

STADT ALSLEBEN (SAALE)
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„FLORIAN-GEYER-SIEDLUNG“

BEGRÜNDUNG



PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Raumordnung	6
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	12
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen	18
5.5	Verkehrsflächen	18
5.6	Ver- und Entsorgung	19
5.7	Grünflächen.....	22
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.9	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
5.10	Immissionsschutz.....	24
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	26
6.1	Naturpark	26
6.2	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
6.3	Denkmalschutz.....	26
7.	VERMERK	26
8.	HINWEISE	27
9.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE.....	28
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	29
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	30
12.	FLÄCHENBILANZ	35
	LITERATURVERZEICHNIS.....	36

1. Veranlassung

In der Stadtratssitzung am 08.11.2017 wurde über die Notwendigkeit und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beraten. Der Stadtrat empfahl die gesamte Fläche der Florian-Geyer-Siedlung bis zu den Grundstücken der Saalemühle GmbH mit einem Bebauungsplan zu überplanen.

Der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 den Beschluss Nr. AL 159/2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Florian-Geyer-Siedlung“ gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde mit dem Beschluss Nr. AL 163/2018 aufgehoben. Mit dem Beschluss Nr. AL 164/2018 hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.02.2018 beschlossen, den erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2018 im "Saale-Wipper-Boten", dem Amtlichen Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper und der Stadt Alsleben (Saale), bekannt gemacht.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.03.2018 enthielt diese Angabe nicht. Deshalb wurde die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 26.09.2019 wiederholt.

Herr Tobias Ebeling plant die Bebauung freier Grundstücke im Bereich der Florian-Geyer-Siedlung in Alsleben. Aus diesem Anlass soll nunmehr die gesamte Florian-Geyer-Siedlung einheitlich mit einem Bebauungsplan überplant werden.

Das angestrebte Baurecht für die Bebauung von zwei Grundstücken ist der Anlass einer vollständigen Überplanung der Florian-Geyer-Siedlung zur deren städtebaulichen Ordnung. So sollen durch die Überplanung der gesamten Florian-Geyer-Siedlung auch Immissionschutzkonflikte vermieden werden. Damit liegt dem Bebauungsplan eine positive Planungskonzeption zugrunde. Eine Planung, die durch hinreichende städtebauliche Gründe getragen ist darf nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch privaten Interessen dienen und darf auch durch private Interessenträger angestoßen sein (Beschluss BVerwG vom 30.12.2009, Az. 4 BN 13.09, Randnr. 11).

Nach Rückfrage beim Salzlandkreis als unterer Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass einige Flurstücke, welche nach dem Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2017 im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen sollten, im Landschaftsschutzgebiet „Saale“ liegen. Diese Flurstücke liegen nach dem Aufstellungsbeschluss vom 27.02.2018 nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans, so dass das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans räumlich nicht berührt wird. Dadurch hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) als Gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend sollen die Baugebiete im Gebiet des Bebauungsplans grundsätzlich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Davon abweichend soll der nördliche Teil der Florian-Geyer-Siedlung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach der Begründung zum "Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte", mit dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt wurde, vom 4. September 2006 (Bundestags-Drucksache 16/2496, Seite 12) sind Bebauungspläne der Innenentwicklung abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planung, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau eines vorhandenen Ortsteils dient.

Der Begriff "Siedlungsbereich" umfasst demnach nicht nur im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB ("Innenbereich") und ist deshalb nicht mit dem Begriff "Innenbereich" gleichzusetzen. Hätte der Gesetzgeber die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf den Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB beschränken wollen, hätte er in der Gesetzesbegründung nicht den weiter gefassten Begriff "Siedlungsbereich" verwendet. Entscheidend ist vielmehr, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht (Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 13a Randnr. 27).

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich eindeutig um ein innerhalb des Siedlungsbereichs befindliches Gebiet, keinesfalls jedoch um Flächen des bisherigen Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB. Zudem ist das gesamte Gebiet des Bebauungsplans auch in der Bodenrichtwertkarte als Baugebiet dargestellt. Insofern sind diese Flächen nach der Verkehrsauffassung und unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten dem Siedlungsbereich zuzurechnen.

Nach dem "Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass, Seite 5) ist beim beschleunigten Verfahren nicht ausgeschlossen, wenn in untergeordnetem Umfang angrenzende Außenbereichsflächen zur Abrundung des Plangebiets einbezogen werden. In den Bebauungsplan werden keine im bisherigen Außenbereich gelegenen Flächen einbezogen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans aufgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit 16.769 m² eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt. Diese zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der in ihm festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, von 0,6 für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet von 0,4. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Allgemeinen Wohn-

gebieten, in Mischgebieten und in eingeschränkten Gewerbegebieten sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Auenwälder Plötzkau" und das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet „Auenwald Plötzkau“ befinden sich nordöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 3,2 km.

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesen beiden Natura 2000-Gebieten werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer Informationsveranstaltung am 07.01.2020 statt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) stellt die Flächen im Gebiet des Bebauungsplans weit überwiegend so dar wie im Bebauungsplan.

Die Allgemeinen Wohngebiete, das eingeschränkte Gewerbegebiet und die Grünflächen sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für diese Flächen soll der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Alsleben (Saale) und der Verbandsgemeinde Saale-Wipper wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan deshalb auch aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Entsprechende Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten. Deshalb ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans anwendbar.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet. Zusätzlich wurden ergänzende Vermessungen durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planzeichnung berücksichtigt werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Florian-Geyer-Siedlung" liegt am nördlichen Stadtrand, unmittelbar östlich der Landesstraße 74. Das Plangebiet umfasst die gesamte Florian-Geyer-Siedlung und damit den gesamten nördlich des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle" gelegenen Teil des Siedlungsbereichs der Stadt Alsleben (Saale).

Im Norden und Osten ist das Plangebiet durch die Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Saale" begrenzt. Dabei werden die unbebauten Teilflächen des Grundstücks Bernburger Straße 34a ausgespart und sind nicht Teil des Plangebiets. Die südliche Grenze des Bebauungsplans ist identisch mit der nördlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle". Im Westen bildet die Landesstraße 74 die Grenze des Plangebiets.

Die Gesamtausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 320 m und in Ost-West-Richtung ca. 170 m. Die Gesamtfläche des Gebiets des Bebauungsplans beträgt etwa 3,96 ha.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Wohnnutzungen. Das Grundstück Bernburger Straße 34a wird gewerblich genutzt. Eine weitere gewerbliche Nutzung befindet sich mit einem Hausmeisterservice auf dem Grundstück Florian-Geyer-Siedlung 10. Die gegenwärtige Geländehöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht von etwa 84 m ü. NHN am nordöstlichen Rand bis zu etwa 66 m ü. NHN am östlichen Rand des Plangebiets.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Flur 12 der Gemarkung Alsleben:

8 (teilweise), 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 (teilweise), 19, 20/1, 20/2, 25, 27, 28/1, 28/3, 28/4 (teilweise), 28/5 (teilweise), 46/1, 2235 (teilweise), 2277 (teilweise) und 2278

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Alsleben (Saale) wurde am 8. Juli 2008 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und am 8. August 2008 bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist somit wirksam.

Der Bebauungsplan weicht im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete, des festgesetzten Gewerbegebiets sowie der Grünflächen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Alsleben (Saale) ab. Für diese Teilflächen, die bisher im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt sind, soll der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Alsleben (Saale) wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Maßgebend für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Alsleben (Saale) sind im Flächennutzungsplan allein dessen Darstellungen. Aussagen in der Begründung zum Flächennutzungsplan dienen der Erläuterung der Darstellungen von Grünflächen im Plan, sind aber nicht Bestandteil der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Im Übrigen hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in seiner Sitzung am 13. Juli 2010 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper vorbehaltlich der Zustimmung der Mitgliedsgemeinden gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 VerbGemG LSA beschlossen (Beschluss Nr. 43/2010). Mit der Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist abgestimmt, dass die mit dem Bebauungsplan überplanten Teilflächen im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper entsprechend dargestellt werden sollen. Insofern entspricht die mit dem Bebauungsplan vorgenommene Abweichung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete, des Gewerbegebiets sowie der Grünflächen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Alsleben (Saale) der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für die Florian-Geyer-Siedlung.

3.2 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbaren, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegun-

gen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde neu aufgestellt und als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 9. November 2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Alsleben (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Alsleben (Saale) gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist – Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die in der Florian-Geyer-Siedlung vorhandenen Baulandreserven umfassender als bisher genutzt werden.

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

vom Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Alsleben, Bernburger Straße“. Diese Bushaltestelle wird von einer Buslinie bedient, die Alsleben mit Bernburg, Plötzkau und Könnern verbindet.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Grundzentren sind nach Ziel 39 des Landesentwicklungsplans in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Die Stadt Alsleben (Saale) ist nach Ziel 5.2.3 des REP A-B-W als Grundzentrum eingestuft. Grundzentrum ist danach der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ein Grundzentrum soll in der Regel über mindestens 3.000 Einwohner verfügen.

Grundzentren sind gemäß Ziel 35 als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Entwicklung der Stadt Alsleben (Saale) als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum und als Wohnstandort.

Öffentliche Mittel sollen nach Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebots. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans trägt zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebots in der Stadt Alsleben (Saale) bei.

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind gemäß Grundsatz 45 im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch u. a. die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe sowie die Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte. Insofern werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft gefördert.

