



Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die Vor- / umsatzsteuerliche
Abschrift / Ablichtung mit dem Original übereinstimmt
Ausfertigung/beglaubigten/amtliche Abschrift/Ablichtung

der / des 07

(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

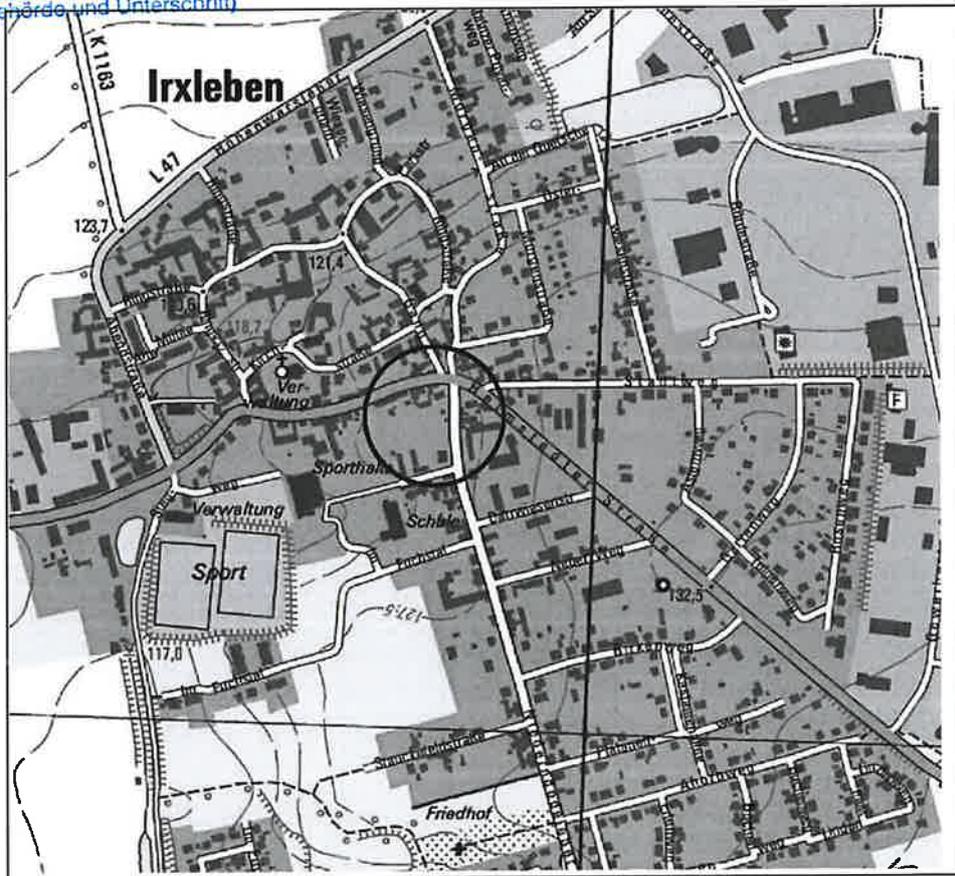
Bebauungsplan Irxleben "Am Adler Teil 1"

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

(Behörde)

Ir xleben den. 22.12.2016

(Behörde und Unterschrift)



Lage in der Gemeinde

[TK10 / 10/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1 - 6007867 / 2011

