-Staßfurt

4.5.5 Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung, ... können für künftige wirtschaftliche Nutzung in Frage kommen.

Z 1 - 3 Tonlagerstätte Königsau

4.5.6 Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung, ... haben naturräumliche u. landschaftliche Potenziale ...

Z 1 2. Seeland

4.5.8 Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung/Erstaufforstung

5. Bergbaufolgelandschaft Nachterstedt, Schadeleben und Neu Königsau

4.8.3 Straßenverkehr

Z 2 - B 6n überregionale Verkehrsachse nach Osteuropa (Entfernung ca. 5 km)

- L 73 - Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung

Die im Plangebiet der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans Wilsleben vorgesehene Darstellung einer Gewerblichen Baufläche steht den Grundsätzen und Zielen der Landes- u. Regionalplanung sowie den funktionellen Aufgaben des Mittelzentrums Aschersleben nicht entgegen.

1.7 Bestehende Planungen

1.7.1 Flächennutzungsplan Wilsleben 2005 /49/ - Teilflächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Wilsleben ist mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 12.12.2005 am 22.12.2005 rechtswirksam geworden.

- Gem. Eingemeindung von Wilsleben in die Stadt Aschersleben ist der bestehende Flächennutzungsplan des OT Wilsleben ein Teilflächennutzungsplan der Stadt Aschersleben (TFNP).

Im TFNP Wilsleben ist für das Plangebiet bisher dargestellt:

- Bestehende Sonderbaufläche (S), Zweckbestimmung Ziegelindustrie, altes Ziegelwerk, für das gesamte Plangebiet.
- Altlastenverdachtsfläche Nr. I 161 als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. (Eigentümer/Betreiber: Wienerberger Ziegelindustrie)
- Fläche Bergwerkseigentum "Wilsleben" (Braunkohle), Eigentümer: BVVG Berlin, im südwestlichen Teilgebiet
- Unterirdische Versorgungsstrasse, entlang der westlichen Plangebietsgrenze

Das Plangebiet tangierend sind im TFNP dargestellt:

- Im Westen: - Feldweg mit Feldgehölz, weiter westlich landwirtschaftliche Flächen (Acker)
- im Norden: - Landstraße L 73 im Bestand
- Grenze vom Bergwerkseigentum Tonlagerstätte "Königsau" als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, nördlich vom Plangebiet,
- Grenze der "Tonsteinlagerstätte - Gartenbreite-Winningen" als Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung, nördlich der L 73
- landwirtschaftliche Flächen (Acker), nördlich der L 73
- im Osten: - Feldgehölz, entlang der östlichen Plangebietsgrenze
- Öffentlich-private Grünfläche, ohne Zweckbestimmung, weiter östlich
- Altlastenverdachtsfläche Nr. D 185 als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. (Deponie ehemaliger Tontagebau, Ziegelwerk Königsau)
- D 1, als Archäologische Fundstätte, südöstlich der alten Ziegelei, auf Ackerfläche,
- im Süden: - teilweise Feldgehölz, südlich das Plangebiet tangierend,
- landwirtschaftliche Flächen (Acker),
- Begrenzung der Fläche Bergwerkseigentum "Wilsleben" (Braunkohle), Eigentümer: BVVG Berlin, südwestlich weiterführend

Anlage 2: Auszug Flächennutzungsplan Wilsleben- 2005, ca. M. 1:10.000 /49/



Quelle: Stadt Aschersleben, Planungsamt, 02/2015, Büro STADT+DORF

Die Hinweise aus der Darstellung im FNP Wilsleben sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 zu prüfen und sollen berücksichtigt werden.

1.7.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung bestehen keine verbindlichen Bauleitpläne.

- Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet - Alte Ziegelei" erarbeitet.

1.7.3 Auszug aus dem Raumordnungskataster

Aus dem Inhalt des Raumordnungskatasters (ROK) des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt /28/, Stand 04.02.2015, ergeben sich folgende Hinweise:

- | | | |
|--------------------------|-------------|--|
| - Nutzung | - Fläche | - FNP genehmigt, Gewerbliche Baufläche, gesamtes Plangebiet |
| - Schutzgebiete | - Fläche | - Bestand-Bauschutzbereich (Gen. Verfahren), Plangebiet und Umland |
| - Immissionsschutz | - Fläche | - BimSchG-Vorhaben, untere Behörde, für Hallen im Betriebsgelände |
| - Altlastenverdacht: | - Fläche: | - 5-alvF (Altstandort), Betriebsbereich im nordwestlichen Plangebiet, |
| | | - 4-alvF (Altablagerung), Halde im nordöstlichen Plangebiet, |
| | - Standort: | - 5-alvF (Altstandort), punktuell, bestehende Hallen im Plangebiet |
| | | - 4-alvF (Altablagerung), punktuell, Halde, z.T. im nordöstlichen Plangebiet |
| - Königsauer See | - Fläche | - Entstehender See (Gen. Verfahren) in Planfeststellung, ca. 600 m westlich |
| - Tongrube nördlich L 73 | - Fläche | - Entstehender See (Ipl. Abstimmung), ca. 200 m östlich vom Plangebiet |

Die am 04.02.2015 vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt gegebenen Hinweise aus dem Raumordnungskataster stellen keine wesentlichen Einschränkungen zur Änderung des FNP dar.

1.8 Baulicher Bestand

1.8.1 Baukörper

Der bauliche Bestand 02/2015 basiert zum großen Teil auf gewachsene Anlagen der Ziegelindustrie:

- Ofenhalle (ehem. Tunnelofen, abgebrochen), ca. 145x18,6 m)
- Produktionshalle (Trockner, Formgebung), ca. 145x41,5 m) Schäden an Außenhülle
- Produktionshalle (Aufbereitung, Silos, Lager, Werkstatt), ca. 100 x 39,5 m)
ehemalige Werkhallen als Metallkonstruktion mit Leichtbaumummantelung
- Büro und Sozialgebäude, 2-geschossig, massiv, ca. 29,6x12,1 m, stärkere Schäden, z.T. desolat,
- Wohnhaus, 2-geschossig, massiv, 12,4 x 9,3 m, an der Straße mit leichten - mittleren Bauschäden
- überwiegend befestigte Freilagerflächen, Umfahrten, Stpl., Asphalt, z.T. Beton, Bauzustand gut - mittel
- umfangreiche technische Infrastruktur, Niederschlagswasserkanäle, Zisterne, Regenrückhaltebecken

Alle Grundstücksteile sind eingezäunt.

Die im Bestand versiegelten Flächen betragen mit ca. 52.699 m² 67,5 % im Plangebiet.

1.8.2 Straßen, Wege, Zufahrten

Das Plangebiet wird von der unmittelbar nördlich verlaufenden L 73, 2-spurig, (Bitumen, ca. 6,5 m breit) und über die westlich gelegene Zufahrtstraße (Beton, 6,0 m breit) erschlossen.