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist gemäß Ziel 56 insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. Die Stadt Alsleben (Saale) ist zentraler Ort und liegt auf einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung (Nord-Süd).

Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben gemäß Ziel 59 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt gemäß Ziel 60 im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll gemäß Grundsatz 49 vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenutzter Brachflächen geprüft werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird das Grundstück eines vorhandenen Gewerbebetriebs als Gewerbegebiet festgesetzt und eine Neuerschließung von Flächen sowie eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen werden vermieden.

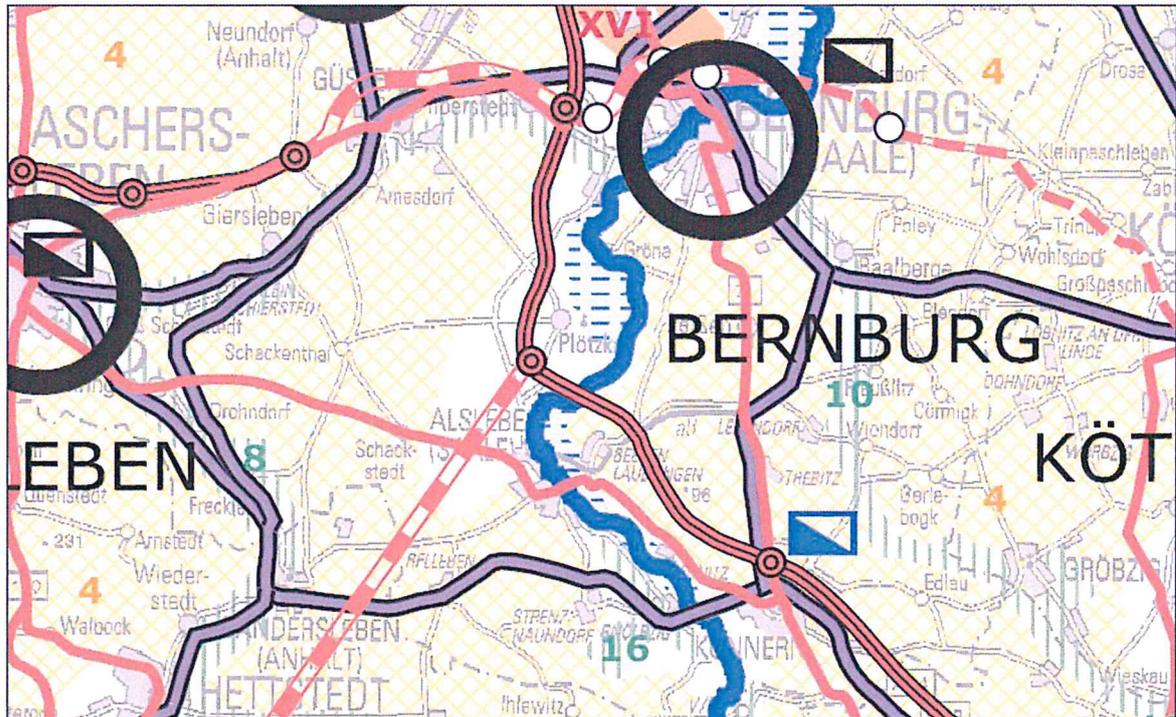


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Radrouten mit europa- und bundesweiter Bedeutung, Radrouten mit überregionaler Bedeutung sowie regionale Radrouten können gemäß Grundsatz 73 von der Regionalplanung in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt werden. Hierzu gehört u. a. der Saale-Radwanderweg als überregionaler und länderübergreifender Radweg, der das Gebiet des Bebauungsplans quert.

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 121 Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 122 zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten. Das Überschwemmungsgebiet der Saale erstreckt sich nicht innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans.

Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 9. November 2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele im festgelegt.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Es wird gemäß Ziel 5.5.3.4 das "Untere Saaletal" als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Nach der Gründung zu diesem Vorbehaltsgebiet ist dort Ziel Erhalt, Wiederherstellung, Pflege und Entwicklung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Diese Zielsetzungen werden dadurch beachtet, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans räumlich so abgegrenzt wird, dass dieser nicht in das Landschaftsschutzgebiet "Saale" hinein reicht.

Der Straßenzug aus den Landesstraßen 74 und 65 von Alsleben nach Bründel und von Bründel nach Bernburg wird in der Planzeichnung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung eingetragen.

Der Saale-Radwanderweg ist gemäß Ziel 5.8.3.2 ein überregional bedeutsamer Radwanderweg.

Der Bebauungsplan passt sich an die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an. Deshalb wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Nach Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 16. März 2010 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes ist beabsichtigt, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen.

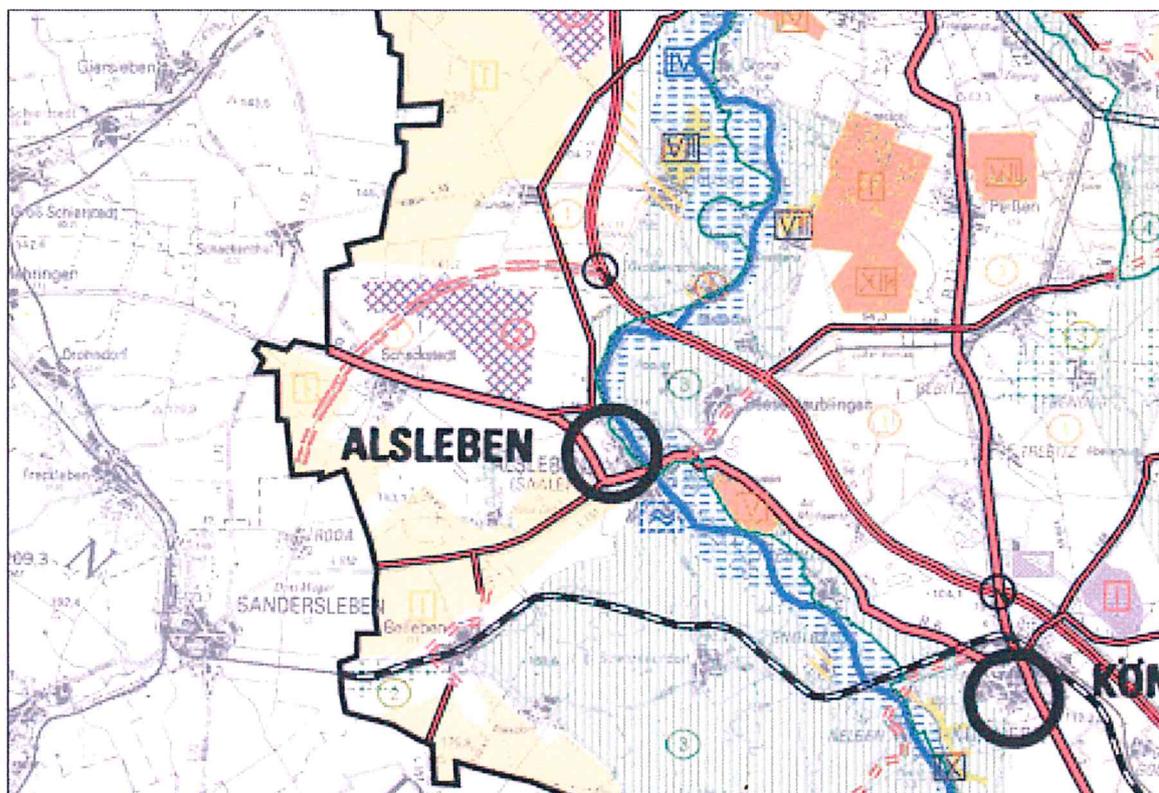


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) neu aufzustellen. Mit Beschluss vom 2. Juni 2016 hat die Regionalversammlung den Planentwurf mit Begründungen sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Be-

schluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung erfolgte vom 11. Juli 2016 bis 11. Oktober 2016.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

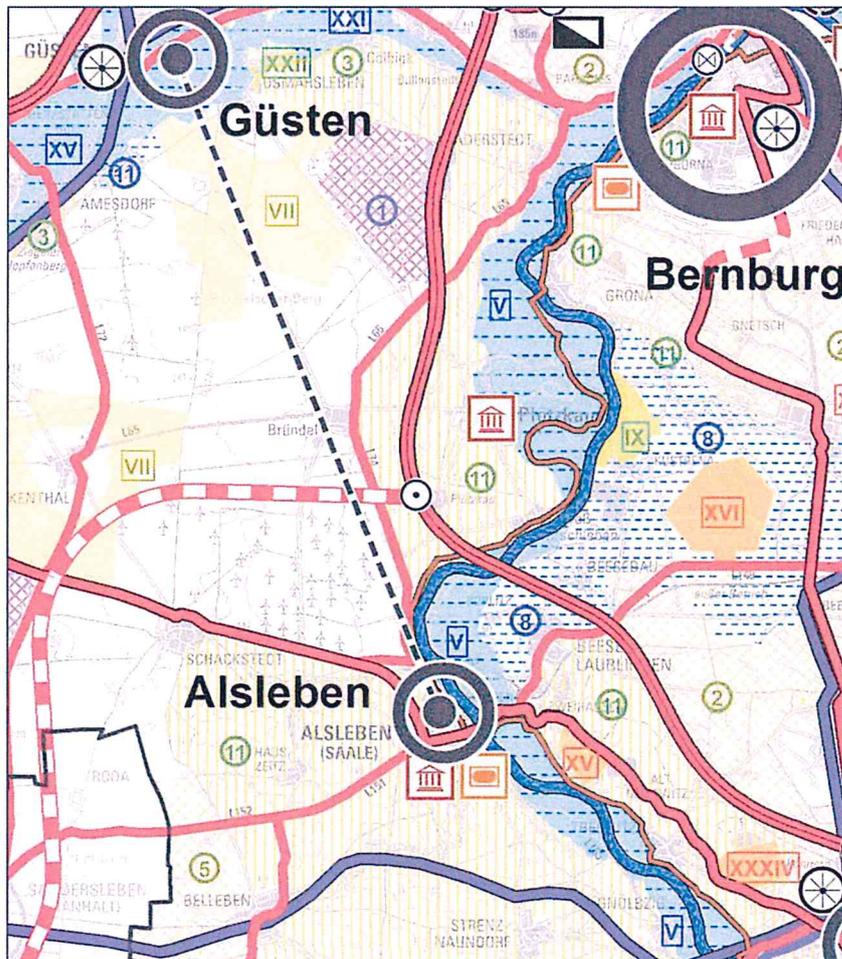


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (Entwurf)

