

STADT ALSLEBEN (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

„NEUE SAALEMÜHLE“

BEGRÜNDUNG

FASSUNG FÜR DIE GENEHMIGUNG

STAND: 31.07.2007

Hat zur Genehmigung

vom: *06.11.2007*

Az.: *204-21102-8/SLK1005*

vorgelegen.

Im Auftrag

Reidie

LVWA

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**

Steinstraße 3i
06406 Bernburg

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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORSCHRIFTEN, PLANRECHTFERTIGUNG.....	7
3.1	Raumordnung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Landschaftsplan	13
3.4	Agrarstruktur.....	13
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	13
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze.....	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 Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	23
5.10	Immissionsschutz	23
5.11	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	30
6.	KENNZEICHNUNG	30
7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	31
7.1	Naturschutz	31
7.2	Hochwasserschutz	31
8.	HINWEISE.....	32
8.1	Denkmalschutz.....	32
8.2	Gewässerschonstreifen	32
9.	UMWELTBERICHT	32
9.1	Einleitung.....	32
9.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	32
9.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	34
9.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	34
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
9.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	37
9.2.1.1	Tiere und Pflanzen.....	37
9.2.1.2	Boden.....	39
9.2.1.3	Wasser.....	39
9.2.1.4	Luft	40
9.2.1.5	Klima	42
9.2.1.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen.....	43
9.2.1.7	Landschaft	44
9.2.1.8	Biologische Vielfalt.....	44

9.2.1.9	Europäisches Netz „Natura 2000“	45
9.2.1.10	Menschen	45
9.2.1.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	46
9.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	46
9.2.2.1	Tiere und Pflanzen	46
9.2.2.2	Boden	47
9.2.2.3	Wasser	48
9.2.2.4	Luft	49
9.2.2.5	Klima	49
9.2.2.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	50
9.2.2.7	Landschaft	51
9.2.2.8	Europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“	52
9.2.2.9	Menschen	52
9.2.2.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	52
9.2.2.11	Emissionen, Abfälle, Abwässer, Energie, Luftqualität	53
9.2.2.12	Landschaftspläne und sonstige Pläne	54
9.2.3	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	54
9.2.4	Geprüfte Alternativen	55
9.3	Zusätzliche Angaben	55
9.3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	55
9.3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	56
9.3.3	Überwachung	56
9.3.4	Gesamtbewertung	57
9.3.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
9.3.5.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	58
9.3.5.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	58
9.3.5.3	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	59
9.3.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	62
9.3.5.5	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	66
9.3.5.6	Geprüfte Alternativen	67
9.3.5.7	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	67
9.3.5.8	Hinweise auf Schwierigkeiten	67
9.3.5.9	Überwachung	67
9.3.5.10	Gesamtbewertung	68
9.4	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	69
9.5	Eingriffe in Natur und Landschaft	69
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	74
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	75
12.	FLÄCHENBILANZ	76
	LITERATURVERZEICHNIS	76

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Immissionsorte für Gewerbelärm und Immissionsrichtwerte (IRW)	26
Tabelle 2: Immissionsorte für Verkehrslärm und Immissionsgrenzwerte (IGW)	27
Tabelle 3: Vorbelastung durch Luftschadstoffe im Vergleich zu den Werten der TA Luft....	40
Tabelle 4: Vorbelastung durch die Deposition an der Messstation Bernburg, Platz der Jugend im Vergleich zu den Werten der TA Luft.....	41
Tabelle 5: Vorbelastung durch Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und PM10 im Vergleich zu den Immissionswerten der 22. BImSchV und der 33. BImSchV.....	42
Tabelle 6: Vorbelastung durch Stickstoffdioxid, PM10 und Kohlenmonoxid im Vergleich zu den Immissionswerten der 22. BImSchV	42
Tabelle 7: Bewertung des Landschaftsbildes	44
Tabelle 8: Konfliktmatrix der Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“	48
Tabelle 9: Konfliktmatrix der Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“	51
Tabelle 10: Wirkungen durch den Bebauungsplan sowie Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	55
Tabelle 11: Ermittlung Biotopwert	71
Tabelle 12: Ermittlung Planwert	73
Tabelle 13: Flächenbilanz	76

Kartenverzeichnis

Planunterlage (Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text)	1: 1.000
Karte 1: Biotoptypen Bestand	1: 1.000
Karte 2: Biotoptypen Planung	1: 1.000

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der verbindliche Bauleitplan. Die Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch diese Zweistufigkeit der Bauleitplanung werden grundlegende Entscheidungen der städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene des Flächennutzungsplans getroffen und auf der Ebene des Bebauungsplans fortentwickelt.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen. Die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden individuell und konkret durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde in verbindlicher Weise. Bei der nachrichtlichen Übernahme (Kap. 7) von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen handelt es sich um die Übernahme von Fremdplanungen bzw. von anderen getroffenen verbindlichen Nutzungsregelungen.

Nach § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne 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.

Seit 1990 verfolgt die Stadt Alsleben (Saale) das Ziel, das nördliche Stadtgebiet durch Gewerbeansiedlungen aufzuwerten und Arbeitsplätze entlang der Bernburger Straße zu schaffen. Dabei sollen sowohl alte Gewerbebrachen (z.B. ehemaliges Bahngelände, Schwemmflächen der Zuckerfabrik) wie auch komplette Neuerschließungen auf Ackerland (Gewerbegebiet Nord) für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben dienen. Hauptbeweggründe für die nördliche Gewerbeentwicklung waren neben der anhaltend hohen Arbeitslosenquote besonders die Verkehrsentwicklung im Norden Alslebens. Profilbestimmender Betrieb am Standort ist seit 1992 die Saalemühle Alsleben GmbH mit ihrem Sitz im nördlichen Stadtgebiet, zwischen der Bernburger Straße und der Saale.

Anlass für den Bebauungsplan "Neue Saalemühle" ist die betriebliche Entwicklung mit örtlichem Flächenbedarf und beabsichtigten Investitionen zur Ergänzung der Produktionspalette. Zur Lösung von Lärmschutzkonflikten sind Festlegungen zum Lärmschutz notwendig. Mit dem Bebauungsplan soll den Gewerbebetrieben im Plangebiet Planungssicherheit gegeben werden, die für weitere Investitionen erforderlich sind. Diese Investitionen sind die Grundlage für die Schaffung weiterer Arbeitsplätze.

Die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes soll genutzt werden. Das Plangebiet liegt günstig in der Nähe zur Anschlussstelle "Plötzkau" der A 14, etwa 1,5 km nördlich der Stadt. Das Plangebiet liegt außerdem an der Saale, die als Bundeswasserstraße klassifiziert ist.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, ist es nicht erforderlich, dass das Flächennutzungsplanverfahren durchgehend einen zeitlichen Vorlauf hat oder dass beide Verfahren durchgehend zeitgleich miteinander ablaufen. Wenn größere zeitliche Differenzen zwischen den einzelnen Verfahrensabschnitten liegen, dann mag das ein Indiz dafür sein, dass beide Pläne nicht mehr in inhaltlicher Abstimmung aufeinander parallel aufgestellt werden, zwingend ist diese Schlussfolgerung jedoch nicht.

Ein zeitlicher Rückstand des Flächennutzungsplanverfahrens gegenüber dem Bebauungsplanverfahren schließt das Vorliegen eines Parallelverfahrens nicht aus. Der Flächennutzungsplanentwurf muss jedoch zu dem Zeitpunkt, zu dem der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt und bekannt gemacht wird, jedenfalls in materieller Hinsicht das Stadium der Planreife im Sinne von § 33 BauGB erreicht haben.

Eine materielle Planreife wird das Flächennutzungsplanverfahren bis zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich nicht erreichen. Es ist deshalb vorgesehen, den Bebauungsplan als vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufzustellen. Ein vorzeitiger Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan, der aufgestellt wird, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann aufgestellt werden, wenn u.a. dringende Gründe es erfordern. Die Tatsache, dass ohne den vorzeitigen Bebauungsplan erhebliche Nachteile drohen, sind dringende Gründe.

Erhebliche Nachteile sind, dass dringend erforderliche Erweiterungen der Saalemühle ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans gegenwärtig nur eingeschränkt möglich sind. Die weitere Entwicklung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfordert die zügige Lösung verschiedener Konflikte, vor allem hinsichtlich Lärmimmissionen.

In seiner Sitzung am 14. August 2002 (Beschluss Nr. 284/2002) hat der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) einstimmig beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 "Neue Saalemühle" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Alsleben (Saale) vom 22. April 2004 bis einschließlich zum 14. Mai 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die Schaukästen befinden sich an folgenden Standorten:

- Markt 1 (Rathaus)
- Ortsteil Gnölbzig, gegenüber dem Grundstück Hauptstraße 58
- Karl-Trimpler-Straße 21 (ev. Kirche)
- Ulrich-von-Hutten-Straße 1
- Bernburger Straße 48
- Seilerweg 4 (Lebensmittelmarkt)

Im Planaufstellungsverfahren sollen städtebauliche Veränderungen zwischen der Bernburger Straße und der Saale im Zuge neuer Investitionen auf dem Gelände der bestehenden Saalemühle und weiterer Anlieger erarbeitet sowie deren Verträglichkeit geklärt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Alsleben (Saale) im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit geleitet.

Die technische Erschließung am Standort basiert auf gewerblichen Nutzungen vor 1990. Ab dem Jahr 1992 haben sich die Saalemühle Alsleben GmbH und weitere Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt. Ab dem Jahr 2000 wurden die notwendigen Zufahrten zu den Betriebsgeländen an der Bernburger Straße geschaffen. Im Rahmen der Vorplanung wurden die ortsansässigen Unternehmen seit Oktober 2002 an der Planaufstellung beteiligt und gaben Empfehlungen aus den jeweiligen betrieblichen Entwicklungen.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde am 17. April 2004 durch den Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Informationsveranstaltung am 5. Mai 2004 durchgeführt. In dieser Veranstaltung wurden die städtebaulichen Absichten erläutert und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zum Vorentwurf mit Schreiben vom 18. Juni 2004 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) hat in seiner Sitzung am 15. Juni 2005 den 1. Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs des Bebauungsplans erfolgte vom 18. Juli 2005 bis einschließlich zum 19. August 2005. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Juli 2005 von der Auslegung informiert.

Nach Überarbeitung der Planung hat der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2005 den 2. Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 20. Januar 2006.

Nach nochmaliger geringfügiger Änderung der Planung erfolgte die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs vom 20. Februar 2006 bis einschließlich zum 21. März 2006. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs erfolgte am 10. Februar 2006 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft "Saale-Wipper".

Die zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 24. Mai 2006 durch den Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) abgewogen.

Der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) hat in seiner Sitzung am 14. Februar 2007 den 3. Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans erfolgte vom 1. März 2007 bis einschließlich zum 2. April 2007. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. Februar 2007 von der Auslegung informiert.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004, das am 20. Juli 2004 in Kraft getreten ist, wesentlich geändert. Nach § 244 Abs. 1 BauGB in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung werden Verfahren für Bauleitpläne, nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zu Ende geführt.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Neue Saalemühle" liegt ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums, unmittelbar östlich der Bernburger Straße. Das Plangebiet erstreckt sich vom östlichen Rand des Gehwegs auf der östlichen Seite der Bernburger Straße bis zur westlichen Böschungsoberkante der Saale.

Im Norden ist das Plangebiet durch einen Zufahrtweg zu einer Löschwasserentnahmestelle an der Saale begrenzt, im Süden durch einen Gehweg, der von der Bernburger Straße zum Saaleradwanderweg führt.

Die Gesamtausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 630 m und in Ost-West-Richtung ca. 220 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 12,1 ha.

Das Plangebiet grenzt im Osten mit einer Länge von ca. 400 m an die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet "Saale". Der südliche Teil des Plangebietes ist überwiegend Bestandteil dieses Landschaftsschutzgebietes.

Im Plangebiet befindet sich neben diversen Produktions- und Lagergebäuden ein Wohnhaus mit vier Wohnungen sowie je eine Betriebswohnung der Saalemühle Alsleben GmbH und der Hoch-Tief-Bau Gräfenhainichen GmbH. Die nächste Wohnbebauung befindet sich außerhalb des Plangebiets an der Bernburger Straße, westlich des Plangebiets.

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

29/10, 29/11, 29/13, 29/14, 29/15, 29/17, 29/18,
40/3, 40/4, 41/3, 41/4, 41/5, 43/3, 43/4, 43/5, 44, 45/1, 46/2, 46/3, 47, 48/8, 48/9, 48/10,
48/11, 48/12, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10,
2046, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2099, 2100

3. Übergeordnete Planungen und Vorschriften, Planrecht- fertigung

3.1 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 bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen 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. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG neben in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. 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. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG u.a. Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) vom 23. August 1999 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg enthalten.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Dabei wird auch dargelegt, wie die jeweiligen Inhalte der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet werden. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Der LEP-LSA wurde zuletzt durch Gesetz vom 15. August 2005 geändert. Mit der Änderung vom 15. August 2005 wurden u.a. die bisherigen Verdichtungsräume in Ziel 3.1.2 durch Ordnungsräume ergänzt. Nach Bekanntmachung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) vom 5. September 2006 ist beabsichtigt, den Landesentwicklungsplan fortzuschreiben.

Der Geltungsbereich ist den Ländlichen Räumen im Sinne des Ziels 3.1.3 des LEP zuzuordnen, da es sich außerhalb der in Ziel 3.1.2 bestimmten Verdichtungsräume befindet. In Gebieten mit ländlicher Raumstruktur sind nach Ziel 3.1.3 des LEP die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die

1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,
2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,
3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
4. die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,
5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
6. den Fremdenverkehr und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten die Einhaltung der Erfordernisse des Hochwasserschutzes und des Landschaftsschutzes. Der Bebauungsplan sichert die in seinem Geltungsbereich vorhandenen außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze und schafft die Grundlage für die Schaffung weiterer außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze im Geltungsbereich.

In Ziel 3.2.1 des LEP wird folgende dreistufige zentralörtliche Gliederung festgelegt:

1. Oberzentren,
2. Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums,
3. Grundzentren, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Zentraler Ort ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Grundzentren sind nach Ziel 3.2.13 des LEP in den Regionalen Entwicklungsplänen, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im Landesentwicklungsplan auszuweisen. Die Stadt Alsleben (Saale) ist nach Ziel 5.2.3 des REP als Grundzentrum eingestuft.

Grundzentren sind gemäß Ziel 3.2.4 des LEP als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

In Zentralen Orten sind gemäß Grundsatz 3.2.9 des LEP entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Gewerbe- und Industrieansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur ... schwerpunktmäßig bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen. Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

Vorranggebiete sind nach Ziel 3.3 des LEP von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

Die Flächen zwischen den Uferlinien der Saale und deren Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Saale sind gemäß Ziel 3.3.3 des LEP als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt. Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten.

Bei den Retentionsflächen der Saale handelt es sich um deren natürliche Rückhalteflächen. Die natürlichen Rückhalteflächen der Fließgewässer werden durch die Überschwemmungsgebiete räumlich abgegrenzt. Die räumliche Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Saale im Bereich des Landkreises Bernburg beruht auf dessen im Raumordnungskataster (ROK) enthaltener Abgrenzung. Nach den Angaben im Raumordnungskataster geht die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Saale überwiegend auf die Hochwasserbefliegung im April 1994 zurück. Zwischenzeitlich wurden Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgeschüttet.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Saale in der Abgrenzung des Raumordnungskatasters Baugebiete fest. In Überschwemmungsgebieten dürfen gemäß § 31b Abs. 4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Nach § 31b Abs. 2 Satz 2 WHG und § 96 Abs. 5 Satz 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist das Bemessungshochwasser das Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist. Nach Schreiben des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW), Sachbereich Hydrologie vom 18. Oktober 2006 beträgt der Wasserstand für das 100-jährige Hochwasser bei Saalekilometer 49,4 65,40 m ü. NN. Da es sich um berechnete Daten handelt, sind Toleranzen von ± 20 cm zu berücksichtigen.

Nach Schreiben des Referates Wasser des Landesverwaltungsamtes als obere Wasserbehörde vom 6. Februar 2007 erfolgte im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Überprüfung des Überschwemmungsgebiets. Diese Überprüfung erfolgte auf der Grundlage der Vermessung vom Herbst 2006 und einem Vorabzug des 3. Entwurfs des Bebauungsplans.

Die Grenzen des neu ermittelten Überschwemmungsgebiets sind aus einer Anlage zu diesem Schreiben ersichtlich. Die neuen Grenzen des Überschwemmungsgebiets überlagern die festgesetzten Baugebiete nicht mehr. Dies hat vermutlich seine Ursache darin, dass im Bereich der Saalemühle Baumaßnahmen und damit sicherlich auch Geländeaufhöhungen durchgeführt wurden. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets ergibt sich aus der nunmehr vorhandenen Höhensituation. Bei der nächsten Überarbeitung der Karten des Überschwemmungsgebiets der Saale im Bereich der Stadt Alsleben (Saale) sollen diese Änderungen nach dem genannten Schreiben auch in die gedruckten Karten eingearbeitet werden.

Somit werden innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Saale tatsächlich keine Baugebiete festgesetzt. Dies gilt entsprechend für das Vorranggebiet für Hochwasserschutz, so dass von einer Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgegangen wird.

Regionalplanung

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.

Vorbehaltsgebiete ergänzen gemäß Ziel 3.5 des LEP die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat. Damit wird über das Ergebnis der Abwägung keine präjudizierende Aussage getroffen.

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist gemäß Ziel 5.5.2.4 des Regionalen Entwicklungsplans den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung wird gemäß Ziel 5.5.2.5.1 des Regionalen Entwicklungsplans das „Saaletal mit Seitentälern“ festgelegt. Als Begründung für diese Festlegung wird angeführt, dass aufgrund der natürlichen Gegebenheiten und des Kulturreichtums sich das Gebiet des unteren Saaletals mit seinen Seitentälern der Bode und Wipper besonders für Erholungszwecke eignet. Unter Einbeziehung umweltverträglicher Verkehrssysteme sowie der Landwirtschaft und der Industrie soll ein regional bedeutsames Erholungsgebiet geschaffen werden, dass sich auf die Zielgruppen „Naherholung“, Kultur- und Bildungstourismus“ und „Naturtourismus zu Wasser und zu Lande“ orientiert. Das Gebiet ist Bestandteil des geplanten Naturparks „Untere Saale“, zu dessen Zielen auch die Entwicklung des Tourismus zählt.

Das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung wird durch den Bebauungsplan dadurch beachtet, dass die in dessen Geltungsbereich vorhandenen Erholungsmöglichkeiten (Saale-radwanderweg, Kleingärten) erhalten werden.

Im Regionalen Entwicklungsplan wird gemäß Ziel 5.5.3.4.3 das „Untere Saaletal“ als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Das Gebiet enthält das Saaletal gemäß Ziel 3.5.3 LEP-LSA. In Ziel 3.5.3 des LEP ist das Gebiet als „Saaletal bei Könnern“ bezeichnet. Im Regionalen Entwicklungsplan wurde die Abgrenzung dieses Gebietes so verändert, dass auch der im Geltungsbereich gelegene Abschnitt des Saaletals innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes liegt. Ziel dieser Festlegung ist der Erhalt, die Wiederherstellung, Pflege und Entwicklung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist gemäß Ziel 5.5.3.3 des Regionalen Entwicklungsplans den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegengesetzten Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Die räumliche Abgrenzung dieses Vorbehaltsgebietes beruht auf der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Saale". Dieses Landschaftsschutzgebiet wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans ein besonderes Gewicht beigemessen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch mehrere Festsetzungen Rechnung getragen.