Die L 73 ist gem. REP Harz /42/ eine Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung. Die Straßenfunktion beinhaltet u.a. die flächenhafte räumliche Erschließung und Verknüpfung mit dem übergeordneten Straßennetz.

Die auf die L 73 mündenden Betriebszufahrten sind durch die ehem. Nutzung - Ziegelwerke bereits Lkw-gerecht aufgeweitet.

Die bestehenden Betriebszufahrten liegen direkt an den Erschließungsstraßen:

- | | | |
|-------------|-------------|--|
| - Im Norden | (Tor 1) | - Einfahrt von der L 73, Zufahrt für Lkw (derzeit gesichert) |
| - Im Westen | (Tore 2, 4) | - Ein- und Ausfahrt Lkw über die Zufahrtstraße |
| | (Tor 3) | - Ein- und Ausfahrt Pkw |

Befestigte Flächen und Umfahrten im Betriebsgelände entsprechen den betrieblichen Erfordernissen und stellen Verbindungen zwischen Produktionshallen und Freilagerflächen her.

Sie dienen gleichzeitig den Sicherheits- und Rettungskräften bei Havarie bzw. Feuerwehreinsatz.

Die ehemaligen Bushaltestellen an der L 73 (Winniger Straße, nördlich u. westlich vom Plangebiet) werden seit Stilllegung der Ziegelproduktion von den tangierenden ÖPNV-Linien nicht mehr bedient. Die Haltestellenzeichen, einschl. Mast und Fahrplankasten sind vollständig entfernt. Eine Aktive Linie im Streckenbereich ist:

- Kreisverkehrsgesellschaft Salzland: Linie 148 - ASL-Reinstedt-Ermsleben-Hoym-Winnigen-Neukönigsau-Wilsleben, Mo-Fr, nur an Schultagen mit 4 Fahrten

1.8.3 Leitungsbestand

Das Plangebiet ist nach betrieblicher Erfordernis mit technischen Medien versorgt.

- **Trinkwasserleitung** DN 150, entlang der südlichen Fahrbahnkante der L 73, Absteller, Hydranten bestehen unmittelbar an der Plangebietsgrenze, nördlich der ehem. Ofenhalle.
 - 1x Oberflurhydrant im Betriebsgelände (nahe nördlichem Zaun)

- Schmutzwasserentsorgung über mehrere Klärgruben im Plangebiet.

Die Kapazität, Zustand und Eignung der Anlagen sind im Entwässerungsprojekt zu prüfen:

- SW-Klärgrube am ehem. Wohnhaus, Entleerungsschacht südlich vom Wohnhaus, nahe Pkw-Garage
- SW-Klärgrube, südlich der Einfahrt am ehem. Sozialgebäude, Betonabdeckung ca. 4,0x7,5 m
- Klärgrube mit Filteranlage, nördlich der ehem. Ofenhalle, Betonabdeckung, ca. 7,5x12,0 m
- Fettabscheideranlage, östlich der Werkstatt, Entleerungsschacht ca. 10 m östlich der Werkstatzufahrt

Gemäß der Entfernung zu kommunalen Kanalsystemen und der begrenzten Arbeitskräfte am Standort, wird vom Weiterbetrieb der praktizierten Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet ausgegangen.

Hinweise zum evtl. Weiterbetrieb der Anlagen nach Revision u. evtl. Reparatur wurden von der unteren Wasserbehörde beim Salzlandkreis gegeben. (06.02.2015, 11.02.2015)

- Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser aus dem Betriebsgelände (Dach- und Freiflächen) wird mittels RW-Kanälen gesammelt und dosiert in Richtung Vorflut (Röthegraben an der L 1371) geleitet.

- Umfangreiches Kanalsystem, überwiegend DN 300 bis 400 Beton, mehrere Schadstellen (Scherbenbildung, Versatz, Schutteintrag)
- Zisterne (Beton), ca. 13 m Innendurchmesser, Entlüftungsschacht am südlichen Betriebszaun sichtbar, (Zustand und Gesamtkapazität ist zu überprüfen)
- Regenrückhaltebecken (Beton), ca. 11 m Innendurchmesser, Einstiegsschacht ca. 20 m südlich vom südwestlichen Betriebstor

Teilweise Schadstellen im RW-System nach Bestandsaufnahme mit Kanaluntersuchung und hydraulischen Berechnungen 2008 /19/

- Hinweise vom Bewirtschafter der Ackerflächen auf zeitweilig überlaufendes Niederschlagswasser
- Nach Rücksprache mit dem ehem. Betriebsleiter der BRS Bauschutt und Recycling GmbH sowie der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises erscheinen die Schäden am Regenwasserkanalssystem reparabel.
- Eine Weiterführung der Niederschlagsentwässerung nach Instandsetzung ist vorgesehen.

- Straßenbeleuchtung:

Mehrere Leuchten befinden sich entlang der Zufahrtstraße im westlichen Plangebiet.

Die Freiräume und Gebäudeaußenwände haben z.T. bereits Zweckbeleuchtung.

- Funktionsfähigkeit und erforderliche Maßnahmen/Erweiterungen sind im Rahmen der Investition zu prüfen.

Die Stromversorgung erfolgt über die eigene Trafostation der envia M, westlich der Zufahrtstraße

- Station LX 1974, Wilsleben - Ziegelei.
mehrere 20 kV-Kabel schleifen in die Station ein.
- Die ehem. Trafostation zwischen den Produktionshallen ist nicht mehr aktiv.
- 2 Schaltschränke der Photovoltaikanlage (Dachfläche) befinden sich am ehem. Betriebstor, nördlich der Werkstatt.

Gem. gegenwärtiger Nutzung wird nach Reparatur und Erweiterung von der generellen Nutzbarkeit der bestehenden Stromverteilung ausgegangen.

- Gasversorgung:

Bestehende Gasleitung, DN 100 nördlich der L 73, Richtung Winnigen, neu verlegt.

- Vorhandene Gashochdruckleitung TN 422 (DN 100/DP 16) im westlichen Plangebiet,
- mehrere Regeleinrichtungen befinden sich unterirdisch (Ferngas) ca. 8 m nordwestlich der Werkstatt
- Stillgelegte Gashochdruckleitung im Plangebiet, Abstandsforderungen, Schutzstreifenbreite = beiderseits der Trasse 2,0 m

Der Anschluss wird aktiviert und durch bedarfsgerechte Installation zur Beheizung der Hallen ergänzt.

- Telefonanschluss:

An der L 73 befindet sich ein neuer Schaltschrank der Telekom

- Anschluss aus dem Ortsnetz südlich der L 73.
- Montagedeckel für unterirdische Revision, ca. 1 m westlich vom Schaltschrank.