Nach Ziel 28 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg erfolgt eine Teilung der grundzentralen Funktionen zwischen Güsten und Alsleben. Die räumliche Abgrenzung der funktionsteiligen Grundzentren ist den Festlegungskarten zu entnehmen. Nach der Festlegungskarte 2.3.20 zur räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes der Ortslage Alsleben des funktionsteiligen Grundzentrums Güsten-Alsleben liegt das Gebiet des Bebauungsplans innerhalb des Zentralen Ortes.

Für die Entwicklung der Region ist gemäß Ziel 64 Nr. 39 die Straßenverbindung L 74 Bründel – B 6 von Bedeutung.

Die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr bildet gemäß Ziel 80 einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg. Der Saale-Radwanderweg wird als Nr. 12 als wichtige Verbindung im Regionalen Entwicklungsplan dargestellt.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems soll gemäß Grundsatz 94 die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt werden. Als Nr. 11 werden Teile des Saaletals als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt.

Das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Teile des Saaletals“ wurde im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg um das Gebiet des Naturparkes „Unteres Saaletal“ mit der Saaleaue und ihren Nebentälern erweitert. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, zur Sicherung der Kontinuität der Verbundachse und für das Landschaftsbild. Die Verbundfläche verbindet das Wippertal, die Fuhne- und Bodeniederung mit dem Elbtal, aber auch voneinander getrennte naturschutzfachlich bedeutsame Auwaldgebiete wie die Auwälder bei Plötzkau, Nienburg und Aderstedt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwar im Gebiet des Naturparkes „Unteres Saaletal“. Der Bebauungsplan schafft jedoch kein Baurecht außerhalb des bereits bestehenden Siedlungsbereichs Alsleben und erweitert den Siedlungsbereich Alsleben nicht in den bisherigen Außenbereich hinein, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Vorbehaltsgebiet nicht beeinträchtigt wird.

Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale) liegt seit November 1999 vor (BIL). Der Landschaftsplan enthält einen Entwicklungsplan mit Maßnahmenvorschlägen und Anforderungen an die Nutzungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans enthält der Landschaftsplan keine Maßnahmenvorschläge und Anforderungen an die Nutzungen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Überplanung der gesamten Florian-Geyer-Siedlung nach einheitlichen Grundsätzen. Anlass ist die Absicht von Herrn Tobias Ebeling, die Flurstücke 20/1 und 20/2 der Flur 12 im Bereich der Florian-Geyer-Siedlung zu bebauen.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sollen die Baugebiete im überwiegenden Teil der Siedlung als Mischgebiet festgesetzt werden. Das Grundstück Bernburger Straße 34a wird bisher überwiegend gewerblich genutzt und soll abweichend als Gewerbe-

gebiet festgesetzt werden. Der nördliche Teil der Siedlung mit den geringsten Immissionen aus Gewerbelärm soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Daneben sollen Immissionsschutzkonflikte vermieden werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB)
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Allgemeines Wohngebiet (WA), als Mischgebiet (MI) und als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.1).

Das Ortsbild in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 soll nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können folgende weiteren Nutzungsarten zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Mischgebiete

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Eigenart des Mischgebietes ist somit nach § 6 Abs. 1 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass seine Nutzung zum Wohnen und seine Nutzung zur Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe als gleichwertige Funktionen nebeneinander stehen. Neben Wohngebäuden sind u. a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Belästigungen und Störungen, die von den in solcher Weise gewerblich genutzten Grundstücken auf die zum Wohnen bestimmten Grundstücke ausgehen, sind im Sinne des § 15 BauNVO nach der Eigenart des Gebietes grundsätzlich zumutbar. Das Verhältnis von Wohnnutzung zur gewerblichen Benutzung ist dabei nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.04.1972 (Az. IV C 11.69, Randnr. 27) weder nach der Fläche noch nach Anteilen bestimmt.

Das Mischgebiet dient gleichrangig und gleichgewichtig dem Wohnen und dem Gewerbe. Das setzt einmal eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und auf deren Bedürfnisse voraus. Das bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll. Gleichgewichtigkeit von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung einerseits und das Gebot wechselseitiger Rücksichtnahme stehen in einem inneren Zusammenhang in der Weise, dass das Überwiegen der einen oder der anderen Nutzung, wenn es von der Gemeinde als Plangeber bezweckt ist, die Ausweisung eines Mischgebiets ausschließt. Bei einer solchen Absicht hat die Gemeinde im einen Fall die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) in Betracht zu ziehen, in dem nicht störende Gewerbebetriebe in beschränktem Umfang zulässig sind, im anderen Fall die Ausweisung eines Kerngebiets (§ 7 BauNVO), in dem Wohnungen in beschränktem Umfang zulässig sind. (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.11.1983, Az. 4 C 64.79, Randnr. 9)

In dieser sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe liegt nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.05.1988 (Az. 4 C 34.86, Randnr. 16) die normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets, mit der dieses sich von den anderen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung unterscheidet.

Für die hiernach zu beachtende auch quantitative Mischung kommt es – wie gleichzeitig durch § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bestätigt wird – darauf an, in welchem Verhältnis die dem Wohnen und die gewerblichen Zwecken dienenden Anlagen im Baugebiet nach Anzahl und Umfang zueinander stehen. Dabei ist einerseits nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen – wie auch immer rechnerisch zu bestimmenden – Anteilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind. Es ist erforderlich und zugleich aber auch ausreichend, dass im jeweiligen Gebiet eine der beiden Hauptnutzungsarten nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne "übergewichtig" in Erscheinung tritt. (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.05.1988, Az. 4 C 34.86, Randnr. 17)

Besondere Vorkehrungen zur Gewährleistung des quantitativen Mischungsverhältnisses von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe sind überflüssig, da auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der Baugenehmigungsbehörde mit § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO eine Vorschrift zur Verfügung steht, mit der sie die tatsächliche Bebauung steuern und einer etwa drohenden Fehlentwicklung entgegen wirken kann (Urteil

des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 18.08.2000, Az. 8 S 793/00, Randnr. 32).

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten werden großzügig bemessen. Damit wird auch die Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben in den Mischgebieten unterstützt. Ein Übergewicht einer der beiden Hauptnutzungen in den Mischgebieten wird nicht erwartet und ist nicht beabsichtigt.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.2).

Somit sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets (§ 6 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.3).

Das Ortsbild in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 soll nicht durch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die im Plangebiet und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Festgesetzt wird das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung 1.4). Damit sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Diese textliche Festsetzung dient dem Schutz der benachbarten Wohnnutzungen in den Mischgebieten vor erheblichen Belästigungen durch Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet des Bebauungsplans. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets mit dieser textlichen Festsetzung vermeidet auch Immissionskonflikte zwischen den Wohnnutzungen im Gebiet des Bebauungsplans mit der benachbarten Saalemühle, die bei einer ansonsten denkbaren Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets als Mischgebiet entstünden.

Im Bebauungsplan kann gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 15.04.1987 (Az. 4 B 71.87) entspricht ein "eingeschränktes Gewerbegebiet", in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus

eines Gewerbegebiets. Entsprechend hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 03.11.1997 (Az. 10 S 2815/96) entschieden, dass ein durch Bebauungsplan festgesetztes Gewerbegebiet vom Typus her ein Gewerbegebiet bleibt, auch wenn in ihm nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Somit bleibt durch die textliche Festsetzung 1.4 die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.5).

Somit sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.6). Das Ortsbild im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE soll nicht durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die im Plangebiet und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zugelassen werden

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (Z, § 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt. Darüber hinaus wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE eine Baumassenzahl festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird in den Mischgebieten MI 1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE mit 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Das Mischgebiet MI 2 besteht aus den beiden Grundstücken Bernburger Straße 34 und Florian-Geyer-Siedlung 1. In diesem Mischgebiet werden die Baugrenzen in südliche Richtung so festgesetzt, dass südlich der dort bestehenden Gebäude eine bauliche Erweiterung nicht möglich ist. Eine bauliche Erweiterung in südliche Richtung würde Immissionsschutzkonflikte mit dem Betrieb der Saalemühle schaffen. Da hierdurch in diesem Mischgebiet die überbaubaren Grundstücksflächen relativ klein sind, kann in diesem Baugebiet eine niedrigere Grundflächenzahl festgesetzt werden. Gleichwohl lassen die dort gewählte Grundflächenzahl und auch die räumliche Lage der Baugrenzen auf beiden Grundstücken eine bauliche Erweiterung zu – nur eben nicht in südliche Richtung.