Durch folgende Festsetzungen werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit einem besonderen Gewicht berücksichtigt:

- Festsetzung der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Saale" gelegenen Flächen als Grünflächen, soweit nicht für den Saaleradwanderweg benötigt
- Festsetzung dieser Grünflächen außerhalb der vorhandenen Kleingartenanlage mit der Zweckbestimmung "Biotopverbund"
- Festsetzung eines Erhaltungsgebots für alle innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, jedoch außerhalb der Kleingartenanlage, vorhandenen Laubbäume
- Festsetzung einer wassergebundenen Befestigung der Fläche für Stellplätze im Bereich des Parkplatzes der Kleingartenanlage (textliche Festsetzung 5.2)

Die Landesstraße 74 von der B 6 in Alsleben nach Bründel ist im Regionalen Entwicklungsplan als Straße mit regionaler Bedeutung eingetragen. Der Saaleradwanderweg ist gemäß Ziel 5.8.3.2 des REP als überregional bedeutsamer Radwanderweg festgelegt. Die Trassen für überregionale Radwanderwege sind raumordnerisch zu sichern, um eine touristische Erschließung der Region zu verbessern. Der im Geltungsbereich verlaufende Abschnitt des Saaleradwanderwegs wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" auf seiner Trasse gesichert.

Raumordnungskataster

Das Raumordnungskataster wird gemäß § 14 Abs. 1 LPlG als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem bei der oberen Landesplanungsbehörde geführt. Der Inhalt des Raumordnungskatasters für den Geltungsbereich wurde vom Referat 309 „Raumordnung, Landesentwicklung“ des Landesverwaltungsamtes als obere Landesplanungsbehörde mit Datum vom 20. September 2006 zur Verfügung gestellt.

Die Eintragungen im Raumordnungskataster werden bei der Aufstellung berücksichtigt. Das Raumordnungskataster enthält für den Geltungsbereich folgende Eintragungen:

- mehrere Altlastverdachtsflächen
- Landschaftsschutzgebiet „Saale“

- Naturpark „Unteres Saaletal“
- Überschwemmungsgebiet der Saale

Landesplanerische Stellungnahme

Landesplanerische Stellungnahmen sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 4 ROG und als solche gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. In den landesplanerischen Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplan vom 30. August 2004, 7. September 2005 und 16. März 2006 hat der Landkreis Bernburg festgestellt, dass der Bebauungsplan unter Beachtung von Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. In der landesplanerischen Stellungnahme zum 3. Entwurf vom 22. März 2007 klärt der Landkreis Bernburg, ob diese Maßgaben und Hinweise umgesetzt worden sind. Im Ergebnis dieser Klärung stellt der Landkreis Bernburg fest, dass eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bei Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gewährleistet ist.

Die Maßgabe hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen soll nach der landesplanerischen Stellungnahme vom 21. Juli 2006 dadurch erfüllt werden, dass eine überarbeitete Lärmprognose für das Plangebiet erarbeitet wird. Eine wesentliche Maßnahme ist danach bereits die Streichung des Mischgebiets MI 5 aus der Planung. Die Lärmprognose ist bei der weiteren Planung durch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das im 2. Entwurf des Bebauungsplans vorgesehene Mischgebiet MI 5 wird nunmehr verkleinert und als sehr eingeschränktes Gewerbegebiet GEse festgesetzt. Zu einem Vorabzug des 3. Entwurfs wurde mit Datum vom 24. November 2006 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Vorschläge dieser schalltechnischen Untersuchung für Festsetzungen hinsichtlich Immissionsschutz werden durch einschlägige Festsetzungen in diesem Entwurf berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) liegt im Entwurf mit Stand vom Dezember 2005 vor (BÜRO STADT + DORF).

Im Flächennutzungsplan sind die Gewerbegebiete und Industriegebiete des Bebauungsplans als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das sehr eingeschränkte Gewerbegebiet und das Mischgebiet sind als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die Grünflächen des Bebauungsplans sind im Entwurf des Flächennutzungsplans überwiegend als Grünflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten", teilweise ohne Zweckbestimmung, dargestellt. Lediglich die Flächen längs des Saaleufers sind im Flächennutzungsplan nicht als Grünflächen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Dieser Entwurf des Bebauungsplans ist nicht vollständig aus dem aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans entwickelt. Der nächste Entwurf des Flächennutzungsplans soll jedoch die Inhalte dieses Entwurfs des Bebauungsplans aufnehmen, so dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Alsleben (Saale) entsprechen wird.

3.3 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 den Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, sind sie gemäß § 12 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) als Abwägungsgrundsatz zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

Der Landschaftsplan 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.

3.4 Agrarstruktur

Agrarstrukturelle Vorplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt seit Januar 1996 im Bereich der Agrarstrukturellen Vorplanung (AVP) „Mittleres Saaletal - Bernburg II“. Als agrarstrukturelle Entwicklungsziele wird u.a. die Sicherung der Vorrangfunktion Landwirtschaft auf größtmöglicher Fläche sowie die Minimierung der Flächenentzüge aus den Bereichen Siedlungserweiterung, Infrastrukturneubau und Abbau oberflächennaher Rohstoffe festgelegt. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans werden der landwirtschaftlichen Nutzung keine Flächen entzogen.

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans strebt die Stadt Alsleben (Saale) folgende städtebauliche Ziele und Zwecke an:

Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für geplante Erweiterungsinvestitionen der Saalemühle
- Vermeiden von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm an Wohngebäuden in der Nachbarschaft der Gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich

Zusätzlich:

- bauliche Nutzung des ehemaligen Güterbahnhofs
- städtebauliche und gestalterische Einbindung der im Plangebiet vorhandenen und künftigen Nutzungen
- Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Plangebiet

Zwecke:

- Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten für Gewerbebetriebe aller Art bzw. ggf. deren Einschränkung zur besseren Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen
- Festsetzung von überbaubaren und von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Abgestufte Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete nach Art der zulässigen Nutzung und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, um Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe zu sichern und Auswirkungen auf die nähere Umgebung in einem verträglichen Umfang zu halten
- Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung
- Festsetzung von Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen durch Lärm
- Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan soll die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sichern.

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 Mischgebiet (MI), Gewerbegebiete (GE), sehr eingeschränktes Gewerbegebiet (GEse) und als Industriegebiete (GI) festgesetzt. Die Gewerbegebiete (GE), das sehr eingeschränkte Gewerbegebiet (GEse) und die Industriegebiete (GI) werden festgesetzt, um entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans die im Stadtgebiet notwendige Schaffung von Arbeitsplätzen dauerhaft und standortgebunden umzusetzen. Da am Standort bereits stabile Arbeitsplätze vorhanden sind und für ergänzende Investitionen der Gewerbebetriebe weiterer Bedarf besteht, soll durch diese Baugebietstypen eine stabile Entwicklung am Standort gefördert werden.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Mischgebiete sind durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander der Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet.

Als Mischgebiet wird der Bereich des ehemaligen Bahnhofs einschließlich dessen näherer Umgebung festgesetzt.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BaunVO in Mischgebieten zulässigen Nutzungen sind alle Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss einer oder mehrerer der in § 6 Abs. 2 BaunVO aufgeführten Nutzungen wird als nicht erforderlich angesehen.

Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BaunVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.1). Vergnügungsstätten, soweit sie nicht nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BaunVO wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind, sollen nur an Orten mit überwiegend gewerblicher Nutzung möglich sein. Damit soll eine Störung der bereits an der Bernburger Straße vorhandenen oder geplanten Wohnabschnitte weitgehend vermieden werden.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Festgesetzt werden die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 und ein sehr eingeschränktes Gewerbegebiet GEse. Das sehr eingeschränkte Gewerbegebiet ist lediglich hinsichtlich der Lärmemissionsmöglichkeiten sehr eingeschränkt.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen sind alle Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss einer oder mehrerer der in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen wird als nicht erforderlich angesehen.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.2).

Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da einerseits im Stadtgebiet Alsleben geeignetere Standorte vorhanden sind. Andererseits werden durch die somit ausgeschlossene Nutzung Störfaktoren im betrieblichen Bereich minimiert, da evtl. stark frequentierte Fremdnutzungen nicht verwirklicht werden können.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf bis zu zwei Wohnungen je Betrieb beschränkt (textliche Festsetzung 1.3).

Das Wohnen in den gewerblichen Baugebieten soll nur in dem Maß zulässig sein, wie es das für den jeweiligen Gewerbebetrieb notwendige Leitungs- und Bereitschaftspersonal unbedingt erfordert. Die Errichtung von Wohnungen soll weitgehend eingeschränkt werden, da den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im jeweiligen Betriebsgelände nur teilweise entsprochen werden kann.

Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Festgesetzt werden die Industriegebiete GI 1 und GI 2.

In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.4).

Der Ausschluss von Tankstellen im Sinne des § 9 Abs. 2 BauNVO erfolgt aus Gründen der Lebensmittelhygiene und der notwendigen technologischen Betriebsabläufe. So sollen z.B. Transporte artfremder Nutzung nicht über Betriebsgelände erfolgen, auf denen Grundstoffe für Lebensmittel hergestellt oder veredelt werden. Das betrifft insbesondere Tankstellen. Tankstellen sollen wegen der Gefahr der Verschmutzung ausgeschlossen werden.

In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.5). Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht zugelassen, um Konflikte mit der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes zu vermeiden.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4, im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse sowie in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für die Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) einhalten (textliche Festsetzung 1.6).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO), die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) sowie im Mischgebiet MI die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sowie in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 werden die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,8 und die Geschossflächenzahl einheitlich mit 2,4 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den jeweiligen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten und in Industriegebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im Mischgebiet MI und im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 und die festgesetzte Geschossflächenzahl 1,2. In Mischgebieten beträgt die Obergrenze für die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,6 und die Obergrenze für die Geschossflächenzahl 1,2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Obergrenze für die Baumassenzahl (BMZ) in Gewerbegebieten und Industriegebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 auch ohne die Festsetzung einer BMZ im Bebauungsplan wirksam ist.

Es besteht die Absicht, einerseits die bauliche Nutzung der Grundstücke so wenig wie möglich einzuschränken, andererseits aber zu erreichen, dass die landschaftliche und bauliche Umgebung durch die neu zulässige Bebauung nur im vertretbaren Maß beeinträchtigt wird. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Höchstwerte können in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sowie in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 ausgeschöpft werden, damit die vorhandene Flächenkapazität für die Errichtung baulicher Anlagen voll genutzt werden kann.

Es sollen keine unnötigen Härten für die Errichtung baulicher Anlagen in diesen Baugebieten auftreten, da der überwiegende Teil dieser Baugebiete bereits zu einem hohen Anteil versiegelt ist und deshalb zusätzliche negative Auswirkungen auf den Boden und die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten sind.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt. Der Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen im Mischgebiet MI, in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4, im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse sowie in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 ist die Höhenlage der Fahrbahnachse der Bernburger Straße auf Höhe der Mitte der jeweiligen Anlage (textliche Festsetzung 2.1).

Folgende Höchstmaße für die Oberkante baulicher Anlagen werden festgesetzt:

Mischgebiet MI und sehr eingeschränktes Gewerbegebiet GEse:	12,0 m
Gewerbegebiete GE 1 und GE 4:	15,0 m
Gewerbegebiete GE 2 und GE 3:	30,0 m
Industriegebiete GI 1 und GI 2:	70,0 m

Die Wahl und Staffelung der zulässigen Höchstmaße für die Oberkante baulicher Anlagen erfolgt aus betrieblichen Gründen sowie Gründen der Gestaltung des Landschaftsbilds und des Städtebaus. Die größten Bauhöhen sollen kompakt im Bereich der Hochsilos konzentriert werden, an dem sich seit Jahren die kompakte Hochsiloplanlage befindet und bereits aus großer Entfernung sichtbar ist. Die festgesetzten Höhen stellen die zumutbaren Höchstmaße für die Oberkante baulicher Anlagen für die einzelnen Gebietstypen dar, bei denen einerseits die städtebauliche Umgebung wie auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes berücksichtigt wurde. Das Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen von 70 m entspricht dabei den Erfordernissen für Hochsilos am Standort.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sowie den Industriegebieten GI 1 und GI 2 gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für Schornsteine, Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen Überschreitungen des gemäß § 18 BauNVO festgesetzten Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 5,0 m Höhe zugelassen werden (textliche Festsetzung 2.2).

Damit sollen bestimmte betriebliche und versorgungstechnische Anlagen auf den Gewerbegebieten und den Industriegebieten errichtet werden können, deren technologische Bauhöhen die zulässigen Höchstmaße für die Oberkante baulicher Anlagen überschreiten. Diese Ausnahmen sollen aus städtebaulichen Gründen und zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nur für bestimmte bauliche Anlagen begrenzter Grundfläche gelten.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl über die festgesetzten Grundflächenzahlen hinaus werden im Mischgebiet MI, in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4, im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse sowie den Industriegebieten GI 1 und GI 2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zugelassen (textliche Festsetzung 2.3).

Nach § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Deshalb werden Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl über die festgesetzten Grundflächenzahlen hinaus nicht zugelassen. Bei der Bilanzierung des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit keine Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nur im Mischgebiet festgesetzt. In Gewerbegebieten und Industriegebieten ist eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht sinnvoll. Die festgesetzte Zahl von bis zu zwei Vollgeschossen orientiert sich am vorhandenen Gebäude innerhalb des Mischgebiets.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist auch bei den bestehenden Gebäuden die Ausprägung einer dominierenden Bauweise nicht erkennbar. Die Festsetzung einer Bauweise wird städtebaulich für nicht erforderlich angesehen. Die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandsflächen sind zu beachten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer grundsätzlich möglichst wenig eingeschränkt wird.

Mittels Festsetzung der Baugrenzen, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, soll eine städtebauliche Ordnung und Gliederung im Plangebiet erreicht werden.

Entlang der Bernburger Straße wird die Baugrenze im Bereich des Flurstücks 43/5 der Flur 12 entsprechend der vorhandenen Bebauung auf der vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt. Im übrigen Bereich des Gewerbegebietes GE 4 wird die vordere Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 m zu den vorderen Flurstücksgrenzen festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE 1 berücksichtigt der Verlauf der vorderen Baugrenze den vorhandenen Einfahrtsbereich der Saalemühle und vorhandene Stellplatzflächen. Längs der Saale berücksichtigt der Verlauf der Baugrenze die Breite des Gewässerschonstreifens der Saale, in dem gemäß § 94 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 WG LSA die Errichtung von baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Plätzen verboten ist.

Die Abstände von neuen Hochbauten sollen ein gewisses Maß zur Bernburger Straße nicht unterschreiten und den Straßenraum gliedern. Auch sollen neue Hochbauten zu Grünflächen und Freiräumen bestimmte Mindestabstände aufweisen, damit eine Biotopentwicklung, -vernetzung und eine gewisse Artenvielfalt ermöglicht wird.

5.4 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textliche Festsetzung 3). Die der jeweiligen Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen zum Schutz von Pflanzflächen und sonstigen Freiräumen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können. Da Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sind diese auch im Landschaftsschutzgebiet "Saale" (LSG) nicht zulässig.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. In den Einfahrtsbereichen zur Saalemühle und zu der Kleingartenanlage werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese Flächen werden bereits gegenwärtig zu diesem Zweck genutzt. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze schließt eine Errichtung von Stellplätzen auf anderen Flächen im Plangebiet nicht aus. Durch die Festsetzung wird lediglich an beiden Standorten die vorhandene Nutzung planungsrechtlich festgeschrieben.

5.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von der Bernburger Straße aus (L 74).

Saaleradwanderweg

Der im Plangebiet vorhandene Abschnitt des Saaleradwanderwegs wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzt. Die festgesetzte Breite der Verkehrsfläche entspricht der vorhandenen, vermessenen Wegefläche. Zusätzlich wird im nördlichen Randbereich die vorhandene Wegefläche um eine Wendemöglichkeit und um eine Zufahrt zu einer Löschwasserentnahmestelle an der Saale ergänzt. Die Verkehrsfläche befindet sich ausschließlich auf Flurstücken im privaten Eigentum. Die Verkehrsfläche wird deshalb als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsfläche ist öffentlich nutzbar und dient als Abschnitt des Saaleradwanderwegs als überregional bedeutsamer Radwanderweg gemäß Ziel 5.8.3.2 des Regionalen Entwicklungsplans mit Fortsetzung nach Norden östlich der Florian-Geyer-Siedlung. Eine Widmung der Verkehrsfläche auf der Grundlage des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) ist nicht vorgesehen. Die Vorschriften des Straßengesetzes gelten nur für öffentliche Straßen und nicht für private Verkehrsflächen.

Die Zweckbestimmung der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ schließt eine Nutzung als Fläche für die Feuerwehr vom nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bis zum nördlichen Rand des auf einer Teilfläche des Flurstücks 29/13 der Flur 12 festgesetzten Geh- und Fahrrechts ein (textliche Festsetzung 4). Eine Feuerwehrezufahrt besteht derzeit außerhalb des Betriebsgeländes der Saalemühle ab Bernburger Straße zur Löschwasserentnahmestelle an der Saale und zum Osttor der Saalemühle und wird durch diese Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Eine Mindestbreite entsprechend den Anforderungen der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" ist gewährleistet. Ein grundhafter Ausbau dieses Wegeabschnitts ist bereits erfolgt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die Buslinie von Bernburg nach Alsleben angeschlossen. Die Haltestelle "Bernburger Straße" auf Höhe der Florian-Geyer-Straße bietet den nächstgelegenen Zugang zu dieser Linie.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der festgesetzten Baugebiete ist durch die bereits vorhandenen Leitungen möglich.

Elektrizität

Das Plangebiet wird durch Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) mit Elektroenergie versorgt. Die Einspeisung erfolgt von der Bernburger Straße über 20 kV-Kabel zur Saalemühle und zu dem Baubetrieb. Flächen von Trafostationen werden nicht gesondert festgesetzt, da diese als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können und bereits vorhandene Anlagen Bestandsschutz haben.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). In der Bernburger Straße wurde im Jahr 2000 eine Trinkwasserleitung PE DN 100 neu verlegt. Nutzungsänderungen bedürfen der Zustimmung der MIDEWA.

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 Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

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 Gewerbegebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. In den Gewerbegebieten und den Industriegebieten des Plangebiets wird die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird Mischgebiet und im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet mit 1,2 festgesetzt.

Da die Wahl der Umfassungen und Bedachungen von Gebäuden nicht durch besondere Anforderungen eingeschränkt werden soll, wird vom ungünstigen Fall einer großen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen. Bei großer Gefahr der Brandausbreitung wird für Gewerbegebiete mit dem angegebenen Maß der baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h angegeben. Dieser Löschwasserbedarf besteht auch in Industriegebieten mit großer Gefahr der Brandausbreitung.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 384 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

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.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs besteht an der Saale eine Entnahmestelle östlich des Gewerbegebietes GE 1. Bei der Errichtung weiterer Gebäude im Bereich der Gewerbegebiete und der Industriegebiete sollen auf der im Jahr 2000 in der Bernburger Straße neu verlegten Trinkwasserleitung PE DN 100 zusätzliche Hydranten angebracht werden.

Abwasser

Betrieben wird derzeit eine vollbiologische Kläranlage der Saalemühle Alsleben GmbH (Lithofil-Tropfkörperanlage nach DIN 4261 "Kleinkläranlagen") mit Einleitungserlaubnis in die Saale (Wasserrechtliche Erlaubnis und Verpflichtung zur Abwasserentsorgung des Landkreises Bernburg vom 5. August 1996).

Damit erfolgte eine Freistellung von der Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 151 Abs. 4 WG LSA bis zur abwassertechnischen Erschließung des Ortsbereiches. Gemäß bestehendem Abwasserbeseitigungskonzept werden die Grundstücke im Plangebiet nicht an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossen.

Folgende Einleitstelle in die Saale bestehen:

- Saalekilometer 49,300: Regenwassereinleitung $Q_{r \max.} = 158 \text{ l/s}$
- Saalekilometer 49,103: Regenwassereinleitung $Q_{r \max.} = 127 \text{ l/s}$,
Schmutzwassereinleitung nach Behandlung $Q_{s \max.} 3,6 \text{ m}^3/\text{d}$

Die biologisch gereinigten sanitären Abwässer erfüllen die einschlägigen Grenzwerte (CBS, BSB₅, pH-Wert). Abwasseranlage und Qualitätsmaßstäbe werden regelmäßig kontrolliert.