Vorhandene Anschlüsse sollen ausgebaut werden.

Für alle Arbeiten an technischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in ausreichender Zeit vor Baubeginn Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen der einzelnen Bereiche der Leitungsträger einzuholen.

- Um Hinweise zum aktuellen Leitungsbestand und zu möglichen Anschlüssen wird gebeten.

1.9 Naturräumliche Bedingungen

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

- ab 1828 Braunkohleabbau mit großflächiger Beeinträchtigung des Grundwassersystems
- Nach Einstellung der Kohleförderung (1991) und Beendigung der Grundwasserabsenkung (1996) füllte sich das Tagebaurestloch teilweise mit Wasser. Es bildeten sich "Concordia See" und "Königsauer See".

Durch Förderung von Ton und Bau eines Ziegelwerkes wurde die großflächige Agrarlandschaft an der L 73 durch Flächenversiegelung und Hochbauten überformt.

Nach Einstellung der Ziegelproduktion 2002 und Zwischennutzung als Recyclinghof wurde die bisher gewerblich-industrielle Nutzung unterbrochen.

Das Plangebiet ist mit Fertigungshallen und befestigtem Freilager großflächig bebaut.

- Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 69,5 %.

Die randliche Begrünung ist teilweise ausgeprägt und schirmt das Plangebiet zur umgebenden Landschaft ab.

- Umlaufende Böschungen sowie die Ränder der Zufahrtstraße im Westen sind mit Gehölzflächen, teils als Baum-Strauch-Hecke in natürlicher Entwicklung, teils als Kulturhecke mit ruderaler Tendenz umgeben.
- Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich Reste aufgeschütteter Halden aus dem Tonbergbau mit teilweise anthropogenen Ablagerungen ohne sichtbare Verunreinigung bzw. erkennbarem Altlastenverdacht.
- Teile in der Haldenresten wurden ehemals als Freilager für Schüttgüter genutzt.
- Böschungskanten bis 3 m Höhe umgeben das unbefestigte Freilager.
- Alle Resthalden haben Bewuchs, teilweise Strauchgehölze und Baumansatz.

Innerbetrieblich sind entlang Grundstücksgrenzen fast umlaufend Kulturpflanzungen angelegt (> 20 Jahre)

- Hasel, Flieder, Kriechender Wacholder, Schlehe, Sanddorn u.a. bilden z. Teil verwilderte Reihenabschnitte.
- Außerhalb des Betriebszaunes sind z.T. Wildwuchspartien mit Holunder, Rose, Weißdorn, verwilderter Pflaume u.a. sowie starkem Unterwuchs anzutreffen.

Das Umland besteht aus intensiv genutzten, großen Ackerflächen, teilweise mit Feldgehölz-Inseln sowie wegbegleitenden Gehölzstreifen.

Die Äcker reichen im Süden bis nach Wilsleben und im Norden bis zum Flughafen Magdeburg-Cochstedt.

Östlich schließt sich an das Plangebiet die Haldenkultur der ehem. Ton-Abbauflächen.

- Hügelgelände mit Gräsern, Gehölzansätze, teilweise tiefe Einschnitte mit Entwässerungsgräben
- Weiter östlich 2 Wasserflächen in Restlöchern, Ränder z.T. mit Gehölzen
 - Angelteich südlich der L 73, mit Schilfrändern, Ufergehölzen, Parkplatz und Fahrwegen,
 - Resttongrube nördlich der L 73, ohne Nutzung, teilw. Schilfbesatz, Ufergehölz, Böschung aus Ziegelbruch

ca. 500 m westlich vom Plangebiet beginnen die Wald- und Haldenbereiche vom Restloch Königsauer mit großer Wasserfläche (Königsauer See) und Flachwasserzonen.

Der Bereich entwickelt sich zum ausgedehnten Gebiet für Natur- Landschafts- u. Artenschutz mit besonderer Bedeutung für Wasservögel.

Das Plangebiet hat eine mittlere Höhe von ca. 128 m ü. NN.

- Im Umland fällt da Gelände von Nordosten nach Südwesten, Richtung Seeländereien.
- ca. 1000 m südlich vom Plangebiet verläuft der Röhregraben in der Feldflur, aus östlicher Richtung von Winnigen kommend, bis zur K 1371.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Grundlagen für alle im Änderungsgebiet enthaltenen Darstellungen zum Zwecke einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), geändert durch Gesetz v. 20.11.2014, (BGBl. I S. 1748) /3/
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) v. 23. 1.1 990 (BGBl. 1 S. 132), geändert d. Gesetz vom 11.06.2013, (BGBl. I S. 1548) /4/
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990, geänd. durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2.1 Bauflächen - Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet des FNP werden geändert dargestellt:

- Gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

Begründung:

Die bisherige Darstellung, Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Ziegelindustrie entfällt.

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Feldflur der Gemarkung Wilsleben und beinhaltet ausschließlich das ehem. Betriebsgelände der Ziegelwerke.

Seit dem Ende der örtlichen Ziegelproduktion 2002 erfolgte eine begrenzte Zwischennutzung.

- Bis 2012 durch die BRS Bauschutt und Recycling GmbH.
- Seit 2012 erfolgen saisonale Einlagerungen von Landprodukten, z.B. Strohlager.

Durch mangelnde Nutzung und Werterhaltung ist das derzeitige Erscheinungsbild der vorh. Hallen sowie des gesamten Betriebsgeländes gemindert. Es droht eine Verwahrlosung des ehem. Betriebsgeländes.

Der neue Eigentümer im Plangebiet (Schall Holding GmbH, Nürtingen) plant am Standort ein Lager- und Logistikzentrum. Nutzer eines Großteiles der Fläche ist die Getränke Essmann GmbH ab 01.10.2015.

- Vorhandene Baustrukturen (Hallengrößen, Freilagerflächen, Zufahrten) erscheinen geeignet für die geplante Nutzung.
- Das Plangebiet wird unmittelbar nördlich von der L 73 tangiert.

Mittelzentrum Aschersleben:

Aschersleben ist Mittelzentrum, mit entsprechender Funktion im regionalen Verflechtungsbereich.

(LEP 2010-LSA) /36/. Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Wilsleben (ohne Zentralität) der Stadt Aschersleben.

- Zentrale Orte ... sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- u. Arbeitsplatzzentren ... zu entwickeln,
- Mittelzentrum - Aschersleben; ... ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ..einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Aschersleben ist Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe (REP Harz, 2009) /42/

- ... für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen, Nutzungen mit Prioritätsanspruch,
- ... städtebauliche Sicherung u. Entwicklung von Flächen für Industrie u. Gewerbe

Der FNP Aschersleben /47/

Gem. der Funktion als Mittelzentrum hat die Stadt entsprechende gewerbliche Bauflächen vorzuhalten, um der Zielstellung der Schaffung attraktiver wettbewerbs- und vermarktungsfähiger Arbeitsplätze gerecht zu werden, .