Die Geschossflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 0,8 festgesetzt. Diese Geschossflächenzahl entspricht der Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Mischgebiet MI 1 wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Diese Geschossflächenzahl entspricht der Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Mischgebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Mischgebiet MI 2 wird bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und zwei Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE wird die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Dort wird bei einer Grundflächenzahl von 0,6 ein Vollgeschoss festgesetzt, so dass die Geschossflächenzahl der Grundflächenzahl entspricht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit bis zu zwei sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse entspricht der im Bestand im jeweiligen Baugebiet maximal vorhandenen Anzahl.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE wird keine Bauweise festgesetzt. Eine entsprechende Festsetzung wird städtebaulich für nicht erforderlich gehalten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die räumliche Lage der Baugrenzen wird grundsätzlich so festgesetzt, dass die Baufreiheit in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE möglichst wenig eingeschränkt wird. Deshalb verläuft die Baugrenze grundsätzlich in einem Abstand zu angrenzenden Flächen von 3,0 m, der der Mindesttiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 BauO LSA entspricht.

An einzelnen Abschnitten längs der Straße „Florian-Geyer-Siedlung“ wurden die Gebäude teilweise unmittelbar an der Grenze des Straßenflurstücks errichtet. Dort soll eine entsprechende Neuerrichtung von Gebäuden zulässig sein. Deshalb wird in diesen Abschnitten die vordere Baugrenze auf der vorderen Seite des Baugebiets festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 2 werden die Baugrenzen in südliche Richtung so festgesetzt, dass südlich der dort bestehenden Gebäude eine bauliche Erweiterung nicht möglich ist. Eine bauliche Erweiterung in südliche Richtung würde Immissionsschutzkonflikte mit dem Betrieb der Saalemühle schaffen.

Nördlich der Einmündung der Straße „Florian-Geyer-Siedlung“ in die Bernburger Straße wird die Baugrenze längs der Bernburger Straße so festgesetzt, dass sie dort die Anbauverbote für Hochbauten jeder Art außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Straßengesetz Sachsen-Anhalt (StrG LSA) beachten.

Da im Bebauungsplan nichts anders festgesetzt ist, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den

Abstandsflächen zulässig sind (bauliche Anlagen nach § 6 Abs. 9 Satz 1 BauO LSA) oder zugelassen werden können.

5.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Im Bebauungsplan kann gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan kann gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe im Gebiet des Bebauungsplans wird eine Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen städtebaulich nicht für erforderlich gehalten und wird deshalb im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von der Bernburger Straße (L 74) aus. Im Gebiet des Bebauungsplans wird die Straße "Florian-Geyer-Siedlung" als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße wird in der gesamten Breite des Straßenflurstücks als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im südlichen Teil des Gebiets des Bebauungsplans werden die Verkehrsflächen auf der Grundlage der Vermessung nach den tatsächlichen Nutzungen als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden dort entsprechend der Breite der tatsächlich befestigten Flächen festgesetzt. Die dort festgesetzte Straßenverkehrsfläche schließt die tatsächlich genutzten Flächen für Stellplätze und für Grundstückszufahrten ein.

Die Straßenverkehrsfläche zwischen dem Mischgebiet MI 2 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe liegt auf Teilflächen der Flurstücke 28/1, 28/3, 28/4, 28/5 und 46/1 der Flur 12. Die beiden Flurstücke 28/3 und 28/4 stehen im Eigentum der Stadt Alsleben (Saale) und die Flurstücke 28/1, 28/5 und 46/1 stehen in privatem Eigentum. Soweit die Straßenverkehrsfläche auf öffentlichen Flurstücken liegt, wird sie als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und ansonsten als private Straßenverkehrsfläche.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nach der Feldkarte der Landesstraßenbaubehörde befinden sich die Flurstücke 12 (Florian-Geyer-Siedlung 8) und 16 (Florian-Geyer-Siedlung 10) aus straßenrechtlicher Sicht außerhalb der Ortsdurchfahrt Alsleben im Zuge der L 74.

Die Benutzung einer Straße über den Gemeindegebrauch hinaus ist gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) Sondernutzung. Sie bedarf der Erlaubnis der Straßenbaubehörde. Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten gelten gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 StrG LSA als Sondernutzung im Sinne des § 18 StrG LSA, wenn sie neu angelegt oder geändert werden. Wird eine Straße ohne die erforder-

liche Erlaubnis benutzt, so kann gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 StrG LSA die für die Erteilung der Erlaubnis zuständige Behörde die erforderlichen Maßnahmen zur Beendigung der Benutzung anordnen.

Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen somit Zufahrten zu Landesstraßen einer Sondernutzungserlaubnis der Landesstraßenbaubehörde. Für die Flurstücke 12 und 16 liegen keine Sondernutzungserlaubnisse vor. Die genannten Flurstücke sind verkehrlich über die Straße "Florian-Geyer-Siedlung" ausreichend erschlossen. Deshalb wird längs der Bernburger Straße im Zuge der L 74 an den Flurstücken 12 und 16 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die bestehende Zufahrt des Grundstücks Florian-Geyer-Siedlung 8 zur Bernburger Straße ist straßenrechtlich unzulässig.

Öffentlicher Personennahverkehr

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Unmittelbar westlich vom Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Alsleben, Bernburger Straße“. Diese Bushaltestelle wird von einer Buslinie bedient, die Alsleben mit Bernburg, Plötzkau und Könnern verbindet.

Fahrradverkehr

Der Saale-Radwanderweg quert das Gebiet des Bebauungsplans. Der im Plangebiet gelegene Abschnitt dieses Radwanderweges wird vollständig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der festgesetzten Baugebiete ist durch die bereits vorhandenen Leitungen möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 2). Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass neue Versorgungsleitungen grundsätzlich nicht oberirdisch verlegt werden dürfen. Bestehende Leitungen haben Bestandsschutz.

Elektrizität und Gas

Das Plangebiet wird durch die MITNETZ Strom GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Einspeisung erfolgt von der Bernburger Straße aus. Auf Höhe der Zufahrt zum Grundstück Bernburger Straße 34 führt eine Niederspannungs-Freileitung in nordöstliche Richtung in das Plangebiet. Die Freileitung verläuft westlich des Gebäudes Bernburger Straße 34 und knickt südlich des Gebäudes Florian-Geyer-Siedlung 4 in westliche Richtung ab. Südwestlich des Gebäudes Florian-Geyer-Siedlung 5 verschwenkt die Leitung in nördliche Richtung und verläuft entlang der östlichen Seite der Straße "Florian-Geyer-Siedlung" in nördliche Richtung. Der Schutzstreifen dieser Leitung mit einer Gesamtbreite von 6,0 m liegt teilweise auf den Baugrundstücken, deshalb wird für die Freileitung ein Leitungsrecht festgesetzt. Ebenfalls von der Bernburger Straße aus versorgt ein Niederspannungskabel als Hausanschluss das Gebäude Bernburger Straße 34a.

Ein Mittelspannungskabel verläuft längs der östlichen Seite der Bernburger Straße. Kabel und Schutzstreifen liegen hier vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenflurstücks. Ein Leitungsrecht wird für das Kabel deshalb nicht festgesetzt.

Die Gasversorgung im Gebiet der Stadt Alsleben (Saale) erfolgt durch die MITNETZ Gas GmbH. Das Plangebiet ist bisher nicht mit Gas versorgt.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). In der Straße "Florian-Geyer-Siedlung" ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Die Gebäude Bernburger Straße 34 und 34a werden über eine gesonderte Leitung direkt von der Bernburger Straße aus versorgt.

Der anstehende Leitungsquerschnitt reicht nach einer Mitteilung der MIDEWA vom 02.05.2017 für die Versorgung der neu geplanten Gebäude nicht aus. Um die Versorgung der neuen Gebäude mit Trinkwasser zu gewährleisten muss die vorhandene Leitung Da 63 PE sowie die Da 40 PE entsprechend erweitert werden.

Löschwasser

Die Stadt Alsleben (Saale) hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete können abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung mehreren Spalten der Tabelle des Arbeitsblattes zugeordnet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für Mischgebiete und Gewerbegebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. In allen Baugebieten des Plangebietes werden nicht mehr als zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 0,8, im Mischgebiet MI 1 und MI 2 mit 1,2, im Mischgebiet MI 2 mit 0,7 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe mit 0,6 festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten, in Mischgebieten und in Gewerbegebieten mit einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,7 beträgt der Löschwasserbedarf bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h sowie bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h. In Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten mit einer Geschossflächenzahl von größer 0,7 bis zu 1,2 beträgt der Löschwasserbedarf bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h sowie bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung 192 m³/h.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets

den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen. Im Gebiet des Bebauungsplans sind gegenwärtig nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen vorhanden. Für die Zukunft werden in diesem Gebiet keine anderen baulichen Anlagen als mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind gegenwärtig im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden. Weiche Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans auch künftig nicht zu erwarten.