Für neu zu errichtende Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sowie den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sollen eigene vollbiologische Kleinkläranlagen errichtet werden.

Gas

Die Gasversorgung des Plangebiets erfolgt durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS). In der Bernburger Straße befindet sich nordwestlich vom Plangebiet die Gaseinspeisung aus Richtung Norden für die Stadt Alsleben (Saale). Anschlüsse für die Betriebsgebäude im Plangebiet erfolgen direkt von der Bernburger Straße. Im Straßenraum der Bernburger Straße liegt eine Gasleitung DN 150 PE. Die Hinweise und Forderungen der MITGAS sind vor und während der Bauarbeiten zu beachten.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com. 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 Verlegungen 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.

Eine Festsetzung von Leitungsrechten für vorhandene Telekommunikationslinien ist nicht erforderlich, da die im Geltungsbereich vorhandenen Linien im öffentlichen Straßenraum verlaufen.

Die Telekommunikationsleitungen liegen in der Bernburger Straße in Richtung Norden bis zur Florian-Geyer-Siedlung.

Abfallentsorgung

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

5.7 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Dauerkleingärten“, „Hausgarten“ und „Parkanlage“ festgesetzt. Im Bebauungsplan ist die öffentliche oder private Zweckbestimmung der Grünflächen festzusetzen. Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen befinden sich in privatem Eigentum und werden deshalb als private Grünflächen festgesetzt. Eine Festsetzung einer Fläche als private Grünfläche schließt eine öffentliche Nutzung nicht aus.

Die als **Kleingärten** genutzten Flächen im südlichen Teil des Plangebiets sollen dauerhaft in ihrem Bestand gesichert werden. Ein Kleingarten ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient. Eine Kleingartenanlage ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG eine Anlage, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinwirtschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind. Ein Dauerkleingarten ist gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

Ein Kleingarten soll gemäß § 3 Abs. 1 BKleingG nicht größer als 400 m² sein. Im Kleingarten ist gemäß § 3 Abs. 1 BKleingG eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtetem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Vor dem 3. Oktober 1990 rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die die vorgesehene Größe überschreiten oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen können gemäß § 20a Nr. 7 BKleingG unverändert genutzt werden. Eine vor dem 3. Oktober 1990 bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt gemäß § 20a Nr. 8 BKleingG unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen.

Gartenlauben in Kleingartenanlagen sind gemäß § 60 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. j BauO LSA verfahrensfreie Bauvorhaben und bedürfen keiner Baugenehmigung. Eigene Festsetzungen sind für Gartenlauben nicht erforderlich.

Die begrünten Flächen um den ehemaligen Bahnhof werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung **"Parkanlage"** festgesetzt. Diese Grünfläche hat aufgrund des alten Baumbestandes parkartigen Charakter und soll in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden.

Die Flächen der **Hausgärten** der Gebäude Bernburger Straße 35 und 36 werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass diese Flächen gärtnerisch gestaltet genutzt werden.

Die übrigen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung **"Biotopverbund"** festgesetzt. Damit wird dem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Rechnung getragen. Innerhalb dieser Grünflächen sollen vor allem die beiden bestehenden Streuobstwiesen erhalten werden.

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

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Festsetzungen berücksichtigen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und gewährleisten eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Vorschriften der Verordnung des Landkreises Bernburg über das Landschaftsschutzgebiet „Saale“.

Auf der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Teilfläche des Flurstücks 47 der Flur 12 sind nur wassergebundene oder gepflasterte Befestigungen zulässig (textliche Festsetzung 5.1). Auf der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Teilfläche des Flurstücks 29/13 der Flur 12 sowie der festgesetzten Fläche für Stellplätze auf Teilflächen der Flurstücke 47 und 48/10 der Flur 12 sind nur wassergebundene Befestigungen zulässig (textliche Festsetzung 5.2).

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dieser so genannten Bodenschutzklausel folgend sollen die mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen sowie die festgesetzte Fläche für Stellplätze auf Teilflächen der Flurstücke 47 und 48/10 der Flur 12 nicht versiegelt werden. Eine vollständig versiegelnde Befestigung dieser Flächen ist nicht erforderlich. Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens durch eine ansonsten zulässige Versiegelung des Bodens im Bereich dieser Flächen.

5.9 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 47 der Flur 12 werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger des festgesetzten Mischgebietes festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Mischgebiets (textliche Festsetzung 6.1).

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 29/13 der Flur 12 werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Industriegebiets GI 2 sowie der Feuerwehr festgesetzt (textliche Festsetzung 6.2). Mit dieser Festsetzung wird die Zufahrt von der Löschwasserentnahmestelle an der Saale zum Betriebsgelände der Saalemühle gesichert.

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.

Die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit der vorhandenen bzw. geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm von außerhalb des Geltungsbereiches durch entsprechende Festsetzungen) wurden in einer schalltechnischen Untersuchung zum 3. Entwurf (INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ 2006) geklärt. Grundlage für diese schalltechnische Untersuchung waren mehrere schalltechnische Untersuchungen im Rahmen immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren in den Jahren seit 2002.

Durch den Betreiber der Saalemühle wurden inzwischen Lärminderungsmaßnahmen an den relevanten Schallquellen realisiert. Die Abluftmündungen der Lüfter der großen und der kleinen Mühle wurden jeweils verschlossen und jeweils gemeinsam nach unten in Richtung Dachhaut gelenkt. Die vorhandene Brüstung wirkt somit für die neuen Abluftmündungen der Lüfter große und kleine Mühle als Schallschirm in Richtung aller Immissionsorte.

Insgesamt ergab sich mit den realisierten Lärminderungsmaßnahmen im Frühjahr 2006 für die Saalemühle Alsleben GmbH ein Betriebszustand, der mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Einhaltung der in den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheiden festgesetzten Immissionsrichtwerte (IRW) an den bislang maßgeblichen Immissionsorten erwarten ließ.

Zwischenzeitlich wurden Abnahmemessungen durchgeführt. Der entsprechende Messbericht liegt dem Landesverwaltungsamt (LVwA), Referat Immissionsschutz, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die an insgesamt vier Messpunkten durchgeführten Messungen weisen aus, dass die IRW Nacht eingehalten werden, sofern in der lautesten Nachtstunde nicht mehr als jeweils drei Lkw auf das Betriebsgelände fahren bzw. das Betriebsgelände verlassen, was gegenwärtig der Fall ist.

Gewerbliche Vorbelastungen außerhalb des Plangebiets für die in dieser schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigenden maßgeblichen Immissionsorte sind faktisch nicht vorhanden. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind z.T. immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen.

Da der Beurteilungsgegenstand ein Bebauungsplan und keine Anlage ist, ist in der Untersuchung nur zu berücksichtigen, dass etwaige Festsetzungen oder Verweise auf nachgeordnete Verfahren in Bezug auf zulässige Geräuschemissionen mit vorhandenen Nutzungen unter Beachtung einer Erweiterungsmöglichkeit verträglich sind bzw. dass mit geplanten Anlagen die für einzelne Baugebiete ermittelten zulässigen Schallemissionen prinzipiell eingehalten werden können (Standortverträglichkeit).

Genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- a) die von der Anlage ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können und
- b) Vorsorge gegen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik zur Lärminderung entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG und nach Nr. 4.1 der TA Lärm so zu errichten und zu betreiben, dass

- a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und
- b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Die Gesamtbelastung ist gemäß Nr. 2.4 Abs. 3 der TA Lärm die Belastung eines Immissionsorts, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die die TA Lärm gilt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenwerte, die

- bei bebauten Flächen in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes und
- bei unbebauten oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- oder Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zulässig sind,

einzuhalten sind. Die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit wird für Einwirkungsorte in allgemeinen und reinen Wohn-, in Kleinsiedlungs- sowie in Kurgebieten, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten durch einen Zuschlag von 6 dB zum Mittelungspegel berücksichtigt, soweit dies zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist. Für die besondere Lästigkeit impulshaltiger und bzw. oder einzelton- bzw. informationshaltiger Geräusche sieht Nummer A.2.5 des Anhangs zur TA Lärm Zuschläge von jeweils 3 oder 6 dB (je nach Auffälligkeit) vor. Die Tagzeit wird durch die TA Lärm auf den Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit auf den Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr festgelegt.

Mit der Ermittlung maximal möglicher immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP-Werte) für die Industrie- und Gewerbegebiete wird im Bebauungsplanverfahren sichergestellt, dass in der Gesamtbelastung die IRW der TA Lärm für die maßgeblichen Immissionsorte inner- und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können. Dabei ist zu beachten, dass die derzeitige Emissionssituation der Saalemühle Alsleben GmbH mit den festzusetzenden IFSP-Werten konform geht. Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sind ausnahmsweise zulässig und bestehen im Gewerbegebiet GE 1 bereits. Auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht keine Notwendigkeit, den Schutz dieser Wohnungen zu berücksichtigen, da diese durch Betriebsinhaber der Saalemühle Alsleben GmbH selbst genutzt werden.

Hinsichtlich der Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen ist Nummer 7.4 der TA Lärm zu beachten. Danach sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit der zu beurteilenden Anlage stehen, dieser Anlage zuzurechnen und zusammen mit den anderen Anlagengeräuschen zu beurteilen.

Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen (anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen) in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in schutzbedürftigen Gebieten sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- 1) sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen
- 2) keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- 3) die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Hierbei ist das Berechnungsverfahren der 16. BImSchV anzuwenden. Die Berechnungen sind gemäß RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) durchzuführen.

Aussagen zum anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen im Sinne von Nummer 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich, da zum einen der Beurteilungsgegenstand ein Bebauungsplan ist und zum anderen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Erhöhung des der Saalemühle zuzurechnenden Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Verkehrsflächen einhergeht. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf sind jedoch Berechnungen zur Verkehrslärmbeaufschlagung vorhandener bzw. planungsrechtlich zulässiger schutzwürdiger Nutzungen (hier insbesondere von Wohnnutzungen) innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Die Einstufung der schutzwürdigen Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes wurde auf der Grundlage des 3. Entwurfs und der vorliegenden genehmigungsrechtlichen Bescheide vorgenommen (Kleingärten nur tagsüber schutzbedürftig mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes; vorhandenes Wohnhaus Bernburger Straße 36 wird überplant und befindet sich zukünftig in einem sehr eingeschränkten Gewerbegebiet, behält jedoch im Bebauungsplanverfahren gegenüber Gewerbelärm den Schutzanspruch eines Mischgebietes).

Die folgende Tabelle fasst die für Gewerbelärm berücksichtigten Immissionsorte (IO) und die zugrunde gelegten baulichen Nutzungen einschließlich der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zusammen.

Immissionsort	Nutzungsart	Anzahl Geschosse	Fassade	IRW in dB(A)	
				Tag	Nacht
IO 1.1 Bernburger Straße 36	GE	2	N	60	45
IO 1.2 Bernburger Straße 36	GE	2	O	60	45
IO 1.3 Bernburger Straße 36	GE	2	O	60	45
IO 2 Bernburger Straße 30a	MI	2	O	60	45
IO 3 Bernburger Straße 32c	GE/MI	2	O	60	45
IO 4 Bernburger Straße 32b	MI	2	O	60	45
IO 5 Bernburger Straße 32a	MI	2	O	60	45
IO 6 Bernburger Straße 34	MI	2	SO	60	45
IO 7.1 Bernburger Straße 37	MI	3	NW	60	45
IO 7.2 Bernburger Straße 37	MI	3	O	60	45
IO 8 MI Nordrand	MI	3		60	45
IO 9.1 Bernburger Straße 31	MI	2	O	60	45
IO 9.2 Bernburger Straße 31	MI	2	N	60	45
IO A Kleingartenverein "Am Bahnhof"				60	

Tabelle 1: Immissionsorte für Gewerbelärm und Immissionsrichtwerte (IRW)

In Bezug auf Verkehrslärm wurden folgenden Immissionsorte (zur Unterscheidung von den IO für Gewerbelärm abgekürzt mit IO V) berücksichtigt. Für das vorhandene Wohnhaus Bernburger Straße 36 wird für den Verkehrslärm die geplante Nutzung berücksichtigt.

Immissionsort	Nutzungsart	Anzahl Geschosse	Fassade	IRW in dB(A)	
				Tag	Nacht
IO V 1.1 Bernburger Straße 37	MI	3	SO	64	54
IO V 1.2 Bernburger Straße 37	MI	3	W	64	54
IO V 1.3 Bernburger Straße 37	MI	3	W	64	54
IO V 1.4 Bernburger Straße 37	MI	3	NW	64	54
IO V 2 Westrand MI	MI	3		64	54
IO V 3.1 Bernburger Straße 36	GE	2	S	69	59
IO V 3.2 Bernburger Straße 36	GE	2	W	69	59
IO V 3.3 Bernburger Straße 36	GE	2	N	69	59

Tabelle 2: Immissionsorte für Verkehrslärm und Immissionsgrenzwerte (IGW)

Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist das Problem der Gewerbeschallemissionen und des Schutzes der inner- und außerhalb des Plangebiets gelegenen vorhandenen (einschließlich planungsrechtlich zulässiges neues Gebäude im Mischgebiet) Nutzungen zu klären. Dabei werden mit Hilfe eines digitalen Geländemodells unter Berücksichtigung der Ausgangswerte für die jeweiligen Schallemissionen der Lärmarten die Beurteilungspegel für die ausgewählten Immissionsorte berechnet. In den Berechnungen werden alle für die Schallemission und Schallausbreitung geltenden Vorschriften berücksichtigt. Alle Berechnungen wurden für die den A-Schallpegel dominierende Schwerpunktfrequenz $f = 500$ Hz für eine Temperatur von 20°C und eine relative Luftfeuchtigkeit von 70% durchgeführt.

Beim Gewerbelärm werden die maximal möglichen Emissionen der Gewerbegebiete und Industriegebiete ermittelt. Mittel der Wahl ist die Emissionskontingentierung (Ermittlung von maximal möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln - IFSP). Die Höhe der immissionsschutzrechtlich möglichen gewerblichen Schallemissionen ist durch geeignete Maßnahmen so zu begrenzen, dass die IRW der TA Lärm in der Gesamtbelastung eingehalten werden. Im Bebauungsplanverfahren wird die Verträglichkeit der Emissionsbeschränkungen durch eine entsprechende Vorab-Immissionsprognose geprüft. In die Untersuchung werden die für die Beurteilung maßgebenden IO einbezogen. Berechnet werden die Beurteilungspegel werktags für den Tag und die Nacht (lauteste Nachtstunde) auf der Grundlage der DIN ISO 9613, Teil 2 „Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Allgemeines Berechnungsverfahren“.

Die Verkehrslärmemissionen und -immissionen sind gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung grundsätzlich zu berechnen. Die Methoden für die Berechnung ergeben sich aus Anlage 1 der Verkehrslärmschutzverordnung und aus der RLS-90.

Für die Einwirkung des Verkehrslärms auf das Plangebiet muss geklärt werden, für welche Bereiche innerhalb des Plangebietes die entsprechenden IGW der 16. BImSchV überschritten werden. Wenn notwendig, sind erforderliche resultierende Schalldämm-Maße für die Außenbauteile gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ anzugeben und in die Festsetzungen aufzunehmen. Baurechtlich ergibt sich die Notwendigkeit des Nachweises ausreichenden Schallschutzes vorhandener bzw. planungsrechtlich zulässiger schutzwürdiger Gebäude sowie von vorhandenen Gebäuden, die aus- oder umgebaut werden, gegenüber Verkehrsschallimmissionen von der Bernburger Straße.

Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die in Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt sind. Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109 sind die "maßgeblichen Außenlärmpegel" auf der Grundlage der zu berechnenden Beurteilungspegel für die IO zu ermitteln. Maßgeblich für den Schallschutznachweis ist die Tagzeit von 06.00 bis 22.00 Uhr. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt ausschließlich für die Quellenart Verkehr (hier nur Straße). Die "maßgeblichen Außenlärmpegel Verkehr" ergeben sich aus den Beurteilungspegeln, wobei zu den rechnerisch für Verkehr ermittelten Pegeln 3 dB(A) addiert werden, die als Korrekturwert zur Berücksichtigung der Spezifik der Schalldämmung von Straßengeräuschen anzusehen sind. Gemäß DIN 18005 Teil 1 Nummer 5.5.7 sind die Anteile einzelner Schallquellen energetisch gemäß DIN 45641 zu addieren, um den resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erhalten, der dem Schallschutznachweis zugrunde gelegt wird.

Zielsetzung der Gewerbelärmuntersuchung im Rahmen des 3. Entwurfs zum Bebauungsplan ist die Ermittlung der Höhe maximal möglicher Schallemissionen für die geplanten Industrie- und Gewerbegebiete, mit denen zum einen sichergestellt ist, dass in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Gewerbelärm-Gesamtbelastung in den nachgeordneten Verfahren eingehalten werden können und zum anderen, dass die derzeitige Emissionssituation der Saalemühle Alsleben GmbH mit den IFSP-Festsetzungen verträglich ist. Bezüglich der möglichen Ansätze für die IFSP-Werte wurden DIN 18005 Teil 1 und die "Erläuterungen zur Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan" des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz herangezogen.

Alle Gewerbegebiete und Industriegebiete wurden als Flächenschallquellen berücksichtigt. Aufgrund der Spezifik der Betriebsweise der Saalemühle (insbesondere der im Industriegebiet GI 1 z.T. hoch über Gelände gelegenen Schallquellen und der für das Industriegebiet GI 2 zu erwartenden ebenfalls höher gelegenen Schallquellen) wurden die Höhen der Flächenschallquellen über Grund (ü.G.) differenziert berücksichtigt. Für die Flächenschallquellen der Industriegebiete GI 1 und GI 2 wurde eine Höhe von 20 m ü.G., für die Flächenschallquelle Gewerbegebiet GE 3 (zulässige Höhe 30 m) wurde eine Höhe von 10 m ü.G. gewählt. Für die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 4 (deren wesentliche Schallquellen sich derzeit und wahrscheinlich auch in Zukunft eher in Bodennähe befinden) wurde ein Ansatz von 4 m Höhe ü.G. gewählt. Dieser Ansatz berücksichtigt, dass sowohl Schallquellen in Bodennähe (Kfz-Verkehr wie Fahrten und Parken, Verladevorgänge) als auch höher gelegene Schallquellen (Lüfter, Schall abstrahlende Außenbauteile u. ä.) durch die Flächenschallquelle repräsentiert werden. Für das sehr eingeschränkte Gewerbegebiet werden die niedrigsten möglichen IFSP-Ansätze mit einer Höhe der Flächenschallquelle von 2 m ü.G. gewählt. Alle Berechnungen im Rahmen der Kontingentierung erfolgten ohne Berücksichtigung des Gebäudebestandes innerhalb des Plangebietes.

In Vorbereitung der Verkehrslärberechnungen für die Bernburger Straße (L 74) wurde eine Verkehrszählung in Höhe des Wohnhauses Bernburger Straße 36 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser durchgeführten Kurzzeitzählung innerorts wurden auf die Bemessungsverkehrsstärke hochgerechnet. Wesentliche Größe ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV). Angesetzt wurden die Prognosewerte für das Jahr 2015 mit den üblichen Hochrechnungsfaktoren.

Die Messergebnisse für den realen Betrieb der Saalemühle Alsleben GmbH zeigen zum einen, dass die Immissionsrichtwerte in der kritischen Nachtzeit eingehalten sind und zum anderen, dass noch Reserven im Hinblick auf mögliche neue Anlagen bestehen. Die auf der Basis der gewählten IFSP-Ansätze durchgeführten Berechnungen lassen die Schlussfolgerung zu, dass an den vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Objekten und im Bereich der nächstgelegenen Kleingartenanlage die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW + 1 dB(A)-Überschreitung) eingehalten werden.