- Gewerbliche Standorte sind:
 - im Nordwesten an der W.-Kersten-Straße (46 ha)
seit 2004 B-Plan 14 "Industrie- u. Gewerbegebiet-Nord/West, Junkersfeld", 2007 waren 33,5 ha (73 %) belegt
weitere Flächen sind in aktiver Planung bzw. in Vorbereitung, noch verfügbare Grundstücke sind < 2,0 ha.
 - im Nordosten beidseitig der Güstener Str. und nach Süden bis zur Schmidtmannstraße (95 ha)
seit 1994 kontinuierlich entwickelt, 41,3 ha belegt, Flächenreserve = 11,7 ha (2007), 7 kleinere Grundstücke,
Im Areal zwischen Güstener Str. und Schmidtmannstr. (59,3 ha) sind 66 % genutzt.
Brachliegende Grundstücke sind nicht ausreichend erschlossen.

Die Stadt Aschersleben beabsichtigt eine Revitalisierung im Plangebiet, da:

- kaum Flächenreserven bzw. Standortalternativen in Aschersleben existieren, die fristgemäß bis zum 01.10.2015 nutzungsfähig sind. Es besteht ein erheblicher Termindruck wegen der beabsichtigten Nutzung ab 01.10.2015.
- Die 40-50 geplanten Arbeitsplätze sollen möglichst im Territorium angesiedelt werden.
- Es soll keine Neuerschließung von Flächen erfolgen. Angestrebt wird die Umnutzung eines bereits bebauten Standortes
- Alternativflächen bestehen nur beim ehem. Toom-Markt, Daimlerstraße 2 (seit 1 Jahr leerstehend)
 - Bestand 5000 m² Hallenfläche (Bedarf = 9.000 m²)
 - mit 10.000 m² Freilagerfläche zu klein (Bedarf = 18.000 m²)
- Im B-Plan02 Güstener Str.- 1. Änderung u. Erweiterung ist eine Reduzierung des Lärmpegels erforderlich, da die nächste Wohnbebauung (Florian-Geyer-Str.) nur 180 m entfernt liegt.
(bei Bedarf kein Nachtbetrieb, investiver Lärmschutz erforderlich)

Die Ziele der Stadt Aschersleben 2011 - 2020 /47/

Das von der Stadt Aschersleben 2010 ausgearbeitete Strategiepapier enthält für den Bereich Wirtschaft u.a.:

- Ansiedlung von 30 Unternehmen
- Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze um 800
- Senkung der Arbeitslosenquote auf unter 10 %

Seit 2010 erfolgten mehrere Ansiedlungen von Logistik-Unternehmen:

- | | | |
|------------------------------|--------------------|----------------|
| - TAS-Logistik | Siemensstraße 20 | im B-Plan 02-2 |
| - H+E Logistik GmbH-Stahlbau | Siemensstraße 31 | im B-Plan 02-2 |
| - VW-Autohaus | Güstener Straße 20 | im B-Plan 07 |

Flächenvergleich

In der Voruntersuchung wurden folgende Flächenreserven geprüft:

Standort	G-Fläche ausgewiesen (ha)	G-Reserve (ha)	Bemerkung/Ergebnis der Prüfung
GE Güstener Str.	75,82	6,56	z.T. nicht erschlossen, Terminlich nicht möglich
GI Zornitzer Weg 1.BA	32,24	30,63	erschlossen, Terminlich nicht möglich
GI Zornitzer Weg 2.BA	15,03	15,03	nicht erschlossen, Privatflächen
GE Florian Geyer	20,63	5,62	nicht erschlossen, Eigentümer Stadt ASL + privat
MCE Industrietechnik	19,21	8,38	nicht erschlossen, Privatflächen
Plattenwerk	3,65	3,65	nicht erschlossen, Privatflächen
Karosseriewerk	10,70	4,43	nicht erschlossen, Privatflächen
Oststraße	1,72	1,16	erschlossen, Eigentümer DB + privat
DB-Gelände OGS	4,98	4,24	nicht erschlossen, Eigentümer DB + privat
Magdeburger Str. Schone	2,35	0,67	nicht erschlossen, Privatflächen
Junkersfeld	47,26	4,16	erschlossen, Eigentümer Stadt ASL + privat
Summe		84,53	davon ca. 52 % nicht erschlossen

Erschlossene Grundstücke erwiesen sich dennoch nicht geeignet, da:

- Lage im Stadtgebiet nicht günstig für die beabsichtigte Logistik, Anfahrten, Zufahrten zum Grundstück
- Nähe zu Wohnbebauung, evtl. präventive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
- nicht fristgerecht zu erwerben oder herzurichten,
- vorhandene Bausubstanz nicht geeignet,
- notwendige Grundstücksbereinigung zu aufwendig und zeitintensiv.

Verkehr in den Ortschaften

Die Verkehrsstärke auf der L 73 ist gem. Messung der Landesstraßenbaubehörde 2010 gegenüber 2000 und 2005 relativ gering. /55/

	2005	2010
- Ausgewählte Verkehrsstärken :	DTV _{Kfz} = 1.251 Kfz / 24 h	DTV _{Kfz} = 721 Kfz / 24 h
	DTV _{SV} = 88 SV / 24 h	DTV _{SV} = 65 SV / 24 h
	DTV _{Rad} = 45 R / 24 h	DTV _{Rad} = 36 R / 24 h
2000: DTV _{Kfz}	= 3.016 Kfz / 24 h	

- Die Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrten benachbarter Ortsteile wird durch die Planung voraussichtlich im Schwerverkehr um ca. 50 Fahrten (25 Hin- u. 25 Rückfahrten) je 24 h ansteigen.
- In der Verteilung erscheint dies bei den gegebenen Straßenausbauten und Lichtraumprofilen möglich.
- Vergleiche zu Verkehrsstärken zurückliegender Jahre zeigen keine Erhöhung des Schwerlastverkehrs gegenüber 2005.

Gewählter Standort: Alte Ziegelei, Wilsleben

Die bisherige Darstellung im FNP erlaubt keine städtebauliche Entwicklung am Standort, da die Nutzung auf die Ziegelindustrie beschränkt ist.

- Eine Ziegelindustrie wieder anzusiedeln, erscheint aussichtslos, da keine funktionstüchtigen Anlagen mehr existieren.
- Die Tongrube ist zu klein, kann evtl. nicht wirtschaftlich betrieben werden.
- Die Gesamtanlage müsste neu erschlossen werden.
- Für die Ziegelproduktion sind moderne Technik mit hohen Investitionskosten erforderlich.