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670**

**Begründung zum Bebauungsplan
Irxleben "Am Adler Teil 1" - Gemeinde Hohe Börde**

| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|---|--------------|
| 0. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1. | Allgemeines | 3 |
| 1.1. | Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes | 3 |
| 1.2. | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches | 4 |
| 2. | Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan | 6 |
| 2.1. | Lage in der Gemeinde | 6 |
| 2.2. | Größe des Geltungsbereiches | 6 |
| 2.3. | Ziele der Raumordnung | 7 |
| 2.4. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen | 7 |
| 2.5. | Nutzungen im Plangebiet | 10 |
| 2.6. | Boden, Geländebeziehungen, Altlasten, Kampfmittel, Archäologie | 10 |
| 3. | Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes | 11 |
| 3.1. | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 3.2. | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 3.3. | Überbaubare Flächen, Bauweise | 13 |
| 3.4. | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 14 |
| 3.5. | Öffentliche Verkehrsflächen | 14 |
| 3.6. | Öffentliche Grünflächen - Grünanlage mit Weg und Denkmal | 14 |
| 4. | Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten | 15 |
| 5. | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 15 |
| 5.1. | Erschließung | 15 |
| 5.1.1. | Verkehrsererschließung | 16 |
| 5.1.2. | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 5.2. | Wirtschaftliche Belange | 17 |
| 5.3. | Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit - | 17 |
| 5.3.1. | Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes | 17 |
| 5.3.2. | Belange der Abfallbeseitigung | 20 |
| 5.3.3. | Belange der Lärmbekämpfung | 20 |
| 6. | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange | 21 |
| 7. | Flächenbilanz | 21 |
| 8. | Umweltbericht zum Bebauungsplan | 22 |

0. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Seit der Schließung des Spar- Marktes an der Kirchstraße Ende der 90er Jahre ist in der Ortschaft Irxleben keine fußläufige erreichbare Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes ist nur im Nahversorgungszentrum Hohenwarsleben oder im Elbepark Hermsdorf möglich, die fußläufig nicht erreichbar sind. Seit mehreren Jahren bemüht sich die Gemeinde Hohe Börde diese Situation zu verbessern. Bisher scheiterte das Vorhaben stets an der Bereitstellung geeigneter Flächen für einen Nahversorgungsmarkt.

Aufgrund des demografischen Wandels nimmt der Anteil der nicht oder nur gering mobilen Bevölkerungsgruppe in Irxleben zu. Im Rahmen des Programmes Hohe Börde-vital wurden für die Ortslagen Eichenbarleben, Irxleben, Niederndodeleben und Rottmersleben Konzepte für die Entwicklung der Ortskerne erarbeitet. In der Konzeption für Irxleben wird die Zielsetzung eines neuen zentralen Bereiches für das Grundzentrum verfolgt. Dieses Zentrum soll an bestehende, kleinere Einzelhandelsbetriebe anknüpfen und im Bereich der nördlichen Niederndodeleber Straße und zwischen Niederndodeleber Straße und Helmstedter Straße etabliert werden. Es soll die beiden Siedlungsbereiche des alten Ortskernes und der neuen Wohnsiedlungen verbinden. Ein Kernpunkt des Konzeptes ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der im Konzept für die Flächen nördlich des Wohngebäudes Niederndodeleber Straße 2 auf dem Flurstück 809 vorgesehen war. Diese Fläche hätte jedoch nur die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Grundfläche von ca. 700 m² mit eingeschränkten Stellplatzmöglichkeiten ermöglicht. Diese Marktgröße ist aufgrund des standardisierten Sortimentsumfangs von Lebensmittelmarktbetreibern bei einem verschärften Wettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel, der nur geringe Preisaufschläge zwischen Großhandelspreis und Endverbraucherpreis gestattet, unter den derzeitigen absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr umsetzbar.

Betriebsformen sind bei Neubauobjekten außerhalb von Großstädten derzeit nur noch als großflächige Einzelhandelsbetriebe als Discountmarkt (Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunkt Lebensmittel und einem Sortimentsumfang von in der Regel weniger als 2.000 Artikeln auf ca. 1.000 bis 1.200 m² Verkaufsfläche) oder Vollsortimentsmarkt (Einzelhandelsbetriebe mit überwiegenderem Lebensmittelangebot und einem Sortimentsumfang von deutlich mehr als 2.000 Artikeln auf ca. 1.500 bis 2.000 m² Verkaufsfläche) umsetzbar. Märkte mit weniger als 1.000 m² Verkaufsfläche bieten keinen ausreichenden Platz, für die von den Kunden erwartete Angebotsbreite im Lebensmitteleinzelhandel. Die inzwischen fast ausschließlich großflächigen Betriebsformen erfordern für einen wettbewerbsfähigen Betrieb neben einem fußläufigen Einzugsbereich auch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße.