Für die bezüglich Verkehrslärm durch die Bernburger Straße berücksichtigten Immissionsorte zeigt der Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten gemäß 16. BImSchV, dass nur an der Westfassade des Wohnhauses Bernburger Straße 36 der IGW tags geringfügig überschritten wird.

Für die Industriegebiete GI 1 und GI 2 ergibt sich mit den festzusetzenden maximal möglichen IFSP-Werten von 70/65 dB(A)/m² für das GI 1 und von 67,5/57,5 dB(A)/m² für das GI 2 tags für beide Baugebiete und nachts für das GI 1 eine praktisch uneingeschränkte Ausnutzbarkeit entsprechend der festzusetzenden Gebietsnutzung. Nachts ist die Ausnutzbarkeit des GI 2 aufgrund des geringeren IFSP-Werts eingeschränkt. Aufgrund der örtlichen Situation (keine schutzbedürftigen Objekte in östlicher Richtung vom GI 2 aus gesehen) sollte insbesondere bei der Planung neuer Anlagen für Schallquellen im Freien eine gerichtete Schallabstrahlung in östliche Richtung realisiert werden.

Für das Gewerbegebiet GE 1 und das Gewerbegebiet GE 2 ergibt sich mit den festzusetzenden maximal möglichen IFSP-Werten Tag/Nacht von 65/57,5 dB(A)/m² für das GE 1 bzw. von 65/55 dB(A)/m² für das GE 2 tags ebenfalls eine praktisch uneingeschränkte Ausnutzbarkeit als Gewerbegebiet. Nachts ist die Ausnutzbarkeit eingeschränkt. Dies betrifft im vorliegenden konkreten Fall vor allem die Anzahl der Lkw-Fahrten innerhalb dieser Baugebiete in der lautesten Nachtstunde.

Für das Gewerbegebiet GE 3 und das Gewerbegebiet GE 4 ergibt sich mit den festzusetzenden maximal möglichen IFSP-Werten Tag/Nacht von 62,5/45 dB(A)/m² für das GE 3 bzw. von 65/45 dB(A)/m² für das GE 4 tags eine quasi uneingeschränkte Ausnutzbarkeit als Gewerbegebiet. Nachts ist die Ausnutzbarkeit eingeschränkt (z. B. keine neuen Schallquellen mit direkter Abstrahlrichtung zu maßgeblichen Immissionsorten bzw. Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen für diese Schallquellen, Einschränkungen im Lkw-Verkehr und in der Verladung auf dem Betriebsgelände, Planung neuer Gebäude so, dass diese als natürliche Schallabschirmung in Richtung maßgebliche Immissionsorte wirken können).

Die Berechnungen ergeben nur für die Westfassade des Wohnhauses Bernburger Straße 36 eine geringfügige Überschreitung des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV und dies auch nur tags. Wegen der möglichen Pegelerhöhung um maximal 2 dB(A) im Nahbereich von Fassaden wären für die nur tagsüber gegenüber Verkehrslärm schutzwürdigen bebauten Außenwohnbereiche Grenzwertüberschreitungen im Bereich vor der der Straße zugewandten Seite des Gebäudes Bernburger Straße 36 zu erwarten.

Bei der Ansiedlung von Betrieben und/oder der genehmigungspflichtigen Veränderung/Erweiterung vorhandener Betriebe ist der Nachweis der Einhaltung der aufgrund der Basis der festgesetzten IFSP-Werte an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Immissionsanteile im entsprechenden Genehmigungsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose zu führen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bebaute Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Gartenlauben, Grillplätze) im Sinne der Nr. 49 der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR 97) innerhalb des sehr eingeschränkten Gewerbegebietes GEse zwischen dem Gebäude Bernburger Straße 36 und der Bernburger Straße unzulässig (textliche Festsetzung 7.1).

Sofern im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse das Gebäude Bernburger Straße 36 geändert oder erneuert wird, gelten folgende Festsetzungen zu den erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen $R'_{w, res}$ von Außenfassaden schutzwürdiger Wohnräume (textliche Festsetzung 7.2):

für die Westfassade $R'_{w, res} = 45$ dB

für die Nord- und Südfassade jeweils $R'_{w, res} = 40$ dB.

Für den Fall einer Änderungen oder Erneuerung sind für Räume zum Schlafen mit Fenstern zur Bernburger Straße hin außerdem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

5.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Bäume mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gemäß zeichnerischer Festsetzung sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen (textliche Festsetzung 8.1). Diese Festsetzung sichert vor allem den vorhandenen Baumbestand im Bereich der alten und der jungen Streuobstwiese sowie der parkartigen Fläche um den ehemaligen Bahnhof. In diesen Bereichen werden grundsätzlich alle vorhandenen Laubbäume mit Erhaltungsgebot belegt. Diese Festsetzung berücksichtigt auch die Verbotsvorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Saale". Für die vorhandenen Nadelbäume werden aufgrund ihres im Vergleich zu Laubbäumen geringeren ökologischen Werts keine Erhaltungsgebote festgesetzt, die Nadelbäume werden jedoch als Bestandsangaben in die Planunterlage aufgenommen.

Einzelne weitere Bäume östlich des Gebäudes Bernburger Straße 36 werden ebenfalls mit Erhaltungsgebot belegt. Diese Bäume befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dienen der Durchgrünung des Plangebietes.

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Rasen- und Wiesenflächen dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 8.2). Mit dieser Festsetzung wird eine flächendeckende geschlossene Vegetationsdecke auf den betroffenen Flächen gewährleistet.

6. Kennzeichnung

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich nach den Angaben im Raumordnungskataster mehrere Altlastverdachtsflächen. Mit Schreiben des Landkreises Bernburg vom 5. Dezember 2006 teilt die untere Abfallbehörde mit, dass zwischenzeitlich eine Ortsbesichtigung der Altlastverdachtsflächen stattfand, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden. Der ausgebaut Gleisschotter und die Bahnschwellen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs wurden nachweislich entsorgt. Folgende Altlastverdachtsflächen (ALVF) wurden daraufhin im Kataster des Landkreises Bernburg archiviert:

ALVF Nr. 0004 - Bahnhof
ALVF Nr. 1339 - Kippe nordöstlich des Bahnhofs
ALVF Nr. 1357 - Lager
ALVF Nr. 1358 - Lager

Die Werft (ALVF Nr. 1350) liegt außerhalb und das dazugehörige Lager (ALVF Nr. 1383) zum Teil außerhalb des Plangebiets. Diese beiden Flächen wurden noch nicht begutachtet bzw. archiviert. Da es sich bei diesen Standorten um Flächen mit vorrangigem Handlungsbedarf handelt, wird empfohlen, diese Flächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Auf dieser Grundlage wird die Altlastverdachtsfläche mit der Nummer 1383 im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet, soweit sie sich innerhalb des Plangebiets befindet.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Naturschutz

Bei dem nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Saale“, das mit Datum vom 22. Dezember 1999 vom Landkreis Bernburg verordnet wurde (Amtsblatt für den Landkreis Bernburg Nr. 306 S. 2).

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).

Bei dem nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um eine Streuobstwiese im Sinne des § 37 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG LSA.

7.2 Hochwasserschutz

Das Überschwemmungsgebiet der Saale wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen und ist nach § 97 Abs. 1 WG LSA für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten. Natürliche Überschwemmungsgebiete sind als solche zu erhalten. Die natürliche Wasserrückhaltung ist zu sichern sowie erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbessern.

In Überschwemmungsgebieten dürfen gemäß § 97 Abs. 2 WG LSA nicht ohne Genehmigung der Wasserbehörde, unbeschadet anderer Vorschriften, wassergefährdende Stoffe gelagert, die Erdoberfläche erhöht oder vertieft, bauliche Anlagen hergestellt oder geändert, Baum- oder Strauchpflanzungen angelegt und Materialien, die den Hochwasserabfluss hindern können (Erde, Holz, Sand, Steine und dergleichen), gelagert werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Hochwasserschutz es erfordert und Nachteile durch Bedingungen und Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.

Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage des vom Referat 309 „Raumordnung, Landesentwicklung“ des Landesverwaltungsamtes als obere Landesplanungsbehörde mit Datum vom 20. September 2006 zur Verfügung gestellten Auszugs aus dem Raumordnungskataster. Nach den Angaben im Raumordnungskataster geht die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Saale überwiegend auf die Hochwasserbefliegung im April 1994 zurück.

Nach Schreiben des Referates Wasser des Landesverwaltungsamtes als obere Wasserbehörde vom 6. Februar 2007 erfolgte im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Überprüfung des Überschwemmungsgebiets. Diese Überprüfung erfolgte auf der Grundlage der Vermessung vom Herbst 2006 und einem Vorabzug des 3. Entwurfs des Bebauungsplans. Die Grenzen des neu ermittelten Überschwemmungsgebiets sind aus einer Anlage zu diesem Schreiben ersichtlich. Die neuen Grenzen des Überschwemmungsgebiets überlagern die festgesetzten Baugebiete nicht mehr. Dies hat vermutlich seine Ursache darin, dass im Bereich der Saalemühle Baumaßnahmen und damit sicherlich auch Geländeaufhöhungen durchgeführt wurden. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets ergibt sich aus der nunmehr vorhandenen Höhensituation. Bei der nächsten Überarbeitung der Karten des Überschwemmungsgebiets der Saale im Bereich der Stadt Alsleben (Saale) sollen diese Änderungen nach dem genannten Schreiben auch in die gedruckten Karten eingearbeitet werden.

Die im Raumordnungskataster enthaltene Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets stimmt somit nicht mit den gegenwärtig vorhandenen örtlichen Gegebenheiten überein. Die Abgrenzung des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebietes wird deshalb gegenüber den Angaben im Raumordnungskataster entsprechend der in der Anlage zum Schreiben der oberen Wasserbehörde vom 6. Februar 2007 verändert.

8. Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Bei den als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommenen Denkmal handelt es sich um ein ehemaliges Bahnhofsgebäude, einem Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

8.2 Gewässerschonstreifen

Die Geländestreifen entlang der Saale als Gewässer erster Ordnung sind in einer Breite von zehn Metern Gewässerschonstreifen im Sinne des § 94 Abs. 1 WG LSA. Die Breite ist ausgehend von der Böschungsoberkante des Gewässers zu messen. Im Gewässerschonstreifen ist es gemäß § 94 Abs. 2 WG LSA verboten,

1. Grünland in Ackerland umzubrechen,
2. wassergefährdende Stoffe einschließlich organischer Dungstoffe, zu lagern,
3. Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen; dies gilt auch bei Verjüngungen,
4. nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten.

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umweltprüfung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans unterzogen. Die Umweltauswirkungen der übrigen Inhalte des Bebauungsplans, die lediglich Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB) sind, werden nicht geprüft. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

Tiere:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale)

Pflanzen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale)

Boden:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale)

Wasser:

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Regenwasserbeseitigung wird verbal beschrieben.

Luft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 22. BImSchV, 33. BImSchV

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale)

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale)

Menschen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Aspekt „Wohnen“: Klärung und Bewertung der Immissionssituation im Bereich der schutzwürdigen und sonstigen Nutzungen (z.B. Schall, Gerüche).
Aspekt „Erholung“: Beschreibung und Bewertung der Erholungsfunktion des Betrachtungsraums

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Kenntnisstand der Stadt Alsleben (Saale)

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

Bei möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sie im Kapitel „Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge“ Berücksichtigung.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen. Die Tatsache, dass für das Plangebiet ein Landschaftsplan vorliegt, wirkt sich auch auf den Umfang des Ermitteln und Bewertens im Rahmen der Umweltprüfung aus.

9.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans, muss nach Nr. 1a der Anlage zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

9.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Wie die Ziele der Fachgesetze bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, kann dem Kapitel 9.2.2 entnommen werden.

Schutzgüter „Tiere“ und „Pflanzen“:

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 2 NatSchG LSA)
Ziel: Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt
- Vorschriften des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt über gesetzlich geschützte Biotope (§ 37 NatSchG LSA)
Ziel: Besonderer Schutz bestimmter Biotope
- Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zum Schutz und zur Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§§ 39 ff. BNatSchG)
Ziel: Schutz und Pflege bestimmter Tier- und Pflanzenarten

Schutzgut „Boden“:

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
Ziel: Erhaltung der Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Sicherung von natürlichen oder von Natur aus geschlossenen Pflanzendecken sowie der Ufervegetation. Ermöglichen einer standortgerechten Vegetationsentwicklung für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist. Vermeidung von Bodenerosionen.
- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB
Ziel: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Nutzen von Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen; Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung. Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
- Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)
Ziel: Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens

Schutzgut „Wasser“:

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)
Ziel: Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von natürlichen oder naturnahen Gewässern sowie deren Uferzonen und natürlicher Rückhalteflächen.

- Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer (§ 2b WG LSA)
Ziel: Vermeidung nachteiliger Veränderungen des ökologischen und chemischen Zustands oberirdischer Gewässer sowie Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und chemischen Zustands oberirdischer Gewässer
- Grundsätze des Hochwasserschutzes (§ 31a WHG)
Ziel: Zurückhaltung von Hochwasser, Gewährleistung eines schadlosen Wasserabflusses, Vorbeugung der Entstehung von Hochwasserschäden; Schutz von Gebieten, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern; Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung
- Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser (§ 2b WG LSA)
Ziel: Vermeidung nachteiliger Veränderungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers, Umkehrung aller signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeit, Gewährleistung eines Gleichgewichts zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung sowie Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands
- Vorschriften zur Abwasserbeseitigung im Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (§§ 150 ff. WG LSA)
Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit durch die Abwasserbeseitigung

Schutzgut „Luft“:

- Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 22. BImSchV)
Ziel: Festlegung von Immissionswerten für Schadstoffe in der Luft
- Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 33. BImSchV)
Ziel: u.a. Festlegung von Immissionswerten für Ozon in der Luft
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
Ziel: Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen

Schutzgut „Klima“:

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG)
Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Hinwirken auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit klimatisch günstiger Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.

Schutzgut „Landschaft“:

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 3 NatSchG LSA)
Ziel: Berücksichtigung der natürlichen Landschaftsstrukturen bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben.
- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 4 NatSchG LSA)
Ziel: Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Erhaltung oder Entwicklung der charakteristischen Strukturen und Elemente der Landschaft. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft. Bereitstellung von ausreichenden Flächen für die Erholung vor allem im siedlungsnahen Bereich.
- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 5 NatSchG LSA)
Ziel: Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG)
Ziel: Erhaltung und Entwicklung von noch vorhandenen Naturbeständen wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen auch im besiedelten Bereich

Schutzgut „Biologische Vielfalt“:

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

Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“:

- Planungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Ziel: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
Ziel: Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
- Grundsätze und Pflichten der Erzeuger und Besitzer von Abfällen im Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (§§ 4 KrW-/AbfG)
Ziel: Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen
- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG)
Ziel: Erhaltung von unbebauten Bereichen wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit. Renaturierung oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung Überlassen von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen.

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 4 NatSchG LSA)
Ziel: Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Erhaltung oder Entwicklung der charakteristischen Strukturen und Elemente der Landschaft. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft. Bereitstellung von ausreichenden Flächen für die Erholung vor allem im siedlungsnahen Bereich.

Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“:

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 5 NatSchG LSA)
Ziel: Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
- Erhaltungspflichten für Kulturdenkmale (§ 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt)
Ziel: Schutz, Pflege und Erhaltung der Kulturdenkmale

Als Fachplan ist nur der Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale) für den Bebauungsplan von Bedeutung. Die im Landschaftsplan enthaltenen Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans kann dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Gegensatz zur Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung (Kapitel 9.5), die aufgrund der bisher zulässigen Nutzungen erfolgt, wird die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands auf der Grundlage des gegenwärtig tatsächlich vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft ermittelt, beschrieben und bewertet.

Auf der Grundlage der gesetzlichen Anforderungen wird der Zustand der unterschiedlichen Schutzgüter und der Nutzungen im Zeitraum vor der Erarbeitung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale) naturräumlich im Unteren Saaletal. Der Geltungsbereich wird bisher teilweise gewerblich und teilweise als Grünflächen genutzt.

Eine Beschreibung des Geltungsbereichs kann Kapitel 2 entnommen werden.

9.2.1.1 Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete und -objekte

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Saale“. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich mit der alten Streuobstwiese ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Im Geltungsbereich wie auch in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Landschaftsplan

Die im Landschaftsplan enthaltenen Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

Tiere

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut „Tiere“ erstreckt sich auf den Geltungsbereich. Für die Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Tiere“ wird auf den Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale) zurückgegriffen. Der Landschaftsplan enthält Angaben zu den vorkommenden Vögeln, zu Amphibien und zu den jagdbaren Säugetieren. Diese Angaben sind jedoch innerhalb des Stadtgebiets Alsleben nicht differenziert, so dass zu den im Plangebiet vorkommenden Tierarten keine Angaben gemacht werden können.

Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) im Betrachtungsraum wird auf der Grundlage der Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2000) beschrieben. Die potentielle natürliche Vegetation ist eine gedankliche, den gegenwärtigen Standortbedingungen entsprechende höchstentwickelte Vegetation, die sich nach Aufhören des menschlichen Einflusses einstellen würde. Die Standortbedingungen werden wesentlich durch die Geologie, die Bodenverhältnisse, die Topographie und das Klima beeinflusst. Die potentielle natürliche Vegetation bietet insbesondere die Möglichkeit, den Natürlichkeitsgrad der tatsächlich vorhandenen Vegetation zu beurteilen.

Im Betrachtungsraum besteht die potentielle natürliche Vegetation aus Eichen-Ulmen-Auenwald. Es handelt sich um einen vielschichtigen, gutwüchsigen Hartholzauenwald mit Baum-, Strauch- und Krautschicht. Als wichtige und häufige Baumarten werden Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Feldulme (*Ulmus minor*) und Feldahorn (*Acer campestre*) genannt. Auf höher gelegenen Standorten kommen auch Winterlinde (*Tilia cordata*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Wichtige und häufige Straucharten sind Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Kratzbeere (*Rubus caesius*). Auenwälder haben eine hohe Bedeutung als Rückzugsraum für viele seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten.

Biotoptypen

Die Biotoptypen werden auf der Grundlage der Erfassung der Biotoptypen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Mai 2006 beschrieben und bewertet. Diese Erfassung kann der Beschreibung in Kapitel 9.5 entnommen werden. Die Erfassung erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt.

Pflanzenarten

Im Landschaftsplan werden keine Angaben zu den im Stadtgebiet Alsleben vorkommenden Pflanzenarten gemacht.

9.2.1.2 Boden

Boden ist die obere Schicht der Erdkruste einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft) ohne Grundwasser. Boden erfüllt vielfältige Funktionen. Diese werden in § 2 Abs. 2 BBodSchG definiert. Schutzziel ist nicht der Boden an sich, sondern die Erhaltung seiner Funktionen.

Die **Bodentypen** im Betrachtungsraum werden auf der Grundlage des Landschaftsplans beschrieben. Danach haben sich in den Auenbereichen der Saale unter dem Einfluss höherer Grundwasserstände aus den Auensedimenten Auenlehm-Schwarzogleye sowie nördlich von Alsleben Auenlehm-Vega gebildet. Die Böden im Plangebiet werden teilweise durch Aufschüttungen überlagert.

Die Bodenarten werden im Landschaftsplan nicht flächendeckend angegeben. Eine Bewertung des Bodens erscheint deshalb nicht möglich.

Die Darstellung der **Altlasten** erfolgt auf der Grundlage des Schreibens des Landkreises Bernburg vom 5. Dezember 2006. Hierzu wird auf Kapitel 6 verwiesen.

9.2.1.3 Wasser

Als Betrachtungsraum für das Schutzgut „Wasser“ wurde der Geltungsbereich festgelegt. Das Schutzgut setzt sich grundsätzlich aus den Teilschutzgütern Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen. Oberflächengewässer sind im Betrachtungsraum nicht vorhanden.