Die geplante Nutzungsänderung erlaubt entsprechend der Markanforderung für die Getränkelogistik eine begrenzte Entwicklung, mit einiger Nachhaltigkeit.

- Nutzung einer bereits bebauten, relativ brachliegenden gewerblichen Fläche
- Erhaltung der umgebenen Gehölzstrukturen

Eine Zersiedlung der Landschaft ist nicht zu befürchten, da im Parallelverfahren zur 1. Änderung am TFNP Wilsleben der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet - Alte Ziegelei" mit dem identischen Plangebiet erarbeitet wird.

- verbindliche Bauleitplanung keine Angebotsplanung gem. § 9 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO
- vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB für beschränkte Nutzungen, in räumlicher Abgrenzung.
- Gewerbliche Nutzung eingeschränkt, nur für Lager- und Logistikzentrum.
- Das Raumordnungskataster Sachsen-Anhalt /28/ führt die gewerbliche Baufläche bereits als Bestand im Plangebiet.

2.2 Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet erfolgt keine Darstellung von Straßen. Die nördlich tangierende Hauptverkehrsstraße L 73 befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird nicht verändert.

- Eine Darstellung erfolgt nur informativ im Planausschnitt.
- Es wird die Darstellung des FNP Wilsleben, Stand 2005, übernommen.

2.3 Hauptversorgungsflächen und -leitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Im Plangebiet des FNP erfolgt keine Darstellung von Versorgungsstrassen.

Begründung:

- Die bisherige Darstellung einer unterirdischen Leitung im westlichen Plangebiet ist gegenstandslos.
- Die ehemals dargestellte Energietrasse existiert nicht..

2.4 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünflächen (öffentlich, privat)

Im Plangebiet werden keine öffentlich/privaten Grünflächen dargestellt.

- Östlich an das Plangebiet angrenzende öffentlich/private Grünflächen liegen außerhalb vom Plangebiet.
- Eine Darstellung erfolgt nur informativ im Planausschnitt.
- Es wird die Darstellung des FNP Wilsleben, Stand 2005, übernommen.

Feldgehölz

Die im FNP dargestellten Feldgehölze befinden sich außerhalb vom Plangebiet. Anordnung und Fläche bleiben gem. FNP Wilsleben 2005 unverändert.

- Wegen fehlender Parzellenschärfe im FNP sind die bestehenden Gehölzstrukturen nicht exakt übertragbar.
- Es wird die Darstellung des FNP Wilsleben, Stand 2005, übernommen.

2.5 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

Im Plangebiet erfolgt keine Darstellung landwirtschaftlicher Flächen.

- Eine Darstellung erfolgt nur informativ im Planausschnitt.
- Es wird die Darstellung des FNP Wilsleben, Stand 2005, übernommen.

3. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

3.1 Altlastenverdachtsflächen

Es erfolgt eine Übernahme aus dem FNP Wilsleben 2005 /49/:

In der Datei über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten des Landkreises Aschersleben/Staßfurt sind mit Stand: 7/2003 für die Gemarkung Wilsleben 3 Altlastenverdachtsflächen enthalten.

Über die Erheblichkeit der möglichen Belastung können keine Aussagen getroffen werden. Nach Abstimmung und Auszug aus den optimierten Standortprotokollen werden folgende Verdachtsflächen im Plan 1 mit Symbol und Einschrieb (rot) dargestellt und somit gekennzeichnet:

Wienerberger Ziegelindustrie Winninger Str. (Einschrieb im Plan 1 - / 161)

- Kennziffer	15352041 5 0161
Standort:	ca. 600 m östlich des Knotens L 73/K 2371
Fläche	26663 m ²
Volumen	nicht bekannt
Höhe	128 m ü NN
Emission	Ziegelwerk
Gefährdungsklasse	anthropogen beeinflusst
Eigentümer/Betreiber	Wienerberger Ziegelindustrie

Aktualisiert gem. Abstimmung beim Umweltamt des Salzlandkreises (06.02.2015) sowie vorliegender Standortprotokolle:

- Kennziffer neu:	15089015 5 10161	alvF (Altstandort)
Bezeichnung:	Wienerberger Ziegelind. Werk Königsau, Winninger Straße, 06449 Aschersleben, OT Wilsleben	
Standort:	Mittelpunktskoordinaten LS 150	R 4460360 / H 5743756
Gesamtfläche:	73.476,00 m ²	
Flächenklasse:	8 über 5000 m ³	
Emission durch:	VEB Ziegelwerk Halle (bis 1990) Bayrisches Unternehmen (1990 - 1995) Wienerberger Ziegelindustrie (1995 - 2000)	
Gefährdungsklasse:	31407	(Abfallkatalog)
	Altstandort	22 anthropogen beeinflusst
Kontamination:	Verunreinigung von Boden - ja;	Verunreinigung von Grundwasser - nein

- Es erfolgt eine Korrektur der Kennziffer im Plan, da die Verdachtsflächen im Plangebiet liegt.

Deponie ehemaliger Tontagebau Ziegelwerk Königsau (Einschr. Plan 1 - D 185)

- Kennziffer 15352041 4 0185
Standort: ca. 800 m östlich des Knotens L 73/K 2371
Fläche 33700 m²
Volumen 200000 m³
Höhe 130 m ü NN
Emission Kontrollierte Ablagerung
Gefährdungsklasse Hausmüll
Eigentümer/Betreiber Wienerberger Ziegelindustrie
Bemerkungen - Geologisches Gutachten zur Nutzung des Restloches 1
u. Untersuchungen in der Betriebsstätte Königsau als Deponie für Abbruchmassen, GFE GmbH, Halle/S., 1991
Stellungnahme der Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH, Merseburg, 1994

Aktualisiert gem. Abstimmung beim Umweltamt des Salzlandkreises (06.02.2015) sowie vorliegender Standortprotokolle:

- Kennziffer neu: 15089015 4 10185 alvF (Altablagerung)
Bezeichnung: Dep. ehem. Tontgb. Ziegelwerk Königsau, 06449 Aschersleben, OT Wilsleben
Standort: Mittelpunktskordinaten LS 150 R 4460540 / H 5743819
Gesamtfläche: 31.253,00 m²
verkipptes Volumen: 200.000,00 m³
Flächenklasse: 7 100.001 bis 500.000 m³
Emission durch: Gemeinde Winingen u. Neu Königsau (1955 - 1990)
Gefährdungsklasse: 31305 Heizhausasche
31409 Bauschutt
90000 Siedlungsabfälle
Altablagerung 33 Hausmüll
Kontamination: Verunreinigung von Boden - ja; Verunreinigung von Grundwasser - nein

- Es erfolgt keine Korrektur der Kennziffer im Plan, da nicht im Plangebiet

Bei anstehenden Maßnahmen auf betreffenden Flächen wird vorher eine Beprobung dringend empfohlen. Erforderliche Maßnahmen zur Reinigung des Bodens sowie zum Schutz vor Gefährdungen sind mit der Unteren Abfallbehörde und mit dem Gesundheitsamt des Salzlandkreises abzustimmen. Weitere Unterlagen sind beim Salzlandkreis und beim Landesamt für Umweltschutz, Halle, einsehbar.