Da im Gebiet des Bebauungsplans nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen und mit harten Bedachungen vorhanden und auch künftig zu erwarten sind, wird von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen. Bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung beträgt der Löschwasserbedarf für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und das Mischgebiet MI 1 96 m³/h sowie für das Mischgebiet MI 2 und das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 48 m³/h.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich für die In Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und für das Mischgebiet MI 1 ein gesamter Löschwasserbedarf von 192 m³, für das Mischgebiet MI 2 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe von 96 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Hydranten befinden sich an der Bernburger Straße auf Höhe der Zufahrt zum Grundstück Bernburger Straße 34 auf einer Leitung Da 63 PE sowie am Anfang und Ende der Straße "Florian-Geyer-Siedlung" auf einer Leitung Da 40 PE. Für den Hydranten an der Bernburger Straße wird eine Kapazität von 36 m³/h angegeben. Insofern kann der Grundbedarf an Löschwasser nicht aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden. Der Grundbedarf an Löschwasser kann auch nicht durch zusätzliche Hydranten auf den vorhandenen Trinkwasserleitungen gedeckt werden. Insofern sind rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans weitere Maßnahmen zur Absicherung des Löschwasserbedarfs für alle festgesetzten Baugebiete zu treffen. Vorgesehen ist die Errichtung einer ausreichend großen Zisterne durch den Investor der im Gebiet des Bebauungsplans geplanten Gebäude.

Die Trinkwasserlieferung der MIDEWA erfolgt nach Können und Vermögen. Es werden keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Feuerlöschzwecke. Die MIDEWA toleriert die Benutzung von Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit und eine ausreichende Menge der Hydranten zu übernehmen. Im Rahmen der planmäßigen Ortsnetzkontrolle prüft die MIDEWA ihre im Netz befindlichen Hydranten und unterzieht diese einem Leistungstest. Hierbei wird in Listenform die Leistung eines jeden Hydranten als Momentanwert dokumentiert.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich längs der Straße "Florian-Geyer-Siedlung" Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die abschnittsweise außerhalb des Straßengrundstücks liegen. Für die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG werden deshalb Leitungsrechte festgesetzt. Die beiden Gebäude Bernburger Straße 34 und 34a verfügen über Hausanschlüsse direkt von der Bernburger Straße aus.

Die Deutsche Telekom AG bittet, bei den Erschließungen so auf die Telekommunikationslinien Rücksicht zu nehmen, dass Änderungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien nicht erforderlich werden. Sind dennoch Sicherungen, Veränderungen oder Verlegun-

gen erforderlich, so sind die entsprechenden Kosten vom Erschließungsträger auf Grundlage einer Kostenübernahmevereinbarung zu übernehmen.

Wünscht der Erschließungsträger eine Änderung an den vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, so wird frühzeitig, möglichst sechs Monate vor Baubeginn, um Auftragserteilung gebeten. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Unternehmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Abwasser

Die Stadt Alsleben (Saale) gehört zum Verbandsgebiet des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“.

Der Verband hat in seiner Satzung Nr. 14/13 über den Ausschluss von Abwasser aus der Abwasserbeseitigungspflicht des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethen" für bestimmte Grundstücke Abwasser aus seiner Beseitigungspflicht ausgeschlossen. In der Anlage 2a "Grundstücke, die mittelfristig durch Kleinkläranlagen entsorgt werden" zu dieser Satzung werden die Grundstücke Bernburger Straße 34a sowie Florian-Geyer-Siedlung 1 bis 10 aufgeführt. Das Grundstück Bernburger Straße 34 wird in der Anlage 2b "Grundstücke, die über abflusslose Sammelgruben entsorgt werden" zu dieser Satzung aufgeführt.

Der Grundstückseigentümer, bei dem Abwasser anfällt, ist gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung in dem Umfang zur Abwasserbeseitigung verpflichtet, wie es den Ausschluss nach § 3 der Satzung aus der Beseitigungspflicht des Verbandes entspricht. Die Entsorgung des Schlammes aus Absetz- und Ausfallgruben wird grundsätzlich nicht aus der Abwasserbeseitigungspflicht herausgenommen. Liegt das Grundstück in einem Gebiet, für das das Abwasserbeseitigungskonzept des Verbandes den Anschluss an eine öffentliche zentrale und leitungsgebundene Schmutzwasserbeseitigungsanlage innerhalb der nächsten zehn Jahre nicht vorsieht, so ist der Verband gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung gehindert, vor Ablauf von 15 Jahren gerechnet ab dem Tag der Genehmigung des Abwasserbeseitigungskonzeptes, den Anschluss des Grundstückes an eine öffentliche zentrale leitungsgebundene Schmutzwasserbeseitigungsanlage und deren Benutzung vorzuschreiben.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr an den Grundstücken. Die Wendeanlage der Straße "Florian-Geyer-Siedlung" ist so bemessen, dass eine Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

5.7 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Dies betrifft alle Flächen zwischen dem Mischgebiet MI 2 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe, die nicht als Verkehrsflächen festgesetzt sind. Je nach Eigentümer der jeweiligen Teilfläche werden die Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach den Anlagen zur "Satzung über den Ausschluss von Abwasser aus der Abwasserbeseitigungspflicht" des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethen" wird für alle Grundstücke in den Baugebieten des Bebauungsplans das aus seiner Beseitigungspflicht ausgeschlossen. Entsprechend sind sowohl für Schmutzwasser wie für Niederschlagswasser im Plangebiet keine Kanäle vorhanden.

Auf den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück oder einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans ordnungsgemäß zu versickern. Eine Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. (textliche Festsetzung 3)

Damit wird die ordnungsgemäße Beseitigung des auf den Grundstücken in den Baugebieten im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet. Die Festsetzung ermöglicht auch, dass das Niederschlagswasser auf einem benachbarten Grundstück im Plangebiet versickert werden darf. Dadurch darf das Niederschlagswasser benachbarter Grundstücke in gemeinsamen Anlagen versickert werden. Ebenso ist es zulässig, das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu verwenden und auf diese Weise die Menge des zu versickernden Wassers zu reduzieren.

5.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden beiderseits von vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG zugunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 4.1)

Auf Teilflächen der Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden beiderseits einer Niederspannungsfreileitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft (MITNETZ) Strom mbH Leitungsrechte zugunsten dieses Unternehmens festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 4.2)

Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen überlagern teilweise die Leitungsrechte. Sollten die bestehenden Leitungen, für die Leitungsrechte festgesetzt sind, so verlegt werden, dass sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, würden die Leitungsrechte funktionslos werden. Dann dürften Gebäude auch innerhalb der jeweils mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche errichtet werden, sofern sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

5.10 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Dadurch dass, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird dort die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen auf solche beschränkt, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Deshalb sind schädliche Umwelteinwirkungen aus dem Gebiet des Bebauungsplans auf die Nachbarschaft durch Gewerbelärm nicht zu erwarten.

Umgekehrt wurde der Lärmschutzanspruch der bestehenden Bebauung im Plangebiet bei der Aufstellung und den Änderungen des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle" bereits berücksichtigt. Die Immissionen durch Gewerbelärm aus dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 „Neue Saalemühle“ wurden im Rahmen der 4. Änderung dieses Bebauungsplans untersucht, für die eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet wurde (ALB 2014).

In dieser Untersuchung wurde aus dem Gebiet des Bebauungsplans „Florian-Geyer-Siedlung“ als Immissionsort nur das Gebäude Bernburger Straße 34 berücksichtigt. Das Gebäude Bernburger Straße 34 ist das von allen vorhandenen Gebäuden in der Florian-Geyer-Siedlung das den Gewerbe- und Industriegebieten im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 „Neue Saalemühle“ am nächsten gelegene Gebäude mit zulässiger allgemeiner Wohnnutzung. In der schalltechnischen Untersuchung wurde dieses Gebäude mit dem Lärmschutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt. Berücksichtigt wurden alle drei Geschosse des Gebäudes an dessen südöstlicher Fassade.

In der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neue Saalemühle“ wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit sind in den genannten Gewerbegebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 sowie die Industriegebiete GI 1 bis GI 4 setzt der Bebauungsplan Nr. 8 Emissionskontingente nach DIN 45691 fest. Beide Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 gewährleisten zusammen, dass am Gebäude Bernburger Straße 34 die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden. Da alle anderen vorhandenen wie zulässigen Gebäude in den Mischgebieten der Florian-Geyer-Siedlung von den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sowie den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 des Bebauungsplans Nr. 8 „Neue Saalemühle“ weiter entfernt sind, ist offensichtlich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch in allen anderen überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten des Bebauungsplans „Florian-Geyer-Siedlung“ eingehalten werden.

Mit der schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neue Saalemühle“ wird noch nicht nachgewiesen, dass auch in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 des Bebauungsplans „Florian-Geyer-Siedlung“ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch Immissionen an Gewerbelärm aus dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 „Neue Saalemühle“ eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neue Saalemühle“ enthält zwar als Anlage 4 einen „Schallimmissionsplan Nacht in 5 m Höhe über Grund“, dessen Darstellung den größten Flächenanteil der Florian-Geyer-Siedlung abdeckt. Die Florian-Geyer-Siedlung wird in diesem Schallimmissionsplan jedoch nicht vollständig abgebildet.