Das Land Sachsen-Anhalt wird räumlich in Grundwasserlandschaften und in Grundwasserregionen unterteilt. Grundwasserlandschaften als übergeordnete Einheiten sind geologisch-geomorphologisch abgrenzbare Räume mit einheitlichen und typischen Grundwasserverhältnissen. Die Festlegung erfolgte nach naturräumlichen, landschaftsstrukturellen und hydrogeologischen Merkmalen. Grundwasserlandschaften können verschiedene Grundwasserregionen umfassen. Der Betrachtungsraum gehört zur Grundwasserlandschaft 2.1.9 „Aschersleben-Bernburger Hügelland“.

Grundwasserregionen werden dabei als Gebiete definiert, in welchen für einen Grundwasserleiter (oder ein hydraulisch verbundenes System mehrerer Leiter) ein einheitlicher Grundwassertyp feststellbar ist. Durch spezielle Grundwasserbildungs- und Umfeldbedingungen entsteht über den Prozess der Neubildung eine vergleichbare, naturräumlich geprägte Grundwasserbeschaffenheit. Unter natürlichen Verhältnissen sind die Grenzen einer Grundwasserregion stabil und oft als Grundwasserscheiden im Strömungsfeld lokalisierbar.

Der in der Grundwasserregion „Aschersleben-Bernburger Hügelland“ gelegene Teil des Betrachtungsraums betrifft den Übergangsbereich der Regionen "Jüngere Täler" (2.1.9.1) und „Tonstein/Schluffstein“ (2.1.9.9). Die Region "Jüngere Täler" wird durch das Saaletal gebildet. Die Region „Tonstein/Schluffstein“ liegt westlich der Saale. In den "Jüngeren Tälern" sind pleistozäne Sande als Porengrundwasserleiter vorhanden. In der Region „Tonstein/Schluffstein“ liegen Tonsteine bzw. Schluffsteine aus den erdgeschichtlichen Epochen des Keupers und des Buntsandsteins mit geringer bis fehlender Klüftigkeit vor. Versickerungsmöglichkeiten sind schlecht oder nicht vorhanden.

Der Grundwasserleiter hat in beiden Regionen lokale Bedeutung. Im Betrachtungsraum ist nach der Hydrogeologischen Karte der DDR, Themenblatt Grundwassergefährdung eine Fließrichtung des Grundwassers in Richtung Saale zu verzeichnen.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Betrachtungsraum unter 5 m. Im Überschwemmungsgebiet der Saale beträgt der Flurabstand bis zu 2 m. Das Grundwasser ist aufgrund des geringen Flurabstands gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht ausgewiesen. Wasserrechtlich genehmigte Entnahmen von Grundwasser bestehen im Betrachtungsraum nicht.

9.2.1.4 Luft

Die Vorgaben zur Bearbeitung des Schutzgutes ergeben sich aus der TA Luft sowie den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Als Betrachtungsraum für das Schutzgut „Luft“ wurde der Geltungsbereich festgelegt.

Aus der Messstation Bernburg des Luftüberwachungs- und Informationssystems Sachsen-Anhalt (LÜSA) liegen für eine Reihe von Schadstoffen qualifizierte Messergebnisse vor, die im Immissionsschutzbericht 2006 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2006) veröffentlicht wurden. Da sich in der benachbarten Stadt Bernburg (Saale) eine landeseigene Messstation befindet, ist die Notwendigkeit einer weiteren Vorbelastungsermittlung nicht erkennbar. Eine weitere Ermittlung der Vorbelastung wird nicht vorgenommen.

Der Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit durch die genannten luftverunreinigenden Stoffe ist sichergestellt, wenn die ermittelte Gesamtbelastung die Immissionswerte gemäß Nr. 4.2.1 der TA Luft nicht überschreitet.

Schadstoff	Einheit	Immissionswert	Bernburg	
			Immissions-Jahres-Vorbelastung 2005	Anteil am Immissionswert
Schwefeldioxid (SO ₂)	µg/m ³	50	2,1	4,2%
Stickstoffdioxid (NO ₂)	µg/m ³	40	21	52,5%
Schwebstaub (Partikel) PM10	µg/m ³	40	24	60,0%

Tabelle 3: Vorbelastung durch Luftschadstoffe im Vergleich zu den Werten der TA Luft
Quelle: Landesamt für Umweltschutz (2006)

Die niedrigen Schwefeldioxid-Konzentrationen der Vorjahre sind seit 1996 leicht rückläufig und haben sich auf einem sehr niedrigen Konzentrationsniveau stabilisiert. Die Jahreskenngröße war auch 2004 kleiner als die Nachweisgrenze des Gerätes, deshalb wurde der Jahresmittelwert laut Definition gleich der halben Nachweisgrenze gesetzt. Der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid ist von 32 µg/m³ im Jahr 2000 auf 21 µg/m³ im Jahr 2004 zurückgegangen. Infolge der Verkehrsübergabe der A 14 hat sich das Verkehrsaufkommen auf der in unmittelbarer Nähe der Messstation gelegenen B 71 erheblich verringert und führte zu einem deutlichen Rückgang der Konzentration von Stickstoffdioxid in der Luft.

Lufthygienisch relevant für gesundheitliche Wirkungen sind Partikel in der Außenluft, die einen aerodynamischen Durchmesser kleiner als 10 µm (PM10, PM = particulate matter) aufweisen und somit tief in die Lunge gelangen können. Diese Fraktion wird auch als Feinstaub bezeichnet. Ursachen für diese Immissionen sind anthropogene Quellen (Industrie, Gewerbe, Hausbrand, Verkehr), luftchemische Reaktionen und natürliche Stäube wie Pflanzenpollen oder Feinboden, die vom Wind aufgewirbelt und fortgetragen werden. Auch Witterungsbedingungen wie Hochdruckwetterlagen, eingeschränkte Austauschbedingungen und geringe Niederschläge beeinflussen die Konzentration dieser Immissionen.

Der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag ist sichergestellt, wenn die ermittelte Gesamtbelastung den Immissionswert gemäß Nr. 4.3.1 der TA Luft nicht überschreitet. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Deposition luftverunreinigender Stoffe, einschließlich der Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen, ist sichergestellt, soweit die ermittelte Gesamtbelastung die Immissionswerte gemäß Nr. 4.5.1 der TA Luft nicht überschreitet.

Schadstoff	Einheit	Immissionswert	Bernburg	
			Vorbelastung Jahresmittelwert 2005	Anteil am Immissionswert
Staubbiederschlag	g/(m ² *d)	0,35	0,09	25,7%
Arsen (As)	µg/(m ² *d)	4	0,4	10,0%
Blei (Pb)	µg/(m ² *d)	100	3,6	3,6%
Cadmium (Cd)	µg/(m ² *d)	2	0,1	5,0%
Nickel (Ni)	µg/(m ² *d)	15	10,2	68,0%

Tabelle 4: Vorbelastung durch die Deposition an der Messstation Bernburg, Platz der Jugend im Vergleich zu den Werten der TA Luft
Quelle: Landesamt für Umweltschutz (2006)

Nach ständigen Verringerungen der Belastung durch Staubbiederschlag in den Jahren von 1990 bis 2001 hat sich die Belastung seit 2002 nicht weiter verringert. Es ist zu erwarten, dass kaum noch wesentliche Senkungen auftreten werden, da der Staubbiederschlag bereits ein niedriges Niveau erreicht hat, was auf die gravierende Verminderung der Staubbemissionen der Betriebe infolge Stilllegungen, verbesserter Abgasreinigung und auf die Umstellung des Brennstoffs von Kohle auf Öl oder Gas zurückzuführen ist. Letzteres gilt auch für Kleinfeuerungsanlagen in Gewerbe und Haushalten. Die Schadstoffdepositionen der gemessenen Schwermetalle unterschreiten die zulässigen Immissionswerte der TA Luft deutlich.

Ob im Betrachtungsraum die im Fachrecht festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, kann ebenfalls nur anhand allgemein zugänglicher Messergebnisse beurteilt werden. Das Fachrecht enthält Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft neben der TA Luft auch in der „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft“ (22. BImSchV) und in der „Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen“ (33. BImSchV).

Schadstoff	Schutzziel / Bezugszeit	Wertigkeit*	zulässige Anzahl Überschreitungen je Jahr	Anzahl Überschreitungen in 2005 in Bernburg
Schwefeldioxid	Mensch / 1 h	GW 350 µg/m ³	24	0
	Mensch / 24 h	GW 125 µg/m ³	3	0
	Mensch / 3 x 1 h	AW 500 µg/m ³	-	0
Stickstoffdioxid	Mensch / 1 h	GW+TW 250 µg/m ³	18	0
	Mensch / 1 h	GW 200 µg/m ³	18	0
	Mensch / 3 x 1 h	AW 400 µg/m ³	-	0
Partikel (PM 10)	Mensch / 24 h	GW 50 µg/m ³	35	9
Ozon	Mensch / 8 h	ZW 120 µg/m ³	25	8

Tabelle 5: Vorbelastung durch Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und PM10 im Vergleich zu den Immissionswerten der 22. BImSchV und der 33. BImSchV

Quelle: Landesamt für Umweltschutz (2006)

* GW = Grenzwert, TW = Toleranzwert, AW = Alarmwert, ZW = Zielwert

Schadstoff	Schutzziel / Bezugszeit	Wertigkeit (Grenzwert)	Messwerte 2005 in Bernburg
Stickstoffdioxid (NO ₂)	Mensch / Jahr	40 µg/m ³	21 µg/m ³
Partikel (PM10)	Mensch / Jahr	40 µg/m ³	24 µg/m ³
Kohlenmonoxid (CO)	Mensch / 8 h	10 mg/m ³	1,3 µg/m ³

Tabelle 6: Vorbelastung durch Stickstoffdioxid, PM10 und Kohlenmonoxid im Vergleich zu den Immissionswerten der 22. BImSchV

Quelle: Landesamt für Umweltschutz (2006)

Die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen wurden aufgrund der Rahmenrichtlinie 96/62/EG über die Beurteilung und die Kontrolle der Luftqualität als Tochterrichtlinien erlassen. Die in der ersten bis vierten Tochterrichtlinie enthaltenen Grenzwerte wurden mit der 22. BImSchV und der 33. BImSchV in deutsches Recht umgesetzt.

Soweit Messergebnisse für die Station Bernburg verfügbar sind, werden die festgelegten Immissionsrichtwerte nicht überschritten.

9.2.1.5 Klima

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut „Klima“ deckt sich mit dem des Schutzgutes „Menschen“ und umfasst den Geltungsbereich. Beim Schutzgut „Klima“ kommt es grundsätzlich darauf an, vorhandene günstige Verhältnisse zu erhalten und vorhandene klimatische Belastungen abzubauen oder zu mildern. Positive Funktionen wie die Frischluftzufuhr in die Siedlungsbereiche sollen erhalten und verbessert werden. Das Hauptziel für das Schutzgut „Klima“ ist die Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung klimaökologisch wichtiger Bereiche. Das betrifft vor allem die Sicherung und Verbesserung der Wirksamkeit der Luftaustauschprozesse. Für die Wirksamkeit der Luftaustauschprozesse bedeutend sind die Erhaltung und die Verbesserung von Leitbahnen für den Luftaustausch sowie das Sichern von wichtigen Entstehungsgebieten von Frischluft und Kaltluft.

Die grundlegenden Klimadaten im Plangebiet werden nachfolgend dargestellt. Sie wurden aus dem Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale) entnommen.

Im Bereich Alsleben herrscht ein subkontinentales Klima, das geprägt ist durch die Lage im Regenschattenbereich des Harzes mit relativ geringen Niederschlägen einerseits und ausgesprochenen Sommermaxima andererseits.

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur des nordöstlichen Harzvorlandes beträgt in den Tälern 9,0°C und auf den Höhen 8,5°C.

Das trockene Klima der Region Alsleben resultiert aus der Lage im Regenschattenbereich des Harzes und den relativ hohen Temperaturen. Durchschnittlich fallen im Plangebiet 500 mm im Jahr. Das Niederschlagsmaximum liegt in den Sommermonaten. Für die Messstation Belleben liegt der Jahresdurchschnitt bei 501 mm, davon fallen 38% (190 mm) in den Monaten Juni, Juli und August. Diese Sommerniederschläge sind ein Grund für die große Wassererosion auf den Lößböden, durch den Anbau von Zuckerrüben wird das Problem noch verstärkt.

Kaltluftabflussgebiete sind Täler und Rinnen, in welchen die über den Kaltluftentstehungsgebieten gebildete kalte Luft in windschwachen Nächten abfließen kann. Bei einem Gefälle von 0,5% und weniger fließt die Kaltluft nicht mehr oder nur noch langsam ab. Es kommt zu Nebelbildung. Die Stärke des Kaltluftstromes ist abhängig von der Größe des Einzugsgebietes. Die Kaltluftströme können eine Mächtigkeit von mehreren Metern bis mehreren Dekametern erreichen. Eine solche Kaltluftabflussbahn ist auch die Saaleaue.

In Mulden, Senken, Talbereichen und Becken sammelt sich während windschwacher Wetterlagen kühlere Luft an. Diese Kaltluft fließt von Hängen und Tälern her zu und bildet sich teilweise auch vor Ort. Durch den Kaltluftstau kommt es zu reduzierten Jahresmitteltemperaturen bei gleichzeitig Erhöhung der Luftfeuchte. Weiter besteht eine erhöhte Frostgefährdung für die Vegetation und es ist eine häufigere Nebelbildung zu verzeichnen.

Lufthygienisch belastete Gebiete sind in der Regel größere Siedlungsgebiete. Siedlungsbereiche sind nur dann als lufthygienisch belastet anzusehen, wenn diese eine Flächenausdehnung von mindestens 1,0 km² aufweisen. Dies betrifft auch den Betrachtungsraum.

9.2.1.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Zu den Umweltbelangen, für die die Umweltprüfung durchzuführen ist, gehören nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB auch das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima. Darüber hinaus sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB auch Umweltbelange die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind somit nicht nur in Bezug auf die einzelnen genannten Umweltbelange zu bewerten, sondern auch medienübergreifend. Das Wirkungsgefüge und die Wechselwirkungen werden deshalb gesondert in einem Kapitel betrachtet. Die Umweltbelange stehen in einem vielfältigen Beziehungsgeflecht miteinander.

Im Bereich der Gewerbegebiete und Industriegebiete ist die Vielfalt an Pflanzenarten und Biotoptypen verarmt. Tierarten, die auf bestimmte Pflanzenarten oder Biotoptypen als Nahrungsquelle oder Lebensraum angewiesen sind, finden dort keinen Lebensraum. Es kommen in der Regel nur Tier- und Pflanzenarten vor, die an diese Art der Flächennutzung angepasst sind.

Fehlende Oberflächengewässer führen zu einem weitgehenden Fehlen von an Gewässerlebensräume angepassten Tier- und Pflanzenarten. Diese Arten kommen allenfalls wegen der benachbarten Saale im Plangebiet vor. Der Boden wird durch die gewerbliche Nutzung überwiegend versiegelt, so dass die Grundwasserneubildung beeinträchtigt wird. Durch die gewerbliche Nutzung sind potentielle Emissionsquellen von Luftschadstoffen vorhanden. Auf den gewerblich genutzten Flächen entsteht keine Frischluft.

Auf den Grünflächen entsteht Frischluft. Diese Flächen sind aufgrund ihrer überwiegend naturnahen Nutzung Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten. Durch das Vorhandensein der Kleingartenanlage und des Saaleradwanderwegs weist das Gebiet dieser Grünflächen eine hohe Bedeutung für die Erholung auf.

9.2.1.7 Landschaft

Der Betrachtungsraum für das Landschaftsbild umfasst den Geltungsbereich. Das Landschaftsbild ist das Bild, das sich dem Betrachter aufgrund der Elemente, Strukturen und Eigenschaften einer gegebenen Landschaft bietet. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Oberflächenformen (Klein- und Grobrelief), Vegetationsstrukturen, Gewässerformen, Nutzungsarten, Gebäude- und Baustrukturen sowie Erschließungsarten. Vielfaltsbildend können auch jahreszeitliche Vegetationsaspekte sowie besondere Blickbeziehungen und Raumperspektiven sein. Das Landschaftsbild umfasst die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft.

Die Beschreibung des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der Landschaftseinheiten des Landschaftsplans. Das Plangebiet ist Teil der Landschaftseinheit "Saaleaue".

	Bezeichnung	Einzelbewertung	Gesamtbewertung
G 4	<u>Saaleaue</u> Vielfalt: hohe Strukturvielfalt durch vorhandene Gehölzstrukturen, Altwasser, unterschiedliche Nutzungen (Grünland/Ackerland) sowie angrenzende Saalehänge Eigenart: prägender Landschaftsraum der weiten Flussaue mit landschaftstypischen Nutzungen (Grünland) Naturnähe: Durch Flussbegradigungen und fehlende Ufergehölze eingeschränkte Naturnähe, naturnahes Altwasser bei Gnölbzig	4 4 3	hoch

Tabelle 7: Bewertung des Landschaftsbildes
 Bewertung: 1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch
 Quelle: Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale)

9.2.1.8 Biologische Vielfalt

Zu den Umweltbelangen, für die die Umweltprüfung durchzuführen ist, gehört nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB auch die biologische Vielfalt. Eine Definition des Begriffs „biologische Vielfalt“ findet sich in Artikel 2 Abs. 2 der Biodiversitätskonvention (Gesetz zu dem Übereinkommen vom 5. Juni 1992 über die biologische Vielfalt). Danach bedeutet „biologische Vielfalt“:

Die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meer- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme.

Konkrete Angaben zur biologischen Vielfalt in diesem Sinne gibt es für den Geltungsbereich nicht.

9.2.1.9 Europäisches Netz „Natura 2000“

Zu den Umweltbelangen, für die die Umweltprüfung durchzuführen ist, gehören nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, die zusammen das Europäische Netz „Natura 2000“ bilden. Die jeweils nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebiete sind vom Betrachtungsraum mindestens 3 km entfernt. Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Europäische Netz „Natura 2000“ werden deshalb nicht erwartet.

9.2.1.10 Menschen

Zu den Umweltbelangen, für die die Umweltprüfung durchzuführen ist, gehören nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB auch der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Das Schutzgut „Menschen“ lässt sich grundsätzlich in die Teilfunktionen „Wohnen“ und „Erholung“ gliedern. Die Teilfunktion „Wohnen“ beinhaltet die Klärung und Bewertung der Immissionssituation im Bereich der schutzwürdigen und sonstigen Nutzungen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche). Der Untersuchungsrahmen wurde auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt.

Wohnen

Dauerhafte Wohnnutzungen sind im Betrachtungsraum bisher nur vereinzelt (Wohngebäude Bernburger Straße 35 und 36) vorhanden.

Lärm

Zu einem Vorabzug des 3. Entwurfs des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH (Magdeburg) durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Untersuchung werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Einzelheiten, insbesondere zu den gewählten Immissionsorten und den Festsetzungen, können dem Kapitel 5.9 entnommen werden.

Erholung

Die gewerblich genutzten Flächen im Betrachtungsraum sind zu Erholungszwecken nicht nutzbar. Eine Erholungsnutzung ist nur im Bereich der Kleingärten und auf dem Saaleradwanderweg vorhanden.

9.2.1.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Als Betrachtungsraum für das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt. Kulturgüter sind Sachen von besonderer kultureller Bedeutung. Kulturgüter können Kulturdenkmale (Baudenkmale, archäologische Denkmale), sonstige historische Bestandteile der Kulturlandschaft oder Naturdenkmale sein.

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet. Nach dem Kenntnisstand der Stadt Alsleben (Saale) sind im Betrachtungsraum keine Kulturdenkmale bekannt.

Sonstige Sachgüter sind die im Betrachtungsraum vorhandenen baulichen Anlagen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen in den vorhandenen Gebäudebestand nicht ein.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

In diesem Kapitel werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der Entwicklung des Umweltzustands zusammengeführt. Die Beschreibung der Prognose der Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Kapitel 9.2.1) und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (Kapitel 9.2.3).