3.2 Bergbau

Zu bergbaulichen Nutzungen sind folgende Kennzeichnungen als Übernahmen im FNP aus /49/ enthalten:

- Bergwerkseigentumsfeld "Wilsleben"

Gem. Stellungnahme des Bergamtes Staßfurt v. 30.06.2000 besteht unmittelbar nördlich der Ortslage Wilsleben das Bergwerkseigentumsfeld "Wilsleben"

- Kennzeichnung als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen

Bodenschatz Braunkohle
Eigentümer/Berechtigter BVVG Bodenverwertungs- u. verwaltungs GmbH,
Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin

- Kennzeichnung erfolgt im Plangebiet, südwestlicher Planteil.

- Fortlaufende Grenzen außerhalb vom Plangebiet werden zur Information im Planausschnitt dargestellt.

- Vorbehaltsgebiet Tonlagerstätte "Königsau", ehemals Vorranggebiet

An der nordöstlichen Gemarkungsgrenze zu Winingen schließt die ehem. Tongrube der Ziegelwerke Königsau an die Gemarkung Wilsleben.

- Im Plangebiet erfolgt keine Kennzeichnung, da das Vorranggebiet nördlich außerhalb vom Plangebiet liegt.

- Grenzen außerhalb vom Plangebiet werden zur Information im Planausschnitt dargestellt.

Bezeichnung:

- Bergwerkseigentumsfeld Königsau Nr. III - A - f - 125/90/234

Zur Wahrung regionalplanerischer Ziele und Sicherung des Rohstoffvorkommens Ton erfolgt die Kennzeichnung als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen. (Plan 1)

- Lage: ca. 700 m östlich des Knotens K 1371/L 73, unmittelbar nördlich der L 73

- Fläche: ca. 13,7 ha (anteilig in der Gemarkung Wilsleben)

Hinweis:

ehemals Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung - (Pkt. 2.2.1.4 n) bb) Reg. Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg 1996 (MBL LSA Nr. 22/1996 vom 15.04.1996)

neu: Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung - Tonlagerstätte Königsau, gem. REP Harz 2009 /42/, Z 1 Nr. 3

- Vorsorgegebiet Tonsteinlagerstätte Gartenbreite - Winnigen

Flächig größer als das Vorranggebiet wurde im Rahmen der Regionalplanung das Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung zur räumlichen Beachtung der Tonlagerstätte ausgewiesen.

- Keine Kennzeichnung im Plangebiet für die Gewinnung von Bodenschätzen, da außerhalb.

Lage: in der nordöstlichen Feldflur, nördlich der L 73
Fläche: ca. 30,2 ha (anteilig in der Gemarkung Wilsleben)

- Altbergbaugebiete

Laut FNP-Entwurf 1992 bestehen nördlich der Ortslage Wilsleben 2 Standorte ehem. Tiefbaugruben, die seit über 100 Jahren stillgelegt sind.

- Grube Hermine ca. 1.500 m nördlich der Ortslage Wilsleben und ca. 300 m östlich der K 2371, ehemaliger Tiefbau ca. 1844 - 1890
- Fläche, unter der der Bergbau umgeht, ca. 4,8 ha, Fläche der Grube: ca. 1,6 ha

- Keine Kennzeichnung der Fläche im Plangebiet, da außerhalb.

- Informative Darstellung der Fläche im Planausschnitt mit Einschrieb, südwestlich vom Plangebiet.

- Kein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung

Gem. Hinweis des Salzlandkreises (05.06.2015) sind nach § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB Flächen zu kennzeichnen, für die ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung nicht erfolgt. Die Kennzeichnung erfolgt in den Ausfertigungsunterlagen.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

4.1 Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

- Bodendenkmale im FNP /49/

An den Ufern und im Hinterland des früheren Gaterslebener Sees müssen bereits recht früh erste Siedlungen bestanden haben. Bevorzugte Siedlungsplätze vermutlich jungsteinzeitlicher bäuerlicher Siedler waren eben die Talkanten und Ränder der Flussniederungen und Feuchtgebiete. So beweisen Steinäxte mit Stiellöchern (ca. 4000 Jahre alt), Steinbeile ohne Bohrung (ca. 6000 Jahre alt, Wohngruben sowie Hausurnenfunde aus gebranntem Ton am Lausehügel, dass eine rege Siedlungstätigkeit im Gebiet existierte, und in vorchristlicher Zeit Keramiker im Gebiet waren.

- Informative Darstellung von Standorten und archäologische Fundstätten in und um Wilsleben gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 10.11.2004, südöstlich außerhalb vom Plangebiet.

Quelle: Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Aschersleben/Staßfurt, 2004

Nr.	Fundort	Befunde / Funde	Zeitstellung
1.	Südöstlich der alten Ziegelei	auf Ackerfläche	

- Die Nummerierung erscheint im Planausschnitt blau.

Zur Beachtung:

- Die Symbole bezeichnen nur den etwaigen Standort.
- Die flächigen Ausmaße der Fundstätten sind nicht bekannt.

4.2 Landschaftsschutz/Naturschutz

Entsprechend den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aschersleben/Staßfurt wurden mit Stand: 2/2004 folgende schützenswerte Landschaftselemente zur nachrichtlichen Übernahme im FNP /49/ ausgewiesen: (Auszug)

- Geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA

- Nr. 10/5 und 10/6 Sukzessionsgebüsch südlich der Tongrube Wilsleben,
10/5 = 0,1 ha; 10/6 = 0,07 ha,
wichtige Trittsteinbiotope in ausgeräumter Agrarlandschaft

- Keine nachrichtliche Übernahme im Plangebiet, da die Fläche außerhalb liegt.

- Darstellung südöstlich, außerhalb vom Plangebiet zur Information.

Anlage 3: Hinweise

Abfallentsorgung, Müllentsorgung

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die geltenden Regelungen von Wassergesetz (WG LSA vom 16.3.2011, geänd. d. G. vom 17.06.2014) i.V. mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA vom 28.03.2006, geänd. d. VO vom 05.12.2011) sowie Umweltschadensgesetz (USchG vom 10.05.2007, geänd. d. G. vom 23.07.2013) zu beachten u. einzuhalten. Mineralisches Material (u.a. Bodenaushub, Straßenaufbruch, Bauschutt) ist durch den Besitzer einer Verwertung zuzuführen. Nichtmineralisches u. nicht verwertbares Material ist den Abfallentsorgungsanlagen des Landkreises zu überlassen. Den Hinweisen der Unteren Abfallbehörde beim Salzlandkreis ist zu folgen. Für sämtliche Nutzungen sind notwendige Entsorgungen vom Verursacher entsprechend den geltenden Bestimmungen abzusichern.