Deshalb wurde zu der schalltechnischen Untersuchung eine Ergänzung beauftragt (ALB 2019). In der Ergänzung werden für die vier den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sowie den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle" nächstgelegenen Flurstücke in den Allgemeinen Wohngebieten Berechnungen vorgenommen. Für die Berechnungen wurde jeweils eine Bebauung mit drei Geschossen angenommen, die jeweils einen Abstand von 3 m zu den südlichen Grenzen dieser Flurstücke aufweisen. Für die Ergebnisse dieser Berechnungen wurden ein Übersichtsplan und ein Detailplan erstellt.

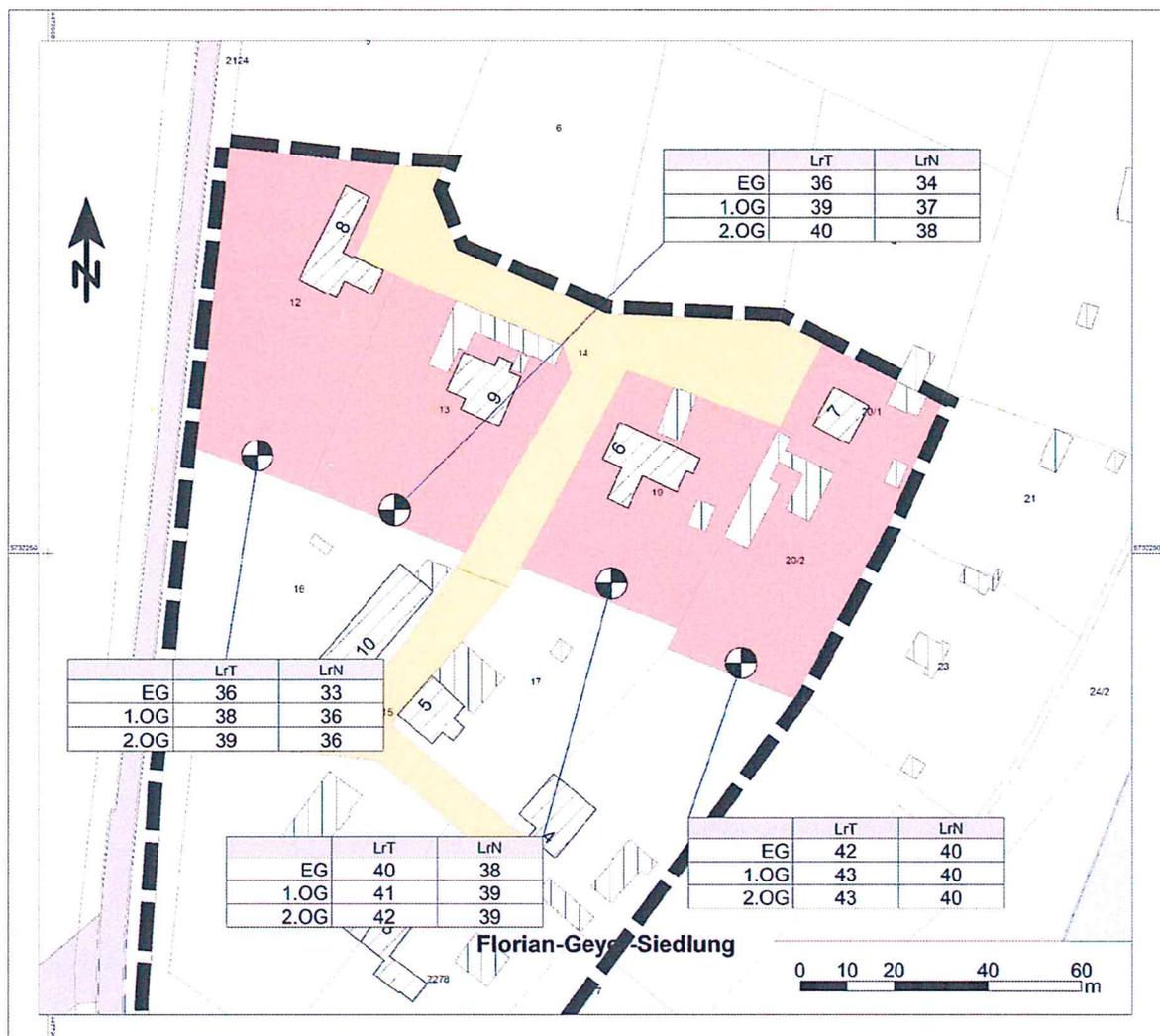


Abbildung 4: Detailplan mit den Ergebnissen der Berechnungen für vier Immissionsorte in den Allgemeinen Wohngebieten

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass an den untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden.

Deshalb sind im Plangebiet erhebliche Belästigungen durch Gewerbelärm auch nicht von Emissionen von außerhalb des Plangebiets zu erwarten. Umgekehrt stellt die Festsetzung der beiden Allgemeinen Wohngebiete im Gebiet des Bebauungsplans "Florian-Geyer-Siedlung" deshalb keine Einschränkung für die gewerblichen Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sowie in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 des Bebauungsplans Nr. 8 "Neue Saalemühle" dar.

Hinsichtlich möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe wird auf die Pflichten der Betreiber genehmigungsbedürftiger Anlagengemäß § 5 BImSchG und die Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen gemäß § 22 BImSchG hingewiesen.

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 Naturpark

Bei dem nachrichtlich übernommenen Naturpark handelt es sich um den Naturpark „Unteres Saaletal“, der durch Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 27. Oktober 2005 zum Naturpark erklärt wurde (MBL LSA S. 686). Die Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Naturpark "Unteres Saaletal" vom 27. Oktober 2005 enthält für das Gebiet des Naturparks keine Verbotsvorschriften.

6.2 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der nachrichtlich übernommenen Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme für einen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführten Eingriff in Natur und Landschaft

6.3 Denkmalschutz

Bei der nachrichtlich übernommenen Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt als Häusergruppe auf dem Grundstück Bernburger Straße 34.

7. Vermerk

Hochwasserschutz

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE und eine Teilfläche des Mischgebiets MI 2 liegen innerhalb des vermerkten Hochwasserrisikogebietes der Saale.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist (§ 78b Abs. 1 WHG).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 im Hochwasserrisikogebietes vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist (§ 78c Abs. 3 Satz 2 WHG).

Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese abweichend von § 78c Abs. 3 Satz 2 WHG zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten (§ 78c Abs. 3 Satz 3 WHG).

8. Hinweise

Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie als Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet "Saale" grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht nicht in das Landschaftsschutzgebiet "Saale" hinein. Zeitlich vor dem Aufstellungsbeschluss und während der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde die räumliche Abgrenzung dieses Landschaftsschutzgebiets im Bereich der Florian-Geyer-Siedlung intensiv mit dem Salzlandkreis als unterer Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Richtigkeit der in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragenen Grenze des Landschaftsschutzgebiets hat die untere Naturschutzbehörde per E-Mail vom 25.04.2018 bestätigt.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden folgende Artenschutzmaßnahmen über die Beachtung des Verbots des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG zum Abschneiden, auf den Stock setzen oder zum Beseitigen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und andere Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September und der Baumschutzsatzung der Stadt Alsleben (Saale) hinaus empfohlen:

- der Abriss von Gebäuden bzw. Teilen davon sollte vorsorglich außerhalb der Wochenstuben- und Schwärmzeiten der potentiell dort vorkommenden Fledermausarten ausschließlich in dem Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen,
- sind Abrissarbeiten nicht außerhalb der Wochenstuben- und Schwärmzeiten umsetzbar, so sind die betreffenden Gebäude auf Besiedelung durch Fledermäuse oder Vögel hin durch eine Fachperson zu kontrollieren,
- sollten dennoch im Verlauf des Bauvorhabens Anzeichen von Fledermausvorkommen (lebende oder tote Tier) ersichtlich werden, die auf eine Besiedelung hinweisen, ist hierüber die Untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises zu informieren und die weiteren Schritte mit dieser abzustimmen.
- werden Anzeichen gefunden, die auf eine dauerhafte Fledermausansiedlung (Wochenstube oder ähnliches) deuten, so stellt diese eine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte dar und ist entsprechend zu ersetzen!
- Strukturen, welche als Zauneidechsen-Lebensraum dienen können, wie z.B. Reisig-/ Holz- oder Steinhaufen und Trockenmauern sind vorzugsweise händisch zu beräumen, auf den Einsatz von Großtechnik soll verzichtet werden,
- es ist zu garantieren, dass eventuell diese Strukturen bewohnende Zauneidechsen aktiv flüchten können, daher sind hierfür die Hauptaktivitätsphasen der Art von März bis September, vorzugsweise die Sommermonate August/September und generell bei Lufttemperaturen über 18°C und ausreichend Sonnenschein zu wählen,
- während der Winterruhe der Art (Oktober bis März) sind solche Strukturen in ihrer Form und Ausdehnung zu belassen.

9. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Flächennutzungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Natura 2000-Gebiete sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2019/18/EU der Kommission vom 14.12.2018 zur Verabschiedung einer zwölften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region sind die „Auenwälder bei Plötzkau“ als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 3,2 km zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das südlichste Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ (Code: DE 4236 301). Dort befindet sich auch das südlichste Teilgebiet des Europäischen Vogelschutzgebiets "Auenwald Plötzkau". Mit den südlichsten Teilgebieten dieser beiden Gebiete befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereichs zwei Natura 2000-Gebiete.

Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden aufgrund dieser großen Entfernung, der räumlich trennenden Wirkung der Autobahn 14 und den vorherrschenden Windrichtungen nicht erwartet. Auf die Durchführung einer Vorprüfung wird verzichtet. Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Projektbegriff im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG erfüllt ist. Der Projektbegriff ist nur erfüllt, wenn das Vorhaben

einzelnen oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist vorhanden und wird durch dessen Aufstellung nicht verändert. Das Plangebiet ist nicht an das Gasnetz und an das Abwasserortsnetz angeschlossen. Die vorhandene Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser ist für die geplante Errichtung von weiteren Gebäuden im Plangebiet nicht ausreichend. Dies gilt insbesondere auch für die Versorgung mit Löschwasser.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Bei den Fällen des § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt es sich um Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m². Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da der Bebauungsplan mit 16.769 m² eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt, ist für die Aufstellung des Bebauungsplans kein Ausgleich erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wenn ein Ausgleich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb wird für die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

11. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Es werden Baugebiete nur auf solchen Flächen festgesetzt, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) auch als Bauflächen dargestellt ist. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu der Aufstellung des Plans nicht erforderlich. Insofern müssen für die Aufstellung des Plans die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nicht ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Gleichwohl sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Stadt Alsleben (Saale) geht davon aus, dass diese Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplans angemessen berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt – abgesehen vom Naturpark "Unteres Saaletal" – nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt.

Zu dem Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (BfU 2019). Gegenstand der Untersuchung war der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Planfläche weist einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Das Großgrün wird durch Obst- und Laubbäume gebildet und bestimmt einen Großteil des Landschaftsbildes. Die Planfläche wurde am 02.08.2019 in Augenschein genommen. Das Plangebiet wurde soweit dies eigentumsrechtlich möglich war begangen und Vorkommen relevanter Arten während der einmaligen Begehung erfasst. Anhand der aktuell vorgefundenen Lebensraumausstattung wird eine Potentialanalyse zu möglichen Artvorkommen durchgeführt, welche an den infrage kommenden Artgruppen kurz erläutert wird. Ergänzt wird dies durch die im Rahmen der Ortsbegehung angetroffenen Arten.

Der Prüfumfang beschränkt sich damit auf die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten und dient der Überprüfung der Tötungs-, Störungs- und Schädigungstatbestände der im Wirkraum vorkommenden vorgenannten Arten.

Zur Vervollständigung des Gesamtbildes sowie als Hinweis auf eventuell ansonsten unberücksichtigt bleibende Artvorkommen wurde am 02.08.2019 beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt per Email eine Abfrage der WINART-Datenbank des Landesamtes gestellt. Die Antwort-Email vom 05.08.2019 ergab den Hinweis auf zwei Horste des Rotmilans (*Milvus milvus*) aus dem Jahr 2013 sowie den Nachweis der Libellenart Asiatische Keiljungfer (*Gomphus flavipes*) aus dem Jahr 2008.

Die beiden Rotmilan-Horste waren jeweils 580 m bzw. 880 m entfernt vom Plangebiet östlich und südlich davon verortet. Der Libellennachweis gelang gut 570 m südlich des Plangebietes kurz unterhalb der alten Eisenbahnbrücke über die Saale. Ungeachtet des Alters der Daten ist eine Beeinträchtigung dieser Arten durch das Vorhaben sehr unwahrscheinlich. Es wird davon ausgegangen, dass auch bei aktuellen Vorkommen dieser Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Entsprechend dem besonderen Artenschutz sind die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Vogelarten einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Florian-Geyer-Siedlung“ weist durchaus Habitatqualität auf. Für die Artengruppen der Fledermäuse, Amphibien/Reptilien und Vögel können Teile des Geltungsbereiches auch Teillebensräume darstellen. Von den Fledermäu-

sen unterliegen alle in Sachsen-Anhalt vorkommenden Arten dem besonderen Artenschutz und von den Amphibien/Reptilien die meisten der bei uns vorkommenden Arten. Daher erfolgt für diese beiden Artengruppen und die Vögel nachfolgend eine Potentialabschätzung, Daten aus der Ortbegehung ergänzen diese.

An der Saale sind zudem die Vorkommen der beiden Säugetierarten Biber (*Castor fiber*) und Fischotter (*Lutra lutra*) bekannt.

Nach wie vor stellt die Elbe für den Biber das Hauptverbreitungsgebiet dar, jedoch sind in den letzten Jahren starke Ausbreitungstendenzen in deren Nebenflüsse, so auch die Saale zu verzeichnen¹. Hinzu kommen bei der Saale Einwanderungstendenzen von Süden her, aus Thüringen. Die Hauptverbreitungsgebiete des Fischotters in Sachsen-Anhalt befinden sich an Elbe, Mulde und im Havelgebiet. Im Saaleinzugsgebiet sind die Nebenflüsse Bode, Wipper, Salza, Weiße Elster, Helme, Unstrut und Thyra in den letzten Jahren neu besiedelt worden. In landesweiten Erfassungen der Art in FFH-Gebieten (2001-2002 und 2007-2012) wurden Fischotter auch in FFH-Gebieten an der Saale nachgewiesen.

Ausgehend von den zu erwartenden vorhabenbedingten projektspezifischen Auswirkungen sind derzeit keine Sachverhalte ableitbar, die zu einer Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die beiden Säugetierarten Biber und Fischotter führen können, die Arten werden nicht weiter betrachtet.

Fledermäuse:

Neben der Eignung des Gebäudebestandes als Sommerquartier für gebäudebewohnende Arten, wie z.B. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), beide Bartfledermausarten (*Myotis brandtii*, *M. mystacinus*), sowie die Langohren (*Plecotus auritus*, *P. austriacus*) ist auch mit dem Vorkommen durchziehender Fledermausarten im Spätsommer/Herbst zu rechnen. Für die fernwandernden Arten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Rohrfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*), welche auch in Sachsen-Anhalt vorkommen, könnte die Saale einen wichtigen Zugkorridor darstellen. Aktuell wird jedoch die Bedeutung von bestimmten Zugkorridoren für Fledermäuse diskutiert und den Arten eher ein Breitfrontenzug nachgesagt³.

Ungeachtet der möglicherweise dauerhaft bzw. temporär anzutreffenden Arten bietet die umgebende Landschaft vielfältige Jagdhabitats für Fledermäuse. Die Grünlandbereiche, die offene Wasserfläche der Saale sowie die mehr oder weniger gehölzbestandenen terrassierten Saalehänge lassen einen gewissen Insektenreichtum und demnach gute Nahrungsbedingungen für Fledermäuse erwarten.

Der vorhandene Gebäudebestand bietet Fledermäusen u.U. ein gutes Quartierpotential, jedoch ausschließlich als Sommerlebensraum.

Mit den infolge der Baurechtserteilung folgenden Bauvorhaben ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe nicht zu erwarten. Sollten jedoch Gebäude oder Gebäudeteile entfernt werden, könnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden. Hier ist auf den Einzelfall bezogen im Vorfeld eine Überprüfung auf Fledermausvorkommen bzw. Quartierpotential durchzuführen bzw. diese Arbeiten auf außerhalb der gängigen Wochenstufen- und Schwärmzeiten zu verlegen.

Amphibien/Reptilien:

Die Datenabfrage beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt sowie die Recherche der Verbreitungskarten des Amphibien-/Reptilienatlas Sachsen-Anhalt erbrachte keine verwertbaren Artnachweise für das Gebiet.

Während der Begehung wurden keine Amphibienarten im Plangebiet nachgewiesen. Die allgemeine Habitatausstattung der Planfläche legt nahe, dass diese von den allgemein weit verbreiteten Arten Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) als Sommerquartier genutzt werden. Potentielle Laichgewässer kommen auf dem Plangebiet in Form von vereinzelt kleinen Gartenteichen auf den Grundstücken bzw. der Saale vor.

Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Amphibien kann ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Amphibienarten die dem besonderen Artenschutz unterliegen wird ausgeschlossen.

Im Zuge der Ortsbegehung am 02.08.2019 wurden nordöstlich des Plangebietes im Bereich der freigestellten „Weinbergterrassen“ einige Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) festgestellt. Dies deckt sich mit den Angaben des Amphibien-/Reptilienatlas Sachsen-Anhalt, wonach die wärmegetönten trockenen Teile des Saaletales zwischen Merseburg und Bernburg als dicht besiedelt gelten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zauneidechse auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Florian-Geyer-Siedlung“ an Stellen mit der entsprechenden Habitatausstattung in den Gärten und weniger intensiv genutzten Bereichen ebenfalls vorkommt.

Vorkommen von Ringelnattern (*Natrix natrix*) und Blindschleichen (*Anguis fragilis*) sind aufgrund der Habitatausstattung und der Nähe zur Saale zu erwarten und demnach für das Vorhabengebiet nicht auszuschließen.

Aufgrund des zu erwartenden Vorkommens der Zauneidechse im Plangebiet sollten Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorgesehen werden.

Vögel:

Bei der Geländebegehung Anfang August 2019 wurden einige Vogelarten, wie z.B. Bienenfresser (*Merops apiaster*), Buntspecht (*Dendrocopos major*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbica*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Amsel (*Turdus merula*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Blau-meise (*Parus caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Star (*Sturnus vulgaris*), Haussperling (*Passer domesticus*), Grünfink (*Carduelis chloris*) und Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) festgestellt. Mit Ausnahme des Bienenfressers, kann davon ausgegangen werden, dass die genannten Vogelarten auch im Gebiet brüten. Der Bienenfresser ist als Nahrungsgast zu werten, da seine Bruthabitate (Steilwände mit grabbaren Substraten) im Gebiet nicht vorhanden sind.

Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit wurden keine weiteren Vogelarten erfasst. Anhand der Biotopausstattung ist jedoch noch mit einigen Artvorkommen, wie z.B. Ringeltaube (*Columba palumbus*), Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), den Grasmückenarten Klapper- und Mönchsgrasmücke (*Sylvia curruca*, *S. atricapilla*) sowie ggf. Buchfink (*Fringilla coelebs*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) zu rechnen.

Die meisten der erfassten bzw. vermuteten Vogelarten nutzen Gehölze zur Anlage ihrer Brutstätten. Ein unsachgemäßer Eingriff in diese Bestände kann daher die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen.

Die Meisenarten und der Star sind typische Höhlenbrüter, welche sicherlich das Angebot an künstlichen Nistkästen in der Siedlung ausgiebig nutzen. Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling sind als weitestgehend typische Gebäudebrüter auf Nischen und Höhlen in und an Gebäuden angewiesen.

Zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sollen daher Eingriffe in für Bruthabitate geeignete Strukturen auf Zeiten außerhalb der Brutzeiten beschränkt bleiben. Ist dies nicht umsetzbar, sollen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden.

Artenschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens

Fledermäuse:

Wie bereits in der Potentialanalyse erläutert kann es nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet geeignete Quartierelemente aufweist, die durch diese Artengruppe als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte genutzt werden können. Dies trifft aber mit sehr großer Wahrscheinlichkeit eher auf die baulichen Strukturen zu.

Die Bedeutung des Gebietes als Nahrungshabitat ist als hoch einzuschätzen, ist aber im besonderen Artenschutzrecht nicht relevant.

Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das Planvorhaben sollten geplante Abrissvorhaben möglichst außerhalb der gängigen Wochenstuben- und Schwärmzeiten erfolgen, anderenfalls sind die betroffenen Gebäude vorher auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

Amphibien/Reptilien:

Im Rahmen der Potentialanalyse wurde bereits erörtert, dass neben den allgemein weit verbreiteten Amphibienarten Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) und den in der Umgebung zu erwartenden Reptilienarten Ringelnatter (*Natrix natrix*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*) lediglich die aktuell nachgewiesene Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu beachten ist.

Die Zauneidechse besiedelt gern mehr oder weniger lockere Vegetationsbestände mit Unterschlupfmöglichkeiten, wie alte Mäuselöcher oder auch Reisig-/Holz- bzw. Steinhäufen und Trockenmauern. Solche Strukturen finden sich verschiedentlich auf den Grundstücken der Florian-Geyer-Siedlung. Daher sollte eine vorhabenbedingte Beräumung derartiger Strukturen möglichst händisch bzw. ohne den Einsatz von Großtechnik erfolgen. Die Beräumung sollte zudem zu Zeiten erfolgen in denen die Art hochmobil ist und aktiv flüchten kann, d.h. in den Hauptaktivitätsphasen der Art, vorzugsweise in den Sommermonaten (August/September) und generell bei Lufttemperaturen über 18°C und ausreichend Sonnenschein. Bei pessimalen Witterungsbedingungen besteht eine weitaus größere Gefahr der Verletzung und Tötung von Individuen. Eine Beräumung solcher Strukturen während der Winterruhe (Oktober-März) darf nicht erfolgen.

Es wird eingeschätzt, dass diese Maßnahme auch den anderen potentiell vorkommenden Amphibien- und Reptilienarten zugutekommt.

Avifauna:

Bei zu erwartenden Bauvorhaben im Plangebiet sind Eingriffe in Gehölzbestände möglich. Diese können durchaus einigen allgemein weit verbreiteten Vogelarten als Brutstätte dienen. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG sollen daher geplante Gehölzentfernungen ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hier greift zudem der § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit den gleichlautenden Verboten.

In Bezug auf die potentiell vorkommenden Vogelarten wird davon ausgegangen, dass diese zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung in der winterlichen Jahreszeit nicht anwesend sind bzw. aktiv flüchten können, so dass eine vorhabenbezogene Tötung ausgeschlossen werden kann.

Unter Anwendung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel nicht erwartet.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die potentiell vorkommenden bzw. nachgewiesenen Arten werden folgende Artenschutzmaßnahmen empfohlen:

Artengruppe Fledermäuse:

- der Abriss von Gebäuden bzw. Teilen davon sollte vorsorglich außerhalb der Wochenstuben- und Schwärmzeiten der potentiell dort vorkommenden Fledermausarten ausschließlich in dem Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen,
- sind Abrissarbeiten nicht außerhalb der Wochenstuben- und Schwärmzeiten umsetzbar, so sind die betreffenden Gebäude auf Besiedelung durch Fledermäuse oder Vögel hin durch eine Fachperson zu kontrollieren,
- sollten dennoch im Verlauf des Bauvorhabens Anzeichen von Fledermausvorkommen (lebende oder tote Tier) ersichtlich werden, die auf eine Besiedelung hinweisen, ist hierüber die Untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises zu informieren und die weiteren Schritte mit dieser abzustimmen.
- werden Anzeichen gefunden, die auf eine dauerhafte Fledermausansiedlung (Wochenstube oder ähnliches) deuten, so stellt diese eine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte dar und ist entsprechend zu ersetzen!

Artengruppe Amphibien/Reptilien:

- Strukturen, welche als Zauneidechsen-Lebensraum dienen können, wie z.B. Reisig-/ Holz- oder Steinhäufen und Trockenmauern sind vorzugsweise händisch zu beräumen, auf den Einsatz von Großtechnik soll verzichtet werden,
- es ist zu garantieren, dass eventuell diese Strukturen bewohnende Zauneidechsen aktiv flüchten können, daher sind hierfür die Hauptaktivitätsphasen der Art von März bis September, vorzugsweise die Sommermonate August/September und generell bei Lufttemperaturen über 18°C und ausreichend Sonnenschein zu wählen,
- während der Winterruhe der Art (Oktober bis März) sind solche Strukturen in ihrer Form und Ausdehnung zu belassen.

Artengruppe Vögel:

- Vorhabenbedingte Gehölzentnahmen/Fällungen sollen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG ausschließlich in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen, die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Alsleben (Saale) ist hierbei zu beachten.

Die Maßnahmen sollen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Es wird eingeschätzt, dass bei Ausführung der Artenschutzmaßnahmenvorschläge die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden und das Planvorhaben damit durchgeführt werden kann.

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Da diese Vorschrift ohnehin gilt, besteht kein Erfordernis einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan.

In den Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Alsleben (Saale) fallen folgende Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne:

- a) Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm,
- b) Solitäre seltener Nadelholzarten Eibe, Lärche, Zeder und Ginkgo mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm,
- c) bei mehrstämmig ausgebildete Bäumen ist die Summe der Stammumfänge bindend, dieser sollte mindestens 80 cm betragen,
- d) Bäume mit einem geringeren Stammumfang, die als Ersatzpflanzung nach der Baumschutzsatzung oder als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft gepflanzt wurden.

Die übrigen genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen können mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Plangeber darf von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Aufstellungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Sofern sich in nachfolgenden Genehmigungsverfahren beziehungsweise bei der Verwirklichung des Bebauungsplans herausstellen sollte, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklicht werden, sind die zuständigen Behörden gehalten, die für die Bauvorhaben benötigten Genehmigungen zu versagen oder der jeweilige Bauherr muss die erforderlichen Maßnahmen zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ergreifen.

Die übrigen genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden jedoch als Hinweise in diese Begründung aufgenommen.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die Errichtung sehr hoher Baukörper erwarten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) wird im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist – wenn überhaupt – nur in nicht erheblichem Umfang zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Während der Bauphase von neuen baulichen Anlagen ist vorübergehend mit Verkehrslärm durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Errichtung von Gebäuden auf den Flurstücken 20/1 und 20/2 der Flur 12 im Bereich der Florian-Geyer-Siedlung. Darüber hinaus erfolgt durch den Bebauungsplan die Überplanung der gesamten Florian-Geyer-Siedlung nach einheitlichen Grundsätzen. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Alsleben (Saale) gestärkt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze gefördert.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden Haushaltsmittel der Stadt Alsleben (Saale) nicht benötigt.

12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,8304	21,0
Mischgebiet (MI) mit Grundflächenzahl 0,4	0,9466	23,9
Mischgebiet (MI) mit Grundflächenzahl 0,6	1,0563	26,7
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	0,5539	14,0
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,4155	10,5
private Straßenverkehrsfläche	0,0373	0,9
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"	0,1015	2,5
private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"	0,0189	0,5
Gesamt	3,9604	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

ALB, Akustiklabor Berlin (2014):

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Neue Saalemühle" der Stadt Alsleben (Saale). Berlin.

ALB, Akustiklabor Berlin (2019):

Übersichtsplan und Detailplan mit den Ergebnissen der Berechnungen für vier Immissionsorte in der Florian-Geyer-Siedlung Alsleben. Berlin.

BfU, Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael (2019):

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Florian-Geyer-Siedlung“ Stadt Alsleben (Saale). Wernigerode.

BIL, Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung (1999):

Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale). Gröbzig.

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.

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

Stadt Alsleben (Saale)

Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Alsleben (Saale) und dem Ortsteil Gnölbzig (Baumschutzsatzung) vom 08.11.2017. Saale-Wipper-Bote, Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper Nr. 3 vom 22.03.2018, S. 24)