Dies ist vorliegend gewährleistet. Der Standort an der Niederndodeleber Straße unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 1 ist hierfür in besonderem Maß geeignet.

Die Gemeinde Hohe Börde strebt an, den Standort durch die Ansiedlung weiterer zentraler Einrichtungen zu ergänzen und ihn zum Kerngebiet im Grundzentrum Irxleben zu entwickeln.

Einen weiteren wesentlichen städtebaulichen Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt die Neugestaltung des Knotenpunktes der Einmündung der Niederndodeleber Straße (Kreisstraße K 1163) in die Bundesstraße B 1 dar. Der Knotenpunkt ist derzeit schlecht einsehbar. Aus der Kreisstraße K 1163 ausfahrend ist nur unter Zuhilfenahme von zwei angebrachten Verkehrsspiegeln eine Einsehbarkeit der übergeordneten Straße für die Haltesicht gegeben. Diese Situation führt dazu, dass Autofahrer diesen Knotenpunkt meiden und über die Anliegerstraße Neuer Weg zur Bundesstraße B 1 fahren. Das Straßenbauamt plant den Knotenpunkt als Kreisverkehr umzubauen. Dies führt zu einer erheblichen Entschärfung der Verkehrsgefährdung und trägt zu einer Geschwindigkeitsdämpfung auf der Bundesstraße B 1 bei. Die Aufenthaltsqualität im Ortskern wird wesentlich verbessert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Bau des Kreisverkehrs an der Bundesstraße B 1 kann entweder durch eine Plangenehmigung oder über einen Bebauungsplan erfolgen. Vorliegend wurde das Planverfahren eines Bebauungsplanes gewählt, um gleichzeitig Baurecht für den Discountmarkt im Ortskernbereich zu schaffen. Aufgrund der Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² ist nicht auszuschließen, dass sich der Markt erheblich auf die Belange der Raumordnung und auf städtebauliche Belange auswirkt. Es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der nur in dafür festgesetzten Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig ist.

Planerisches Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist es, an zentraler Stelle der Ortschaft Irxleben ein neues Zentrum zu etablieren. Als Art der baulichen Nutzung wurde daher Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO gewählt.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Weiterhin kann von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzulastenden Konflikte erwartet werden. Die Abgrenzung beinhaltet die für die beiden Vorhaben Kreisverkehr und Errichtung eines Discountmarktes erforderlichen Flächen. Der Kreisverkehr wurde dabei bis zum jeweiligen Ausbauende in den Straßen einbezogen. Die Zufahrt zum Discountmarkt erfolgt von der Niederndodeleber Straße. Diese ist als Kreisstraße öffentlich gewidmet. Sie wurde im angrenzenden Bereich mit in den Geltungsbereich einbezogen, da aufgrund

der vorhandenen Bushaltestelle die Zufahrtsbereiche zu beschränken sind. Die Einbeziehung weiterer Flächen ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 610/27, die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 532/27, das Ausbauende des Kreisverkehrs in der Helmstedter Straße nach Westen, die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 166/38, die Südgrenze der Straße Gang (Flurstück 791), die Südgrenze der Flurstücke 528/34 und 544/41, am Nordende des Platzes am Adler die Morgenstraße querend
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 519/65, 518/65, 517/65, 516/65, 515/65, 521/66 und 522/65, den Stadtweg am Ausbauende querend, entlang der Westgrenze des Flurstücks 805, die Helmstedter Straße am Ausbauende in Richtung Osten querend entlang der Nordgrenze des Flurstücks 316/5, weiter entlang der örtlich vorhandenen Einfriedung und der Stützmauer bis zur Niederndodeleber Straße, entlang deren östlicher Gehweghinterkante nach Süden, weiter entlang der Westgrenze der Flurstücke 426/5 und 871 nach Süden
- im Süden durch die Nordgrenze des Fußweges Flurstück 7/1
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 11 und 677/27

(alle Flurstücke Flur 2, Gemarkung Irxleben)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke:

808, 809, 531/27, 318/6 (teilweise), 806 (teilweise), 793 (teilweise), 432/34 (teilweise), 804 (teilweise), 318/6 (teilweise), 54/1 (teilweise), 877 (teilweise), 4/9 der Flur 2, Gemarkung Irxleben.