Altlasten

Im Plangebiet werden Altlasten vermutet. Der Investor wurde informiert. Bei unerwartet auftretendem Altlastenverdacht ist umgehend der Salzlandkreis, Umweltamt, Sachgebiet Altlasten, zu informieren.

Arbeits- und Gesundheitsschutz

Auftraggeber und Auftragnehmer sind zur Gewährleistung von Arbeits- und Gesundheitsschutz verpflichtet.

Baugrund und Grundwasser

Bei geplanten Hochbaumaßnahmen sind die Tragfähigkeit des Baugrundes und die Grundwasserstände im Rahmen von Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn zu ermitteln.

Bodenfunde

Außerhalb vom Plangebiet werden archäologische Kulturgüter im Boden vermutet. Der Investor wurde informiert. Bei unerwartet auftretenden Bodenfinden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals besteht nach Denkmalschutzgesetz (DSchG LSA vom 21.10.1991, geänd. d. G. vom 20.05.2005) Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises und beim Landesamt für Archäologie. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz LSA sind derartige Boden-funde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, und eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt bzw. dessen Beauftragen ist zu ermöglichen. Die ausführenden Betriebe sind zu informieren.

Brandschutz

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

Gashochdruckleitung der MITNETZ GAS

Im und nahe dem Plangebiet befinden sich eine Gashochdruckleitung TN 422 (DN 100/DP 16) sowie eine stillgelegte Gashochdruckleitung. Erforderliche Schutzstreifen für sich nähernde bauliche Anlagen betragen 2,0 m je Seite. Das "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" ist zu beachten.

Kampfmittel

In der Kampfmittelbelastungskarte beim Salzlandkreis ist ein kampfmittelgefährdeter Bereich ausgewiesen.
- Kampfmittelverdachtsfläche entlang der L 73

Im Verlauf der detaillierten Planung zur Erschließung des Gebietes sollten die Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln endgültig geprüft werden.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich:

- die Bauarbeiten einzustellen,
- ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern,
- die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen,
- die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Die Kampfm-GAVO LSA ist zu beachten.

Landwirtschaftliche / forstwirtschaftliche Nutzung

Im Randbereich von Ortslagen können Konflikte durch landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung nie völlig ausgeschlossen werden. (z.B. Lärm, Staub, Gerüche). Bei Maßnahmen an Feldrändern, Feld- und Waldwegen sind die Lichtraumprofile der Nutzer, insbesondere land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Geräte zu beachten. Zufahrtbereiche zu Äckern und Wegeprofile sind grundsätzlich nicht einzuschränken. Ausgleichs- u. Ersatzpflanzungen sollten ausschließlich auf dem Gewerbestandort realisiert werden.

Niederschlagswasser (Auszug aus der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 30.03.2015)

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Röthe Graben ist eine Gewässernutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und somit erlaubnispflichtig. Für diese Einleitung liegt eine Wasserrechtliche Erlaubnis vom 01.09.2008 vor, welche an die neuen Bedingungen anzupassen ist. Der entsprechende Antrag auf Änderung der Erlaubnis ist im Rahmen der Vorhabensansiedlung bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises zu stellen und wird im separaten Verfahren bearbeitet.

ÖPNV

Derzeit erfolgt keine Anfahrt der ehem. Bushaltestellen an der L 73, nördlich u. westlich vom Plangebiet.
Im begründeten Bedarfsfall wäre eine Haltestelleneinrichtung mit dem KVG Salzland abzustimmen.

Straßen, Straßensperrungen

Die anbaurechtlichen Bedingungen gem. § 24 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA v. 06.07.1993, geänd. durch Gesetz v. 17.12.2014 (GVBl. LSA S. 522,533) sind einzuhalten.

Notwendige Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum sind nach § 45 Abs. 6 StVO vom 06.03.2013 vor Baubeginn bei Vorlage eines Verkehrszeichenplans bei der Unteren Verkehrsbehörde des Salzlandkreises zu beantragen. (Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen)

Technische Erschließung

Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger zum jeweiligen Vorhaben sollten bei der Bauvorbereitung und -durchführung vom Vorhabenträger beachtet werden. Die technischen Anschlussbedingungen sind dazu im Rahmen der technischen Erschließungsplanung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die ausführenden Baubetriebe sind verpflichtet, ausreichende Zeit vor Baubeginn Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen von den Versorgungsträgern einzuholen.

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

Telekommunikationslinien

Es sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Vermessungs- u. Grenzmarken

Gem. § 5 u. § 22 Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) handelt ordnungswidrig, wer unbefugt Grenz- u. Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Bei allen Maßnahmen sind bestehende Vermessungspunkte und Markierungen des geodätischen Festpunktnetzes zu beachten und diese lage- u. höhenstabil zu schützen. Gefährdungen des Festpunktnetzes sind unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen.

Bei Baumaßnahmen hat der verantwortliche Träger dafür zu sorgen, dass bei Gefährdungen von Grenz- u. Vermessungsmarken eine Sicherung oder Wiederherstellung durch eine befugte Stelle durchgeführt werden. Diese notwendigen Sicherungen sind bereits in Ausschreibungsunterlagen für Baumaßnahmen aufzunehmen.

Hinweise der Stellungnahmen von Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange sollten beachtet werden.