Prognose und Bewertung werden verbal-argumentativ vorgenommen, um ein möglichst hohes Maß an Nachvollziehbarkeit und Verständnis zu gewährleisten. Die Ermittlung der auf der Grundlage der Festsetzungen zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen und mit Hilfe je einer Konfliktmatrix. Die bereits festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden bei der Prognose und Bewertung berücksichtigt.

Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der Umweltauflagen der Fachgesetze. Zum Teil sind die Umweltauflagen im Wege der Auslegung aus den in den Gesetzen aufgeführten Zielsetzungen und Belangen zu gewinnen. Bei der Anwendung der Kriterien für die Bewertung der Umweltauswirkungen ist die Vorbelastung einzubeziehen.

Das allgemeine Ziel wird durch § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB vorgegeben, nach dem Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

9.2.2.1 Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Bewertung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ ist das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA). Soweit das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, das die Rahmenvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes ausfüllt, weitergehende Anforderungen enthält, sind diese maßgeblich.

Direkte Verluste von bestehenden und geplanten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten im Sinne §§ 30 bis 36 NatSchG LSA entstehen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Ein Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Saale“. Die Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet werden durch die Festsetzungen beachtet. Die Erhaltung der alten Streuobstwiese als gesetzlich geschützten Biotop wird durch die Festsetzungen gesichert.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans sind grundsätzlich ähnliche Wirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten, da die Baugebiete bereits bebaut sind und die zulässigen Grundflächen bereits nahezu versiegelt sind.

Maßgaben des Umweltberichtes:

- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auch im Bereich der alten Streuobstwiese als gesetzlich geschütztem Biotop

Bei Beachtung der genannten Maßgaben wird festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere“ und „Pflanzen“ mit den gesetzlichen Anforderungen vereinbar sind.

9.2.2.2 Boden

Boden erfüllt vielfältige Funktionen, die in § 2 Abs. 2 BBodSchG definiert werden. Schutzziel ist nicht der Boden an sich, sondern die Erhaltung seiner Funktionen.

Im Bereich der Baugebiete und des Saaleradwanderwegs wird der Boden aufgrund der dort vorhandenen Bebauung nicht stärker beeinträchtigt, als dies bereits gegenwärtig der Fall ist. Im Bereich der Grünflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist unerheblich. Die Bodenversiegelungen werden durch Festsetzungen auf das notwendige Maß im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB beschränkt. Dies betrifft die festgesetzte Befestigung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen und der Fläche für Stellplätze im Bereich der Kleingartenanlage.

Das Schutzgut „Boden“ wird im Wesentlichen während der Bauphase und der Betriebsphase beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf den Boden sind nicht erheblich. Die Eingriffe in den Boden werden durch textliche Festsetzungen vermindert.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans sind grundsätzlich ähnliche Wirkungen auf den Boden zu erwarten, da die Baugebiete bereits bebaut sind und die zulässigen Grundflächen bereits nahezu versiegelt sind.

Maßgaben des Umweltberichtes:

- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen
- Einschränkung der Befestigung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen und der Fläche für Stellplätze im Bereich der Kleingartenanlage (textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2)

Bei Beachtung der genannten Maßgaben wird festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ mit den gesetzlichen Anforderungen vereinbar sind.

9.2.2.3 Wasser

Ein Anfall von Schmutzwasser ist nicht vermeidbar, durch die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in einer vollbiologischen Kläranlage sind nachteilige Auswirkungen auf Oberflächengewässer und das Grundwasser durch den Anfall von Schmutzwasser nicht zu befürchten.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Betrachtungsraum nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Vorschriften über Gewässerschonstreifen vermieden. Stoffeinträge in die Saale sind durch die angrenzenden Grünflächen sowie den entlang der Saale zu beachtenden Gewässerschonstreifen nicht zu erwarten.

Grundwasser

Konfliktbereiche sind die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung. Eine nachteilige Veränderung des ökologischen und chemischen Zustands des Grundwassers (Grundwasserqualität) beeinträchtigt die Möglichkeiten zur Grundwasserentnahme zu Zwecken der Trinkwassergewinnung. Im Betrachtungsraum und dessen näherer Umgebung erfolgt jedoch keine Grundwasserentnahme zur Trinkwassergewinnung.

Aufgrund des relativ geringen Grundwasserflurabstandes (<5 m unter Gelände) sind grundsätzlich Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität zu befürchten. Wegen des hohen Anteils versiegelter Flächen in den Baugebieten ist dies jedoch nicht wahrscheinlich.

Eine Veränderung der Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt die ökologischen Funktionen des Grundwassers. Eine nachteilige Veränderung des mengenmäßigen Zustandes des Grundwassers ist zu vermeiden. Durch die geringe zusätzliche Versiegelung von Boden im Geltungsbereich wird eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelungen weitgehend vermieden.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans sind grundsätzlich ähnliche Wirkungen auf das Wasser zu erwarten, da der Bebauungsplan sich nur geringfügig auf das Wasser auswirkt.

Wirkung	Grundwasserqualität	Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer
- Abwasseranfall (Betriebsphase)	(X)	(X)	(X)
- Stoffeinträge in Gewässer (Betriebsphase)	(X)	(X)	(X)

Tabelle 8: Konfliktmatrix der Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

(X) = feststellbare Auswirkungen

X = erhebliche Auswirkungen, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgesetzt

Maßgaben des Umweltberichtes:

- Einschränkung der Befestigung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen und der Fläche für Stellplätze im Bereich der Kleingartenanlage (textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2)
- Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in einer vollbiologischen Kläranlage

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ werden vermieden bzw. verringert und sind deshalb nicht als erheblich anzusehen.

9.2.2.4 Luft

Für das Schutzgut „Luft“ sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Veränderungen zu erwarten. Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans sind deshalb keine anderen Wirkungen auf die Luft zu erwarten.

Maßgabe des Umweltberichtes: keine

Es sind auch im Hinblick auf die festgelegten Immissionsgrenzwerte für die Luftqualität nur unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ zu erwarten.

9.2.2.5 Klima

Beim Schutzgut „Klima“ kommt es grundsätzlich darauf an, vorhandene günstige Verhältnisse zu erhalten und vorhandene klimatische Belastungen abzubauen oder zu mildern. Positive Funktionen wie die Frischluftzufuhr in die Siedlungsbereiche sollten erhalten und verbessert werden. Das Hauptziel für das Schutzgut „Klima“ ist die Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung klimaökologisch wichtiger Bereiche. Das betrifft vor allem die Sicherung und Verbesserung der Wirksamkeit der Luftaustauschprozesse. Für die Wirksamkeit der Luftaustauschprozesse bedeutend sind die Erhaltung und die Verbesserung von Leitbahnen für den Luftaustausch sowie das Sichern von wichtigen Entstehungsgebieten von Frischluft und Kaltluft.

Durch den Bebauungsplan wird es zu keinem Entzug von vegetationsgeprägten Freiflächen kommen. Zusätzliche Versiegelungen von Boden sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Im Plangebiet sind zusätzliche Ventilationshindernisse nach Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans würden sich vergleichbare Auswirkungen auf das Klima ergeben.

Maßgaben des Umweltberichtes: keine

Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut „Klima“ werden insgesamt als unerheblich angesehen.

9.2.2.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Zu den Umweltbelangen, für die die Umweltprüfung durchzuführen ist, gehören nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB auch das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima. Darüber hinaus sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB auch Umweltbelange die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind somit nicht nur in Bezug auf die einzelnen genannten Umweltbelange zu bewerten, sondern auch medienübergreifend. Das Wirkungsgefüge und die Wechselwirkungen werden deshalb gesondert in einem Kapitel betrachtet. Die Umweltbelange stehen in einem vielfältigen Beziehungsgeflecht miteinander.

Wechselwirkungen können unter anderem durch Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen zwischen den Schutzgütern führen.

Als Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen wird nur beschrieben, was auf die Umwelt im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans relevant ist. Verschiedene Wechselwirkungen, die in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wurden bereits beschrieben und bewertet, ohne sie ausdrücklich als Wechselwirkungen zu bezeichnen. Deshalb wird in diesem Kapitel nur ein Überblick über die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gegeben.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen nachfolgend aufgeführte Wechselwirkungen.

Schutzgüter „Menschen“ und „Tiere und Pflanzen“:

Die bisherige gewerbliche Nutzung der Baugebiete durch den Menschen führte in diesem Bereich der Landschaft zu einem weitgehenden Fehlen von gliedernden und strukturierenden Elementen. Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Die geringe Vielfalt an Pflanzenarten und Biotoptypen beeinflusst die Attraktivität des Gebiets für die Erholung des Menschen.

Schutzgüter „Menschen“ und „Boden“:

Die gewerbliche Nutzung der Baugebiete beeinträchtigt die Bedeutung der Böden. Die künftige Nutzung der Flächen durch den Menschen führt zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet.

Schutzgüter „Menschen“ und „Wasser“:

Die fehlenden Oberflächengewässer beeinflussen die Attraktivität des Gebiets für die Erholung des Menschen. Die Grundwasserneubildung wird durch die künftige Bodennutzung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Schutzgüter „Menschen“ und „Landschaft“:

Der bisherige Zustand des Landschaftsbilds wird maßgeblich durch die vorhandene gewerbliche Nutzung geprägt. Die Festsetzungen führen nicht zu erheblichen Veränderungen des Landschaftsbilds.

Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Wasser“:

Die bisher in diesem Bereich fehlenden Oberflächengewässer führten zu einem weitgehenden Fehlen von an Gewässerlebensräume angepassten Tier- und Pflanzenarten.

Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Landschaft“:

Die gewerbliche Nutzung der Baugebiete führte dazu, dass gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenarten in diesem Bereich nicht zu erwarten sind. Auch nach der Änderung der Bodennutzung werden dort keine Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten erwartet.

Schutzgüter „Wasser“, „Landschaft“ und „Menschen“:

Die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern „Wasser“ und „Landschaft“ einerseits und Menschen andererseits wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert, da die ästhetisch wirksamen Landschaftsstrukturen und die vorhandenen Erholungsmöglichkeiten (Kleingärten, Radweg) erhalten bleiben.

9.2.2.7 Landschaft

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut „Landschaft“ entspricht dem Geltungsbereich.

Innerhalb des Plangebiets wird die Art der jeweiligen Nutzung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht verändert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können somit nur durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung entstehen. Im Bereich der Industriegebiete GI 1 und GI 2 sind bauliche Anlagen mit einer Höhe bis zu 70 m über Gelände zulässig. Bei der erwarteten Ausnutzung dieser zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden bauliche Anlagen errichtet, die aus großer Entfernung sichtbar sind, das Landschaftsbild entsprechend dominieren und wegen dieser unmaßstäblichen Höhe beeinträchtigen. Dennoch wird durch die Errichtung entsprechend hoher baulicher Anlagen das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt, da in dieser Höhe bereits ein Silo im Industriegebiet GI 2 errichtet worden ist.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans sind keine wesentlich anderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Wirkung	Land- schafts- bild
- Errichtung landschaftsuntypischer baulicher Anlagen (Bauphase, Betriebsphase)	(X)

Tabelle 9: Konfliktmatrix der Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“

(X) = feststellbare Auswirkungen

X = erhebliche Auswirkungen, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgesetzt

Maßgaben des Umweltberichtes:

- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

Unter Beachtung der Maßgabe des Umweltberichtes werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut „Landschaft“ als nicht erheblich bewertet.

9.2.2.8 Europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“

Zu den Umweltbelangen, für die die Umweltprüfung durchzuführen ist, gehören nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die Europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“. Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Bestandteil dieses Schutzgebietsnetzes im Bereich der Auenwälder bei Plötzkau nicht zu erwarten.

9.2.2.9 Menschen

Das Schutzgut „Menschen“ und dessen Konflikte mit nachteiligen Umweltauswirkungen bestimmen sich über den Lebensraum des Menschen. Zum Lebensraum des Menschen gehören die Wohn- und Erholungsbereiche. Die Wohnbereiche umfassen das Wohnumfeld einschließlich Lärm und Erschütterungen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Menschen“ werden in der Konfliktmatrix für das Schutzgut dargestellt.

Wohnen

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Die festgesetzten immissionswirksamen Schalleistungspegel und die textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 gewährleisten, dass zumindest keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Gewerbelärm zu erwarten sind. Beeinträchtigungen durch Staub werden durch die Einhaltung der Regelungen der TA Luft vermieden.

Erholung

Auswirkungen der Festsetzungen auf die Erholung des Menschen sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Erholungsmöglichkeiten wie die Kleingartenanlage und der Saaleradwanderweg werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten.

Maßgaben des Umweltberichtes:

- Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"

Zusammenfassend werden die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut „Menschen“ unter Einhaltung der genannten Maßgabe als nicht erheblich bewertet.

9.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Naturdenkmale sind im Betrachtungsraum nicht vorhanden. Nach dem Kenntnisstand der Stadt Alsleben (Saale) sind im Betrachtungsraum keine Kulturdenkmale bekannt.

Sonstige Sachgüter sind alle körperlichen Gegenstände unabhängig von ihrem Nutzen. Als Sachgüter können die baulichen Anlagen im Betrachtungsraum angesehen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die vorhandenen Sachgüter nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen dieses Schutzguts sind somit nicht zu befürchten.

Maßgaben des Umweltberichtes: keine

9.2.2.11 Emissionen, Abfälle, Abwässer, Energie, Luftqualität

Zu den Umweltbelangen, für die die Umweltprüfung durchzuführen ist, gehören nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB auch die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht die Umweltprüfung sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen, Abfälle und Abwässer besitzen typischerweise Bedeutung für das einzelfallbezogene Zulassungsverfahren.

Nach dem Detaillierungsgrad der Festsetzungen des Bebauungsplans können die Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen, Abfälle und Abwässer nicht geprüft werden. Insbesondere werden keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB getroffen, da solche Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich sind.

Zu den Umweltbelangen, für die die Umweltprüfung durchzuführen ist, gehören nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB können im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen. Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien soll geprüft werden, ob von dieser Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht wird. Da eine solche Festsetzung die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer einschränken würde, die Gestaltungsfreiheit jedoch grundsätzlich möglichst wenig eingeschränkt werden soll, wird auf eine solche Festsetzung verzichtet.

Zu den Umweltbelangen, für die die Umweltprüfung durchzuführen ist, gehören nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB auch die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Bei diesen Rechtsverordnungen handelt es sich insbesondere um die „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft“ (22. BImSchV) und die „Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen“ (33. BImSchV). Auf welche Weise und in welchem Umfang die in diesen Verordnungen festgelegten Immissionsgrenzwerte bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, kann Kapitel 9.2.2.4 entnommen werden.

9.2.2.12 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Zu den Umweltbelangen, für die die Umweltprüfung durchzuführen ist, gehören nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB auch die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts. Auf welche Weise und in welchem Umfang die Darstellungen des Landschaftsplans für die Stadt Alsleben (Saale) bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, kann Kapitel 3.3 entnommen werden. Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts bestehen für den Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung nicht.

9.2.3 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Wesentlichen die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe planungsrechtlich abgesichert. Die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich werden grundsätzlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt.

Dem Gebot zur Vermeidung von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB) wird durch eine Reihe von Festsetzungen Rechnung getragen. Der Umfang der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bebauungsplans ermittelt. Der ermittelte Umfang an erforderlichem Ausgleich von Eingriffen wird in Kapitel 9.5 dargestellt. Weitere Angaben zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft können Kapitel 9.5 entnommen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Wirkungen des Vorhabens den bereits festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie weiteren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung schutzgutbezogen gegenübergestellt.

Wirkung	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen
Schutzgut „Tiere und Pflanzen“	
keine	
Schutzgut „Boden“	
- Versiegelung von Boden (Bauphase)	Einschränkung der Befestigung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen und der Fläche für Stellplätze im Bereich der Kleingartenanlage
Schutzgut „Wasser“	
- Abwasseranfall (Betriebsphase)	Anfall von Schmutzwasser nicht vermeidbar, Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zu einer vollbiologischen Kläranlage
- Stoffeinträge in Gewässer (Betriebsphase)	Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zu einer vollbiologischen Kläranlage
- Verringerung der Neubildung von Grundwasser (Bauphase, Betriebsphase)	Einschränkung der Befestigung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen und der Fläche für Stellplätze im Bereich der Kleingartenanlage
Schutzgut „Luft“	
keine	-
Schutzgut „Klima“	
keine	-
Schutzgut „Landschaft“	
- Errichtung landschaftsuntypischer baulicher Anlagen (Bauphase, Betriebsphase)	Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgut „Menschen“	
keine	
Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	
keine	

Tabelle 10: Wirkungen durch den Bebauungsplan sowie Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

9.2.4 Geprüfte Alternativen

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Da die festgesetzten Baugebiete räumlich an die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet gebunden sind, kommt ein grundsätzlich anderer Standort für die Baugebiete nicht in Betracht.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts dienen der Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale) (BIL 1999) und die darin enthaltenen Angaben und Bewertungen als Grundlage. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

9.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht muss gemäß Nr. 3a der Anlage zum Baugesetzbuch Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, enthalten. Dabei kann es sich zum Beispiel um technische Lücken oder fehlende Kenntnisse handeln.

Angaben zu den Umweltauswirkungen durch die Errichtung von baulichen Anlagen in den festgesetzten baulichen Anlagen können nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht (noch) konkreter gemacht werden. Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht.

9.3.3 Überwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung ist nach Nr. 3b der Anlage zum Baugesetzbuch Bestandteil des Umweltberichts. Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Der Umfang und die Methoden zur Überwachung sowie die Zeiträume der Überwachung sind somit im Umweltbericht anzugeben. Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen. Daraus folgt, dass im Umweltbericht für die Umweltauswirkungen auch die Erheblichkeitsschwellen zu bestimmen sind. In der Regel werden die Erheblichkeitsschwellen aus dem Fachrecht abgeleitet (s. Kapitel 9.1.5) und sind bereits im Umweltbericht bei den jeweiligen Schutzgütern angegeben. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung des Bebauungsplans auftreten. Die Überwachung beschränkt sich nicht auf diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Verwirklichung der Projekte entstehen, für deren Zulassung der Bebauungsplan den Rahmen setzt.

Zu den erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gehören die vorhergesehenen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes. In der Regel handelt es sich dabei um die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen. Andere Auswirkungen sind diejenigen, mit denen bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gerechnet wird. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sind vor allem Umweltauswirkungen, die in ihrer Intensität von den Prognosen des Umweltberichts abweichen. Diese Abweichungen sind im Sinne von Unzulänglichkeiten der Prognosen (fehlgeschlagene Prognosen) im Umweltbericht (z.B. hinsichtlich der vorhergesagten Intensität von Auswirkungen auf die Umwelt) oder im Sinne von unvorhergesehenen Auswirkungen zu verstehen, die aus veränderten Umständen außerhalb des Planinhalts resultieren, welche dazu geführt haben, dass bestimmte Annahmen in der Umweltprüfung teilweise oder ganz hinfällig geworden sind.

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:

- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Es kann sinnvoll sein, sich auf die im Umweltbericht genannten Umweltauswirkungen zu konzentrieren, die hinsichtlich der Durchführung des Bebauungsplans relevant sind. Gleichwohl bleibt die Notwendigkeit bestehen, Vorkehrungen zur Erkennung nicht prognostizierter Umweltauswirkungen zu treffen. Unvorhergesehene Umweltauswirkungen, die sich aus Planabweichungen ergeben, sind grundsätzlich nicht als Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans anzusehen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können nach § 31 Abs. 1 BauGB nur die Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen nach § 31 Abs. 2 BauGB nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da für Ausnahmen und Befreiungen eine Übereinstimmung zumindest mit den Grundzügen des Bebauungsplans gesetzlich verlangt wird, sind im Rahmen von Ausnahmen und Befreiungen zugelassene Vorhaben jedoch als Bestandteil der Durchführung des Bebauungsplans hinreichend qualifiziert.