Die Flurstücke befinden sich in verschiedenem öffentlichen Besitz (Straßenflächen, Garagenhof, Gärten) bzw. privatem Besitz (Niederndodeleber Str. 2), die Flächen des Kerngebietes wurden oder werden durch den Bauherren des geplanten Discountmarktes erworben.

Weiterhin sind die im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Bebauungspläne zu beachten. An das Plangebiet grenzen unmittelbar keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 9 Am Sportplatz - Irxleben. Der Bebauungsplan setzt in Richtung des Plangebietes Gemeinbedarfsfläche Schule fest. In diesem Bereich befinden sich die Grundschule Irxleben, weiter westlich die Sporthalle und die Sportplätze.

Angrenzende Nutzungen:

- im Norden südlich der Helmstedter Straße gemischte Bebauung mit Wohnen, Fleischerei und Gaststätte, nördlich der Helmstedter Straße dörfliche Mischbebauung,
- im Osten östlich der Niederndodeleber Straße Hofanlagen, Wohnbebauung, eine Gaststätte und Kleingewerbe,
- im Süden gemischte Bebauung mit Verkaufsstätten (Blumen, Backwaren) Geschäftsgebäude,
- im Westen Gartenbereiche.

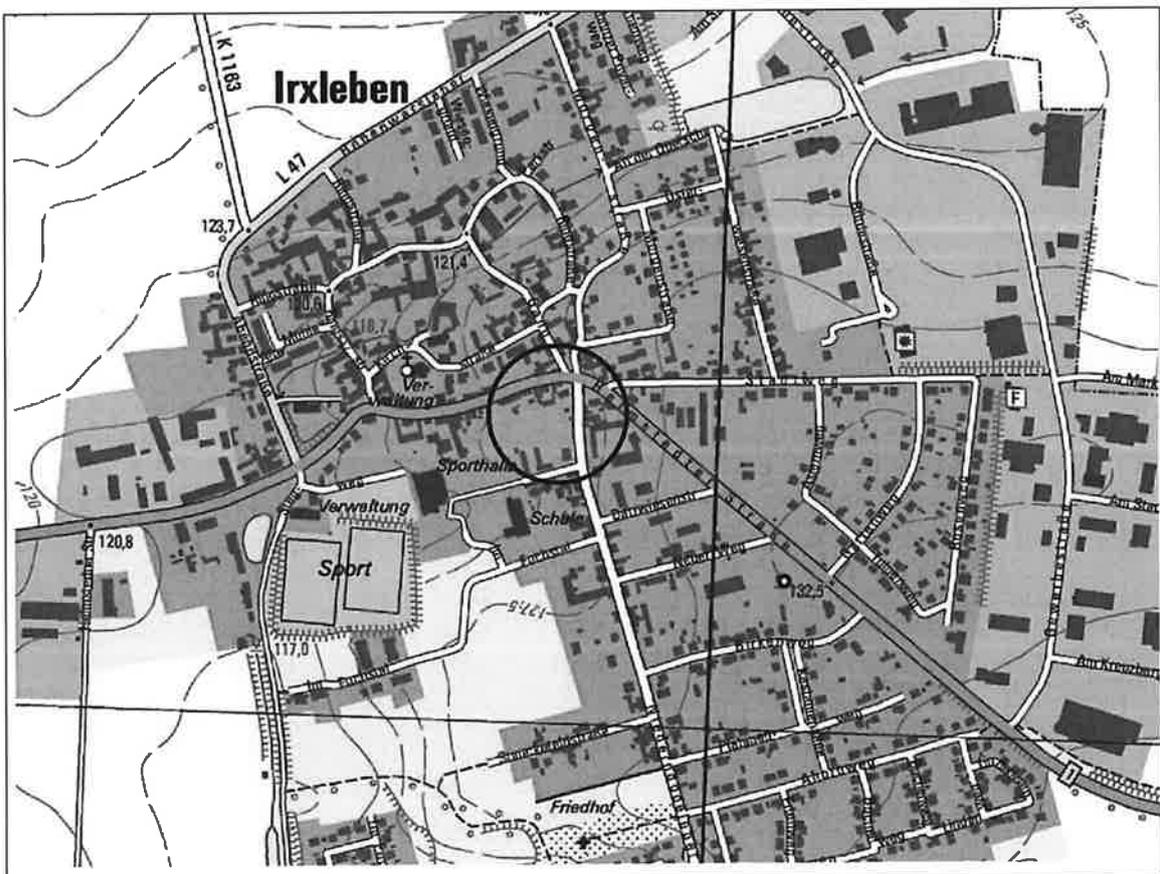
Erhebliche bodenrechtliche Spannungen mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet umfasst einen Ausschnitt des zentralen Ortskerns der Ortschaft Irxleben der Gemeinde Hohe Börde. Die Einmündung der Niederndodeleber Straße in die Helmstedter Straße stellt mit dem „Adler“ Kriegerdenkmal mit der Bronze eines Adlers den Ortsmittelpunkt von Irxleben dar. In der Umgebung des Gebietes befinden sich südwestlich die Grundschule und die Kindertagesstätte, westlich die Sporthalle und die Sportplätze, unmittelbar im Plangebiet an der Niederndodeleber Straße die zentrale Bushaltestelle Irxleben. Der Standort ist örtlich integriert und nahezu von der gesamten Ortslage von Irxleben mit Ausnahme des Wohngebietes Oberes Sülzetal fußläufig erreichbar.