Anlage 4: Quellen, Literatur

- /1/ ABRAXAS. Büro für kreative Leistungen (06/2006): Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Region Harz, Weimar
- /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 Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- /4/ Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert d. Gesetz vom 11.06.2013, (BGBl. I S. 1548)
- /5/ Beffa, M. T. D. (2005): Der große Naturführer Kräuter, Neuer Kaiser Verlag GmbH, Klagenfurt,
- /6/ Brichetti, P.; Gandini, S. (2005): Der große Naturführer Vögel, Neuer Kaiser Verlag GmbH, Klagenfurt,
- /7/ Büro für Umweltplanung Dr. Michael (1994): Landschaftsplan Aschersleben, (Entwurf, 02/1994), Wernigerode
- /8/ Bundesamt für Kartografie und Geodäsie (2015): Luftbild Aschersleben, OT Wilsleben, Alte Ziegelei, Aufnahmedatum: 25.05.2012, Frankfurt am Main, 14.02.2015, <http://sg.geodatenzentrum.de>
- /9/ Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (1978): DVGW-Arbeitsblatt W 405 (97/1978)
- /10/ DIN, Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin; Bezug durch Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin
- /11/ DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2005, 2006): DWA-Regelwerk, - Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, - Arbeitsblatt DWA-A 117 - Bemessung von Regenrückhalteräumen, Hennef, 04/2005/2006
- /12/ Eisenreich, W.; Handel, A.; Zimmer, U.E. (2008): Der BLV Naturführer für unterwegs, BLV-Buchverlag GmbH & Co. KG, München
- /13/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (1992): Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Aufl., Köln
- /14/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (2002) Der Umweltschutz im Städtebau - Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben, Bonn
- /15/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (05/2007): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Korrektur-Stand: 15.12.2008, Köln
- /16/ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, geändert durch Gesetz v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3.154)
- /17/ Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz-USchG) vom 10.05.2007 (BGBl. I s. 666), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2.565)
- /18/ Getränke Essmann GmbH (2015): Betriebsbeschreibung Logistikstandort Magdeburg, Lingen, 23.02.2015
- /19/ Ingenieurbüro J. Lübbes (2008): BRS Bauschutt und Recycling GmbH Neu Königsau, Entwässerungskonzept, Hydraulische Berechnung, Ermsleben
- /20/ Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt - Übersichtskarte der Böden (BÜK 400d), M. 1:400.000, Halle/S., Stand 09.07.2008
- /21/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1998): Bodenschutz in der räumlichen Planung - Eine Methode zur Bewertung und Wichtung von Bodenfunktionen, Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 29, Halle/S.
- /22/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2000): Fachkarte der für den Naturschutz besonders wertvollen Bereiche im Land Sachsen-Anhalt, L 4334 Aschersleben, M. 1:50.000, Bearbeitungsstand: 10.07.2000, Halle/S.
- /23/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2007): Künftige Klimaänderungen in Sachsen-Anhalt - Sonderheft, 1/2007, Halle/S.
- /24/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (12/2008, 07/2011) Immissionsschutzbericht 2007, 2011, Halle/S.
- /25/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2009): Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, Karte der Schutzgebiete Natura 2000 und Ramsar-Gebiete, M. 1:250.000, Stand: 31.12.2009, Halle/S.
- /26/ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Gewässerkundlicher Landesdienst, Magdeburg: - Gewässerbericht, Gewässergütekarte, Gewässerstrukturkarte, - Grundwassergütebericht Sachsen-Anhalt, Karte zum Grundwasserflurabstand - Karte zur Grundwassergeschüttheit
- /27/ Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG), GVBl. LSA 1998, S. 255, geändert durch Gesetz vom 19.12.2007, GVBl. LSA 2007, S. 466
- /28/ Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Raumordnungskataster (ROK): Auszug, Kartendarstellung zu Altlastenverdachtsflächen, BImSchG - Vorhaben, Bauflächen, Bauschutzbereiche, Halle / S., 04.02.2015
- /28a/ Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Genehmigung des FNP Wilsleben, Magdeburg, 12.12.2005
- /29/ Kuschnerus, U. (2001): Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, Bonn
- /30/ Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H. (1996): Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Band 2, Augsburg
- /31/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt, Landesamt f. Umweltschutz (2004), Schutzgebietssystem NATURA 2000

- /32/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt (Mai 2006): Leitlinien für die Entwicklung des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt, Magdeburg
- /33/ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg; Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (2001): Städtebauliche Lärmfibel - Hinweise für die Bauleitplanung, Potsdam
- /34/ Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (1998): Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung, Magdeburg
- /35/ Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2000): NATURA 2000 Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie, Magdeburg
- /36/ Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (2011): Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- /37/ Ministerium für Umwelt und Naturschutz Sachsen-Anhalt (1993): Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass), RdErl. vom 26.08.1993, geändert durch RdErl. vom 01.11.1994 (MBl. LSA S. 2611), Magdeburg
- /38/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, GVBl LSA 2010, S. 569
- /39/ PUNKTEINS - die Generalplaner (2015): Vorentwurfsplanung Logistikstandort Getränke Essmann, Ziegelei 1, 06449 Aschersleben, Hamburg, 12/2014, 02/2015, 03/2015
- /40/ Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geänd. durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- /41/ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2.986), geändert durch Art. 9 d. Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2.585)
- /42/ Regionale Planungsgemeinschaft Harz (2009): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, (REP Harz), Beschluss der Regionalversammlung Harz: 09.03.2009, Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde: 21.04.2009, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, in Kraft getreten nach Veröffentlichung vom 29.05.2010, Quedlinburg
- /43/ Rothmaler, W. (1972): Exkursionsflora für die Gebiete der DDR und der BRD, Gefäßpflanzen, Volk und Wissen Volkseigener Verlag Berlin, 1. Auflage
- /44/ Salzlandkreis, Umweltamt (2008): - Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), Aschersleben, 01.09.2008
- /44a/ Salzlandkreis Umweltamt (2015): - Standortprotokolle zu Altlastenverdachtsflächen (Auszug), Wienerberger Ziegeliind. Werk Königsau, Dep. ehem. Tongb. Ziegelwerk Königsau, Aschersleben, 09.02.2015
- /45/ Schauer, T.; Caspari, C.: Der BLV Pflanzenführer für unterwegs, BLV-Buchverlag GmbH & Co. KG, München, 2005
- /46/ Seeland GmbH (2008): Die historische Entwicklung der Seeland-Region, in www.harzerseeland.de, Stand: 04.02.2013
- /47/ Stadt Aschersleben - Flächennutzungsplan Aschersleben 2007, Wilsleben (2005)
- Datenstamm, Digitale Grundkarte, Stand 12/2014
- Datenmaterial 2015
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Aschersleben, 2012
- /48/ Stadt Aschersleben (2015): Städtebaulicher Vertrag zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbegebiet - Alte Ziegelei" des Ortsteils Wilsleben - Stadt Aschersleben, zwischen der Stadt Aschersleben und der Schall Holding GmbH, 01/2015
- /49/ STADT+DORF, C. Senula (2005): Flächennutzungsplan Wilsleben - Erläuterungsbericht mit Begründung, Planzeichnung, Quedlinburg, 2005
- /50/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBl. I S. 503)
- /51/ vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.; Niedersächsischer Städtetag (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Hannover
- /52/ Wenzel & Drehmann Architektenpartnerschaft (09/2007): Konzeption zur Gemeinschaftsinitiative LEADER - Aschersleben_See_Land -, Weißenfels
- /53/ www.lvwa-natur.sachsen-anhalt.de/aschers/nsg0148.htm, 04.02.2013
- /54/ Deutscher Wetterdienst, Abteilung Hydrometeorologie (2005): Niederschlagshöhen und -spenden für Frose, Sachsen-Anhalt, in /19./
- /55/ Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West (2010): Straßenverkehrszählung im Bereich L 73 zwischen Winingen und Neu Königsau 2010, Halberstadt, E-Mail vom 11.02.2015
- /56/ Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334), geändert durch Gesetz vom 17.12.2014 (GVBl. LSA S. 522, 533)
- /57/ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), geändert durch Gesetz vom 17.06.2014 (GVBl. LSA, S. 288,342)