Es werden keine aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Somit entfällt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

9.3.4 Gesamtbewertung

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Ein bloßes Aneinanderreihen einzelner medialer Bewertungen der Umweltauswirkungen reicht nicht aus. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu prüfen, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die gesetzlichen Umweltaanforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Die einzelnen beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen erwartet werden kann. Für alle nachteiligen Umweltauswirkungen werden, soweit erforderlich und möglich, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen. Die Gesamtbewertung berücksichtigt diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und die beabsichtigte Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Direkte Verluste von bestehenden und geplanten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten für Tiere und Pflanzen entstehen nicht. Durch Bodenabtrag bzw. -auftrag und Überlagerung gewachsenen Bodens können Teilflächen von Lebensräumen beeinträchtigt werden. Der Anfall von Schmutzwasser ist nicht vermeidbar, das anfallende Schmutzwasser wird zu einer vollbiologischen Kläranlage geleitet. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert die zu erwartenden Eingriffe.

Eine - nicht erhebliche - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird durch die Einschränkung der Befestigung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen und der Fläche für Stellplätze im Bereich der Kleingartenanlage vermieden.

Das Landschaftsbild wird in nicht erheblichem Umfang beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soweit möglich verringert.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind erhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter nicht festzustellen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausreichen, wurden nicht festgestellt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass unter Beachtung der jeweils genannten Maßgaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind unter Beachtung der genannten Maßgaben und unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen auszuschließen, so dass angenommen werden kann, dass dies auch in der medienübergreifenden Gesamtbewertung der Fall ist.

Deshalb werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltanforderungen vereinbar angesehen. Der Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Umweltanforderungen.

9.3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht enthält zunächst eine Einleitung. Anschließend folgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dieser Abschnitt besteht aus der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands, den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Aussagen zu Planungsalternativen. Zusätzliche Angaben sind die Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und die Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. In der Alternativenprüfung wird festgestellt, dass die festgesetzten Baugebiete räumlich an die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet gebunden sind und deshalb ein grundsätzlich anderer Standort für die Baugebiete nicht in Betracht kommt.

9.3.5.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

9.3.5.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die einzelnen festgelegten Ziele des Umweltschutzes können Kapitel 9.1.5 entnommen werden. Als Fachplan ist nur der Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale) für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung. Wie die Ziele des Landschaftsplans bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, kann Kapitel 3.3 entnommen werden.

9.3.5.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Tiere und Pflanzen

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Saale“. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich mit der alten Streuobstwiese ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Die im Landschaftsplan enthaltenen Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans kann dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

Für die Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Tiere“ wird auf den Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale) zurückgegriffen. Der Landschaftsplan enthält Angaben zu den vorkommenden Vögeln, zu Amphibien und zu den jagdbaren Säugetieren. Diese Angaben sind jedoch innerhalb des Stadtgebiets Alsleben nicht differenziert, so dass zu den im Plangebiet vorkommenden Tierarten keine Angaben gemacht werden können.

Im Betrachtungsraum besteht die potentielle natürliche Vegetation aus Eichen-Ulmen-Auenwald. Es handelt sich um einen vielschichtigen, gutwüchsigen Hartholzauenwald mit Baum-, Strauch- und Krautschicht.

Die Biotoptypen werden auf der Grundlage der Erfassung der Biotoptypen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Mai 2006 beschrieben und bewertet. Diese Erfassung kann der Beschreibung in Kapitel 9.5 entnommen werden. Die Erfassung erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt.

Im Landschaftsplan werden keine Angaben zu den im Stadtgebiet Alsleben vorkommenden Pflanzenarten gemacht.

Boden

Die **Bodentypen** im Betrachtungsraum werden auf der Grundlage des Landschaftsplans beschrieben. Danach haben sich in den Auenbereichen der Saale unter dem Einfluss höherer Grundwasserstände aus den Auensedimenten Auenlehm-Schwarzogleye sowie nördlich von Alsleben Auenlehm-Vega gebildet. Die Böden im Plangebiet werden teilweise durch Aufschüttungen überlagert.

Die Bodenarten werden im Landschaftsplan nicht flächendeckend angegeben. Eine Bewertung des Bodens erscheint deshalb nicht möglich.

Die Darstellung der **Altlasten** erfolgt auf der Grundlage des Schreibens des Landkreises Bernburg vom 5. Dezember 2006. Hierzu wird auf Kapitel 6 verwiesen.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Betrachtungsraum nicht vorhanden.

Der Betrachtungsraum gehört zur Grundwasserlandschaft 2.1.9 „Aschersleben-Bernburger Hügelland“. Der in der Grundwasserregion „Aschersleben-Bernburger Hügelland“ gelegene Teil des Betrachtungsraums betrifft den Übergangsbereich der Regionen "Jüngere Täler" (2.1.9.1) und „Tonstein/Schluffstein“ (2.1.9.9). Die Region "Jüngere Täler" wird durch das Saaletal gebildet. Die Region „Tonstein/Schluffstein“ liegt westlich der Saale. In den "Jüngeren Tälern" sind pleistozäne Sande als Porengrundwasserleiter vorhanden. In der Region „Tonstein/Schluffstein“ liegen Tonsteine bzw. Schluffsteine aus den erdgeschichtlichen Epochen des Keupers und des Buntsandsteins mit geringer bis fehlender Klüftigkeit vor. Versickerungsmöglichkeiten sind schlecht oder nicht vorhanden.

Der Grundwasserleiter hat in beiden Regionen lokale Bedeutung. Im Betrachtungsraum ist eine Fließrichtung des Grundwassers in Richtung Saale zu verzeichnen. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Betrachtungsraum unter 5 m. Im Überschwemmungsgebiet der Saale beträgt der Flurabstand bis zu 2 m. Das Grundwasser ist aufgrund der des geringen Flurabstands gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht ausgewiesen. Wasserrechtlich genehmigte Entnahmen von Grundwasser bestehen im Betrachtungsraum nicht.

Luft

Die Vorbelastung durch Luftschadstoffe liegt unter den Immissionswerten der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft), die den Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit sicherstellen. Die Vorbelastung durch Luftschadstoffe liegt auch unter den Immissionswerten der TA Luft, die den Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubniederschlag und vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Deposition luftverunreinigender Stoffe, einschließlich der Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen, sicherstellen.

Soweit Messergebnisse für die Station Bernburg verfügbar sind, werden die festgelegten Immissionsrichtwerte nicht überschritten. Somit sind aufgrund veröffentlichter Messergebnisse Überschreitungen von im Fachrecht festgelegten Umweltqualitätsnormen nicht festzustellen.

Klima

Im Bereich Alsleben herrscht ein subkontinentales Klima, das geprägt ist durch die Lage im Regenschattenbereich des Harzes mit relativ geringen Niederschlägen einerseits und ausgesprochenen Sommermaxima andererseits. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur des nordöstlichen Harzvorlandes beträgt in den Tälern 9,0°C und auf den Höhen 8,5°C. Das trockene Klima der Region Alsleben resultiert aus der Lage im Regenschattenbereich des Harzes und den relativ hohen Temperaturen. Durchschnittlich fallen im Plangebiet 500 mm im Jahr. Das Niederschlagsmaximum liegt in den Sommermonaten. Für die Messstation Belleben liegt der Jahresdurchschnitt bei 501 mm, davon fallen 38% (190 mm) in den Monaten Juni, Juli und August.

Der Betrachtungsraum zählt zu den lufthygienisch belasteten Gebieten. Im Gebiet sind Ventilationshindernisse, die bodennahe Luftaustauschprozesse behindern, bisher nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden beschrieben (s. Kapitel 9.2.1.6).

Landschaft

Das Landschaftsbild ist das Bild, das sich dem Betrachter aufgrund der Elemente, Strukturen und Eigenschaften einer gegebenen Landschaft bietet. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Oberflächenformen (Klein- und Grobrelief), Vegetationsstrukturen, Gewässerformen, Nutzungsarten, Gebäude- und Baustrukturen sowie Erschließungsarten. Vielfaltsbildend können auch jahreszeitliche Vegetationsaspekte sowie besondere Blickbeziehungen und Raumperspektiven sein. Das Landschaftsbild umfasst die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft.

Die Beschreibung des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der Landschaftseinheiten des Landschaftsplans. Beschrieben werden neben der räumlichen Abgrenzung der Landschaftseinheiten deren Elemente und ihre Ausprägung sowie die historische Entwicklung der Landschaft in der jeweiligen Einheit, soweit sie belegt ist. Erheblich störende Geräusche sind im Geltungsbereich nur als Straßenverkehrslärm festzustellen. Das Plangebiet ist Teil der Landschaftseinheit "Saaleaue", die in der Gesamtbewertung mit "hoch" bewertet wird.

Biologische Vielfalt

Konkrete Angaben zur biologischen Vielfalt gibt es für den Geltungsbereich nicht.

Europäisches Netz „Natura 2000“

Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Europäische Netz „Natura 2000“ werden nicht erwartet.

Menschen

Dauerhafte Wohnnutzungen sind im Betrachtungsraum bisher nur vereinzelt (Wohngebäude Bernburger Straße 35 und 36) vorhanden.

Zu einem Vorabzug des 3. Entwurfs des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH (Magdeburg) durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Untersuchung werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Einzelheiten, insbesondere zu den gewählten Immissionsorten und den Festsetzungen, können dem Kapitel 5.9 entnommen werden.

Die gewerblich genutzten Flächen im Betrachtungsraum sind zu Erholungszwecken nicht nutzbar. Eine Erholungsnutzung ist nur im Bereich der Kleingärten und auf dem Saaleradwanderweg vorhanden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet. Nach dem Kenntnisstand der Stadt Alsleben (Saale) sind im Betrachtungsraum keine Kulturdenkmale bekannt. Sonstige Sachgüter sind die im Betrachtungsraum vorhandenen baulichen Anlagen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen in den vorhandenen Gebäudebestand nicht ein.

9.3.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Tiere und Pflanzen

Direkte Verluste von bestehenden und geplanten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten im Sinne §§ 30 bis 36 NatSchG LSA entstehen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Ein Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Saale“. Die Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet werden durch die Festsetzungen beachtet. Die Erhaltung der alten Streuobstwiese als gesetzlich geschützten Biotop wird durch die Festsetzungen gesichert.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans sind grundsätzlich ähnliche Wirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten, da die Baugebiete bereits bebaut sind und die zulässigen Grundflächen bereits nahezu versiegelt sind.

Maßgaben des Umweltberichtes:

- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auch im Bereich der alten Streuobstwiese als gesetzlich geschütztem Biotop

Bei Beachtung der genannten Maßgaben wird festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere“ und „Pflanzen“ mit den gesetzlichen Anforderungen vereinbar sind.

Boden

Im Bereich der Baugebiete und des Saaleradwanderwegs wird der Boden aufgrund der dort vorhandenen Bebauung nicht stärker beeinträchtigt als dies bereits gegenwärtig der Fall ist. Im Bereich der Grünflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist unerheblich. Die Bodenversiegelungen werden durch Festsetzungen auf das notwendige Maß im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB beschränkt. Dies betrifft die festgesetzte Befestigung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen und der Fläche für Stellplätze im Bereich der Kleingartenanlage.

Das Schutzgut „Boden“ wird im Wesentlichen während der Bauphase und der Betriebsphase beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf den Boden sind nicht erheblich. Die Eingriffe in den Boden werden durch textliche Festsetzungen vermindert.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans sind grundsätzlich ähnliche Wirkungen auf den Boden zu erwarten, da die Baugebiete bereits bebaut sind und die zulässigen Grundflächen bereits nahezu versiegelt sind.

Maßgaben des Umweltberichtes:

- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen
- Einschränkung der Befestigung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen und der Fläche für Stellplätze im Bereich der Kleingartenanlage (textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2)

Bei Beachtung der genannten Maßgaben wird festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ mit den gesetzlichen Anforderungen vereinbar sind.

Wasser

Ein Anfall von Schmutzwasser ist nicht vermeidbar, durch die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in einer vollbiologischen Kläranlage sind nachteilige Auswirkungen auf Oberflächengewässer und das Grundwasser durch den Anfall von Schmutzwasser nicht zu befürchten.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Betrachtungsraum nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Vorschriften über Gewässerschonstreifen vermieden. Stoffeinträge in die Saale sind durch die angrenzenden Grünflächen sowie den entlang der Saale zu beachtenden Gewässerschonstreifen nicht zu erwarten.

Grundwasser

Konfliktbereiche sind die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung. Eine nachteilige Veränderung des ökologischen und chemischen Zustands des Grundwassers (Grundwasserqualität) beeinträchtigt die Möglichkeiten zur Grundwasserentnahme zu Zwecken der Trinkwassergewinnung. Im Betrachtungsraum und dessen näherer Umgebung erfolgt jedoch keine Grundwasserentnahme zur Trinkwassergewinnung.

Aufgrund des relativ geringen Grundwasserflurabstandes (<5 m unter Gelände) sind Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität zu befürchten. Wegen des hohen Anteils versiegelter Flächen in den Baugebieten ist dies jedoch nicht wahrscheinlich.

Eine Veränderung der Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt die ökologischen Funktionen des Grundwassers. Eine nachteilige Veränderung des mengenmäßigen Zustandes des Grundwassers ist zu vermeiden. Durch die geringe zusätzliche Versiegelung von Boden im Geltungsbereich wird eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelungen weitgehend vermieden.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans sind grundsätzlich ähnliche Wirkungen auf das Wasser zu erwarten, da der Bebauungsplan sich nur geringfügig auf das Wasser auswirkt.

Maßgaben des Umweltberichtes:

- Einschränkung der Befestigung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen und der Fläche für Stellplätze im Bereich der Kleingartenanlage (textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2)
- Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in einer vollbiologischen Kläranlage

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ werden vermieden bzw. verringert und sind deshalb nicht als erheblich anzusehen.

Luft

Für das Schutzgut „Luft“ sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Veränderungen zu erwarten. Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans sind deshalb keine anderen Wirkungen auf die Luft zu erwarten.

Maßgabe des Umweltberichtes: keine

Es sind auch im Hinblick auf die festgelegten Immissionsgrenzwerte für die Luftqualität nur unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ zu erwarten.

Klima

Durch den Bebauungsplan wird es zu keinem Entzug von vegetationsgeprägten Freiflächen kommen. Versiegelungen von Boden sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Im Geltungsbereich sind Ventilationshindernisse bisher nicht vorhanden und sind auch nach Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Maßgaben des Umweltberichtes: keine

Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut „Klima“ werden insgesamt als unerheblich angesehen.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Das Wirkungsgefüge und die Wechselwirkungen werden nur beschrieben, soweit sie auf die Umwelt im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans relevant sind. Verschiedene Wechselwirkungen, die in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wurden bereits beschrieben und bewertet, ohne sie ausdrücklich als Wechselwirkungen zu bezeichnen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausreichen, wurden nicht festgestellt.

Landschaft

Innerhalb des Plangebiets wird die Art der jeweiligen Nutzung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht verändert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können somit nur durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung entstehen. Im Bereich der Industriegebiete GI 1 und GI 2 sind bauliche Anlagen mit einer Höhe bis zu 70 m über Gelände zulässig. Bei der erwarteten Ausnutzung dieser zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden bauliche Anlagen errichtet, die aus großer Entfernung sichtbar sind, das Landschaftsbild entsprechend dominieren und wegen dieser unmaßstäblichen Höhe beeinträchtigen. Dennoch wird durch die Errichtung entsprechend hoher baulicher Anlagen das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt, da in dieser Höhe bereits ein Silo im Industriegebiet GI 2 errichtet worden ist.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans sind keine wesentlich anderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Maßgaben des Umweltberichtes:

- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

Unter Beachtung der Maßgabe des Umweltberichtes werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut „Landschaft“ als nicht erheblich bewertet.

Europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“

Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Bestandteil dieses Schutzgebietsnetzes im Bereich der Auenwälder bei Plötzkau nicht zu erwarten.

Menschen

Das Schutzgut „Menschen“ und dessen Konflikte mit nachteiligen Umweltauswirkungen bestimmen sich über den Lebensraum des Menschen. Zum Lebensraum des Menschen gehören die Wohn- und Erholungsbereiche. Die Wohnbereiche umfassen das Wohnumfeld einschließlich Lärm und Erschütterungen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Menschen“ werden in der Konfliktmatrix für das Schutzgut dargestellt.

Wohnen

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Die festgesetzten immissionswirksamen Schalleistungspegel und die textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 gewährleisten, dass zumindest keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Gewerbelärm zu erwarten sind. Beeinträchtigungen durch Staub werden durch die Einhaltung der Regelungen der TA Luft vermieden.

Erholung

Auswirkungen der Festsetzungen auf die Erholung des Menschen sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Erholungsmöglichkeiten wie die Kleingartenanlage und der Saaleradwanderweg werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten.

Maßgaben des Umweltberichtes:

- Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"

Zusammenfassend werden die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut „Menschen“ unter Einhaltung der genannten Maßgabe als nicht erheblich bewertet.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Naturdenkmale sind im Betrachtungsraum nicht vorhanden. Nach dem Kenntnisstand der Stadt Alsleben (Saale) sind im Betrachtungsraum keine Kulturdenkmale bekannt.

Sonstige Sachgüter sind alle körperlichen Gegenstände unabhängig von ihrem Nutzen. Als Sachgüter können die baulichen Anlagen im Betrachtungsraum angesehen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die vorhandenen Sachgüter nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen dieses Schutzguts sind somit nicht zu befürchten.

Maßgaben des Umweltberichtes: keine

Emissionen, Abfälle, Abwässer, Energie, Luftqualität

Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen, Abfälle und Abwässer besitzen typischerweise Bedeutung für das einzelfallbezogene Zulassungsverfahren. Nach dem Detaillierungsgrad der Festsetzungen des Bebauungsplans können die Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen, Abfälle und Abwässer nicht geprüft werden. Insbesondere werden keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB getroffen, da solche Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich sind.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB können im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen. Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien soll geprüft werden, ob von dieser Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht wird. Da eine solche Festsetzung die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer einschränken würde, die Gestaltungsfreiheit jedoch grundsätzlich möglichst wenig eingeschränkt werden soll, wird auf eine solche Festsetzung verzichtet. Auf welche Weise und in welchem Umfang die festgelegten Immissionsgrenzwerte bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, kann Kapitel 9.2.2.4 entnommen werden.

Landschaftspläne und sonstige Pläne

Auf welche Weise und in welchem Umfang die Darstellungen des Landschaftsplans für die Stadt Alsleben (Saale) bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, kann Kapitel 3.3 entnommen werden. Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts bestehen für den Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung nicht.

9.3.5.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Nachteilige Umweltauswirkungen können während der Errichtung (dem Bau) von Anlagen oder Vorhaben, deren Betrieb oder bei Betriebsstörungen verursacht werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Wesentlichen die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe planungsrechtlich abgesichert. Die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich werden grundsätzlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt.

Dem Gebot zur Vermeidung von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB) wird durch eine Reihe von Festsetzungen Rechnung getragen. Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bebauungsplans ermittelt. Der ermittelte Umfang an erforderlichem Ausgleich von Eingriffen wird in Kapitel 9.5 dargestellt. Weitere Angaben zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft können Kapitel 9.5 entnommen werden.

Die Wirkungen des Vorhabens sind den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Tabelle 12 (Kapitel 9.2.3) gegenübergestellt.

9.3.5.6 Geprüfte Alternativen

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Da die festgesetzten Baugebiete räumlich an die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet gebunden sind, kommt ein grundsätzlich anderer Standort für die Baugebiete nicht in Betracht.

9.3.5.7 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts dienten der Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale) (BIL 1999) und die darin enthaltenen Angaben und Bewertungen als Grundlage. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

9.3.5.8 Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht muss gemäß Nr. 3a der Anlage zum Baugesetzbuch Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, enthalten. Dabei kann es sich zum Beispiel um technische Lücken oder fehlende Kenntnisse handeln.

Angaben zu den Umweltauswirkungen durch die Errichtung von baulichen Anlagen in den festgesetzten baulichen Anlagen können nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht (noch) konkreter gemacht werden. Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht.

9.3.5.9 Überwachung

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung des Bebauungsplans auftreten. Zu den erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gehören die vorhergesehenen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes. In der Regel handelt es sich dabei um die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sind vor allem Umweltauswirkungen, die in ihrer Intensität von den Prognosen des Umweltberichts abweichen. Diese Abweichungen sind im Sinne von Unzulänglichkeiten der Prognosen (fehlgeschlagene Prognosen) im Umweltbericht (z.B. hinsichtlich der vorhergesagten Intensität von Auswirkungen auf die Umwelt) oder im Sinne von unvorhergesehenen Auswirkungen zu verstehen, die aus veränderten Umständen außerhalb des Planinhalts resultieren, welche dazu geführt haben, dass bestimmte Annahmen in der Umweltprüfung teilweise oder ganz hinfällig geworden sind.

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:

- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Im Umweltbericht werden aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Somit entfällt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

9.3.5.10 Gesamtbewertung

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Ein bloßes Aneinanderreihen einzelner medialer Bewertungen der Umweltauswirkungen reicht nicht aus. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu prüfen, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die gesetzlichen Umweltauflagen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Die einzelnen beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltauflagen erwartet werden kann. Für alle nachteiligen Umweltauswirkungen werden, soweit erforderlich und möglich, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen. Die Gesamtbewertung berücksichtigt diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und die beabsichtigte Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Direkte Verluste von bestehenden und geplanten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten für Tiere und Pflanzen entstehen nicht. Durch Bodenabtrag bzw. -auftrag und Überlagerung gewachsenen Bodens können Teilflächen von Lebensräumen beeinträchtigt werden. Der Anfall von Schmutzwasser ist nicht vermeidbar, das anfallende Schmutzwasser wird zu einer vollbiologischen Kläranlage geleitet. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert die zu erwartenden Eingriffe.

Eine - nicht erhebliche - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird durch die Einschränkung der Befestigung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen und der Fläche für Stellplätze im Bereich der Kleingartenanlage vermieden.

Das Landschaftsbild wird in nicht erheblichem Umfang beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soweit möglich verringert.

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht festzustellen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausreichen, wurden nicht festgestellt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass unter Beachtung der jeweils genannten Maßgaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind unter Beachtung der genannten Maßgaben und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auszuschließen, so dass angenommen werden kann, dass dies auch in der medienübergreifenden Gesamtbewertung der Fall ist.

Deshalb werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltauflagen vereinbar angesehen. Der Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Umweltauflagen.

9.4 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Der Begriff „Projekt“ umfasst gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG auch Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 BNatSchG, sofern sie einer behördlichen Entscheidung oder einer Anzeige an eine Behörde bedürfen oder von einer Behörde durchgeführt werden und soweit sie, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen, geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) erheblich zu beeinträchtigen. Nach § 35 BNatSchG sind auch Pläne auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines „Natura 2000-Gebietes“ zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s.a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

„Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ sind gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 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.

Das dem Betrachtungsraum nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Auenwälder bei Plötzkau" befindet sich nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von etwa 3 km. Aufgrund dieser relativ großen Entfernung werden Beeinträchtigungen dieses Gebietes durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erwartet. Auf die Durchführung einer Vorprüfung wird verzichtet. Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Projektbegriff im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG erfüllt ist. Der Projektbegriff ist nur erfüllt, wenn das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen.

9.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach den Arbeitskarten der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Bernburg befindet sich das Plangebiet vollständig im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Somit wird davon ausgegangen, dass die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht als bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten.

Im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung ist beim Maß der baulichen Nutzung die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, maßgeblich. Im Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Mit Erlass vom 16. November 2004 wurde ein Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt eingeführt. Dieses Bewertungsverfahren stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Die Gemeinde ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, nicht an standardisierte Bewertungsverfahren gebunden. Bei der Anwendung der Eingriffsregelung für die Aufstellung dieses Bebauungsplans soll das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verwendet werden.

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m².

Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen ist die Ausgangssituation differenziert zu erfassen. Ebenso differenziert ist die zu erwartende naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen zu erfassen. Aus der Differenz ergibt sich die Veränderung des naturschutzfachlichen Wertes der Fläche. Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach der Kompensation anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Der Nachweis der Kompensation wird geführt, indem die Differenz zwischen der Ausgangssituation vor dem Eingriff und dem zu erwartenden Zustand nach Durchführung nach dem Eingriff mit der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen verglichen werden. Diese bilanzierende Gegenüberstellung dient der Prüfung, ob die Rechtsfolgen der Eingriffsregelung erfüllt sind.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend. In diesen Fällen ist zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter notwendig. Um eine grundsätzlich gleichrangige Bewertung aller betroffenen Schutzgüter in ihrer besonderen Ausprägung im Verfahren zu ermöglichen, ist die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen verbal-argumentativ zu ergänzen. Die verbal-argumentative Zusatzbewertung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung und Bilanzierung führt.

Im Rahmen dieser verbal-argumentativen Bewertung sind insbesondere Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen, die über den Biotyp nicht oder nur unzureichend bewertet werden können, sowie Auswirkungen, die deutlich über die unmittelbar vom Eingriff betroffene Fläche oder über die Fläche für Kompensationsmaßnahmen hinausgehen (z.B. bei Auswirkungen auf das Landschaftsbild). Eine Umrechnung der Zusatzbewertung in Wertpunkte erfolgt nicht. Die jeweils betroffenen Flächen und Auswirkungen sind differenziert darzustellen und die funktionsbedingten Wertveränderungen bei der Bilanzierung gesondert gegenüberzustellen.

Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind insbesondere nach den in Anlage 2 der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ aufgeführten Kriterien zu beurteilen. Nach den dort aufgeführten Kriterien sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen.

Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der Eingriffsraum umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 121.021 m². Eingriffsraum ist das Plangebiet des Bebauungsplans. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft wird auf der Grundlage von Biotoptypen beschrieben. Mit Datum vom 26. Juli 2006 wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landkreis Bernburg als untere Naturschutzbehörde und der Stadt Alsleben (Saale) über die Realisierung und die Absicherung von Maßnahmen zum Ausgleich für diesen Bebauungsplan abgeschlossen. Die diesem Vertrag zugrunde liegende Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft wird auch für die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Nach den Anlagen zu diesem Vertrag entspricht die Biotoptypenerfassung dem Stand vom Mai 2006. Die räumliche Lage der erfassten Biotop- und Nutzungstypen kann der in der Anlage beigefügten Karte entnommen werden. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Grundbewertung:

Biotoptyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend einheimischen Arten	HEC	18	195	3.510
Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend einheimischen Arten	HEC	20	1.477	29.540
Sonstiger Einzelbaum	HEX	10	60	600
Sonstiger Einzelbaum	HEX	12	82	984
Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten	HRB	14	702	9.828
Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten	HRB	16	533	8.528
Beet/Rabatte	PYA	6	587	3.522
Befestigter Platz	VPZ	0	28.653	0
Industrie- und Gewerbebauung, sonstige Bebauung	BI.	0	18.361	0
Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)	HYB	14	203	2.842
Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)	HYB	15	1.753	26.295
Kleingartenanlage	AKE	6	9.823	58.938
Ziergarten	AKC	6	1.600	9.600
Ruderalflur, Sonstiger Dominanzbestand	UDY	5	11.487	57.435
Scherrasen	GSB	7	11.812	82.684
Sonstige Verkehrsanlagen	VYY	0	1.153	0
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHa	17	249	4.233
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHa	18	32	576
Junge Streuobstwiese	HSA	18	2.667	48.006
Alte Streuobstwiese	HSB	22	10.205	224.510
Teilversiegelte Straße (gepflastert)	VSA	2	1.061	2.122
Unbefestigter Platz	VPX	2	14.206	28.412
Befestigter Weg (wassergebundene Decke, Spurbahnen)	VWB	3	2.567	7.701
Fuß-/ Radweg (ausgebaut)	VWD	0	1.433	0
Zierhecke	HHD	7	120	840
Summe = Biotopwert	-	-	121.021	610.706

Tabelle 11: Ermittlung Biotopwert

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 610.706. Im Rahmen der Bewertung des Biotopwertes mit Stand vom Mai 2006 wurde ein Biotopwert von 610.715,8 ermittelt, so dass eine geringfügige (<0,002%) Abweichung zu verzeichnen ist. Die Abweichung ergibt sich aus Rundungsdifferenzen, denn bei der nunmehr vorgenommenen Bilanzierung der Eingriffe werden die Flächensummen der Biotoptypen entsprechend den Vorgaben des Bewertungsmodells zur Bezugseinheit jeweils auf ganze Quadratmeter gerundet.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Planwertes beruht innerhalb der festgesetzten Baugebiete auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ). Diese betragen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sowie in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 jeweils 0,8. Im Mischgebiet MI und im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse ist die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Der entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubare Flächenanteil der Baugebiete wird dem Biotoptyp „Industrie- und Gewerbebauung, sonstige Bebauung“ (Code: BI.) bzw. im Mischgebiet MI dem Biotoptyp "Einzelstehendes Haus" (Code: BWA) zugerechnet. Die Überschreitungsmöglichkeit für die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zu berücksichtigen, da diese in allen Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen wird.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete werden dem Biotoptyp „Sonstiger Hausgarten“ (Code: PG) zugeordnet und entsprechend der Berechnungsbeispiele des Osnabrücker Modells mit einem Planwert von 6 berechnet.

Soweit die Fläche der Kleingartenanlage nicht durch die festgesetzte Fläche für Stellplätze überlagert wird, wird sie wie im Bestand als Biotoptyp "Kleingartenanlage" bewertet. Die Fläche für Stellplätze im Bereich der Kleingartenanlage wird wegen der textlichen Festsetzung zur Einschränkung der Befestigung dieser Fläche dem Biotoptyp "Unbefestigter Platz" (Code: VPX) zugeordnet.

Die junge und die alte Streuobstwiese werden wie im Bestand als Biotoptyp "Junge Streuobstwiese" (Code: HSA) bzw. "Alte Streuobstwiese" (Code: HSB) kartiert. Unterschiedliche Flächengrößen und Planwerte ergeben sich aus gegenüber dem 2. Entwurf geringfügig veränderten Abgrenzungen der Flächen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" um das festgesetzte Mischgebiet MI wird wegen des alten Baumbestands, der ausgedehnten Rasenflächen sowie der Festsetzungen zum Erhalt der Bäume und der Rasenflächen dem Biotoptyp "Sonstige Parkanlage" (Code: PYC) zugeordnet. Innerhalb dieser Grünfläche werden lediglich die Flächen des Geh- und Fahrrechtes und eine kleine Teilfläche der Fläche für Stellplätze gesondert bewertet. Die Fläche des Geh- und Fahrrechtes wird als Biotoptyp "Teilversiegelte Straße (gepflastert)" (Code: VSA) erfasst.

Die Fläche des Saaleradwanderwegs wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzt und entsprechend ihres vorhandenen Ausbauzustands als Biotoptyp "Fuß-/ Radweg (ausgebaut)" (Code: VWD) bewertet.

Die Flächen der Biotoptypen "Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)" (Code: HYB) und "Ruderalflur, Sonstiger Dominanzbestand" (Code: UDY) werden wie im Bestand bewertet, da gemäß textlicher Festsetzung die vorhandenen Vegetationsflächen zu erhalten sind. Die Fläche des Geh- und Fahrrechtes auf dem Flurstück 29/13 werden entsprechend der für diese Fläche geltenden textlichen Festsetzung dem Biotoptyp "Befestigter Weg (wassergebundene Decke, Spurbahnen)" (Code: VWD) zugeordnet. Die übrigen Grünflächen werden als Biotoptyp "Scherrasen" (Code: GSB) kartiert.

Die folgende Tabelle zeigt den Planwert, der sich für den Geltungsbereich ergibt.

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Sonstiger Hausgarten (Grünflächen mit Zweckbestimmung "Hausgarten")	AKY	6	3.693	22.158
Sonstiger Hausgarten (20% der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sowie der Industriegebiete GI 1 und GI 2)	AKY	6	14.188	85.128
Sonstiger Hausgarten (40% des Mischgebiets MI und des sehr eingeschränkten Gewerbegebiets GEse)	AKY	6	913	5.478
Kleingartenanlage (Grünfläche mit Zweckbestimmung "Dauerkleingärten", soweit nicht unter VPX)	AKE	6	8.622	51.732
Industrie- und Gewerbebauung, sonstige Bebauung (80% der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sowie der Industriegebiete GI 1 und GI 2)	BI.	0	56.750	0
Industrie- und Gewerbebauung, sonstige Bebauung (60% des sehr eingeschränkten Gewerbegebiets GEse)	BI.	0	333	0
Einzelstehendes Haus (60% des Mischgebiets MI)	BWA	0	1.037	0
Scherrasen (Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopverbund" im nördlichen Randbereich und westlich längs der Verkehrsfläche, soweit nicht unter VWB)	GSB	7	9.407	65.849
Junge Streuobstwiese (Teilfläche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Biotopverbund" im nordwestlichen Randbereich)	HSA	18	2.771	49.878
Alte Streuobstwiese (Teilfläche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Biotopverbund" im südöstlichen Randbereich)	HSB	22	10.048	221.056
Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten) (Grünfläche mit Zweckbestimmung "Biotopverbund" östlich Verkehrsfläche)	HYB	14	1.123	15.722
Sonstige Parkanlage (Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage", soweit nicht unter VPX und VSA)	PYC	10	5.642	56.420
Ruderalflur, Sonstiger Dominanzbestand (Grünfläche mit Zweckbestimmung "Biotopverbund" südlich des Gewerbegebietes GE 3 und im nordöstlichen Randbereich)	UDY	5	4.507	22.535
Unbefestigter Platz (Fläche für Stellplätze an der Kleingartenanlage)	VPX	2	94	188
Teilversiegelte Straße (gepflastert) (Geh- und Fahrrecht auf Flurstück 47)	VSA	2	311	622
Befestigter Weg (wassergebundene Decke, Spurbahnen) (Geh- und Fahrrecht auf Flurstück 29/13)	VWB	3	19	57
Fuß-/ Radweg (ausgebaut) (Verkehrsfläche)	VWD	0	1.563	0
Summe = Planwert	-	-	121.021	596.823

Tabelle 12: Ermittlung Planwert

Für den Zustand nach Durchführung des Eingriffs ergibt sich ein Planwert von 596.823.

Bilanzierung

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Biotopwert	610.706
- Planwert	<u>596.823</u>
= Differenz	13.883

Der Planwert ist kleiner als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Bewertung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Für den Umfang des externen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Defizit von 13.883 festgestellt.

Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Für die Durchführung und Sicherung des Ausgleichs der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde bereits mit Datum vom 26. Juli 2006 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landkreis Bernburg als untere Naturschutzbehörde und der Stadt Alsleben (Saale) abgeschlossen. Der erforderliche Ausgleich von Eingriffen soll danach an anderer Stelle auf von der Stadt Alsleben (Saale) bereitgestellten Flächen durchgeführt werden.

Vertraglich ist vorgesehen, die Ausgleichsmaßnahme in zwei Teilflächen zu gliedern. Als Teil 1 der Ausgleichsmaßnahme soll auf einer Teilfläche des Flurstücks 29/15 der Flur 5 der Gemarkung Alsleben eine Streuobstwiese durch Pflanzung von Obstbäumen als Hochstämme neu angelegt werden. Das Grünland unter den Obstbäumen ist maximal zweischürrig zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen. Zum Wiesenbach ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Als Teil 2 soll auf Teilflächen der Flurstücke 9 und 11/1 der Flur 4 der Gemarkung Gnölbzig auf der ehemaligen Deponie Silberhoff ein Gehölzstreifen gepflanzt werden. Durch Anpflanzung standortgerechter Baum- und Straucharten soll der Gehölzstreifen als Gebüsche trockenwarmer Standorte entwickelt werden. Die Gehölze sind parallel des Weges entlang der ehemaligen Deponie Silberhoff in den Randbereichen der genannten Flurstücke mit einer Breite von 4 m bzw. 6 m als zwei- bzw. vierreihige Hecke anzulegen.

Die Pflanzungen in beiden Teilen der Ausgleichsmaßnahme sind gemäß Vertrag bis zum 30. April 2007 abzuschließen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist zur Verwirklichung des Bebauungsplans ein Grunderwerb nicht erforderlich. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Teilung oder die Verschmelzung von Flurstücken ausreichend. Die Änderung der Nutzungsart der Flurstücke ist auch im Liegenschaftskataster vorzunehmen.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, entstehen keine Entschädigungsansprüche. Das gleiche gilt für die Festsetzungen von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Erschließung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

11. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Kapitel 9) beschrieben. Der Umweltbericht umfasst gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Schutzgüter „Menschen“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“ und „Landschaft“, „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die genannten Schutzgüter können im Kapitel 9 nachgelesen werden.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Alsleben (Saale) sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Verkehr

Durch den Bebauungsplan wird in den festgesetzten Baugebieten Baurecht geschaffen. Die Verwirklichung des Bebauungsplans im Bereich der festgesetzten Baugebiete erzeugt nur im geringen Umfang neuen Verkehr, da die Baugebiete gegenwärtig bereits überwiegend bebaut sind.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Alsleben (Saale) gestärkt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze gefördert. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Eigentümer der Baugrundstücke in ihren Bebauungsmöglichkeiten und ihrer Gestaltungsfreiheit möglichst wenig eingeschränkt werden.

Städtischer Haushalt

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind Haushaltsmittel der Stadt Alsleben (Saale) nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Mischgebiet (MI)	0,1729	1,43
Gewerbegebiete (GE)	5,9705	49,33
sehr eingeschränktes Gewerbegebiet (GEse)	0,0554	0,46
Industriegebiete (GI)	1,1233	9,28
private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"	0,1563	1,29
private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Parkanlage"	0,5953	4,93
private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Dauerkleingärten"	0,8716	7,20
private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Hausgarten"	0,3693	3,05
private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopverbund"	2,7875	23,03
Gesamt	12,1021	100,00

Tabelle 13: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

BIL, Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung (1999):
Landschaftsplan für die Stadt Alsleben (Saale). Gröbzig.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1987):
DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1989):
DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (1978):
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

FGSV, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (1990):
Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Köln.

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ (2006):
Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des 3. Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 8 "Neue Saalemühle" der Stadt Alsleben (Saale). Magdeburg.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2000):
Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt Sonderheft 1/2000. Halle.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2006):
Immissionsschutzbericht 2005. Halle.

STADT + DORF, Büro für Stadtplanung (2005):
Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale). Entwurf. Quedlinburg.

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. S. 3214)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) vom 02.06.1997 (VkBli. S. 434)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503)

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBl. S. 511)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 22. BImSchV) vom 11.09.2002 (BGBl. I S. 3626), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 27.02.2007 (BGBl. I S. 241)

Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 33. BImSchV) vom 13.07.2004 (BGBl. I S. 1612)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368),
berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes
vom 22.12.2004 (GVBl. LSA S. 852, 853)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Sachsen-Anhalt (UVPG LSA). Artikel 1 des
Gesetzes vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 371), geändert durch § 70 Abs. 1 des Gesetzes
vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454, 474)

Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA
S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 804)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA
S. 454), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769,
801)

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Be-
wertungsmodell Sachsen-Anhalt). Runderlass vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685), geändert
durch Runderlass vom 24.11.2006 (MBI. LSA S. 743)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 12.04.2006 (GVBl. LSA S. 248)

Landkreis Bernburg

Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Saale“ im Landkreis
Bernburg vom 22.12.1999 (Amtsblatt für den Landkreis Bernburg Nr. 306 S. 2)