Lage in der Gemeinde (Ausschnitt aus der topografischen Karte)



[TK10/ 10/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A 18/1-6007867/2011

2.2. Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 9.646 m² groß. Davon entfallen 5.664 m² auf das Kerngebiet und 3.828 m² auf die Straßenverkehrsfläche.

2.3. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde raumbedeutsam. Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 für das Land Sachsen - Anhalt festgelegt. Die Verordnung über den LEP 2010 des Landes Sachsen - Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Am 11.03.2011 wurde die Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen - Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Weiterhin sind in der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung im Hinblick auf den Regionalen Entwicklungsplan zu beachten. Am 02.06.2016 hat die Regionalversammlung der Planungsregion Magdeburg beschlossen, den 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freizugeben und den Entwurf mit Umweltbericht öffentlich auszulegen. Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist Irxleben als Grundzentrum vorgesehen. Die Abgrenzung des grundzentralen Bereiches ist zwischen der Regionalen Planungsgemeinschaft und der Gemeinde Hohe Börde noch strittig. Unstrittig ist jedoch die Zugehörigkeit des Plangebietes zum Grundzentrum Irxleben.

Die vom Landesgesetzgeber festgelegten Ziele zu Sondergebieten für Einzelhandelsbetriebe (Ziele Z 46, 48, 49, 50 und 52) sind für die vorliegende Planung nicht einschlägig, da es sich nicht um ein Sondergebiet handelt. Anzuwenden ist hier das Ziel Z 47.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Z 47). Hierfür wurde eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung erarbeitet, die die Einhaltung dieses Zieles nachweist.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Festsetzung eines ersten Abschnittes des Kerngebietes für den zentralen Versorgungskern Irxleben mit der ausschließlichen Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes der Grundversorgung (überwiegend Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Der Einzugsbereich erstreckt sich mit seinen Kerneinzugsbereichen ausschließlich auf die Ortschaft Irxleben, deren verbrauchernahe Grundversorgung hierdurch gesichert werden soll. Der weitere Einzugsbereich umfasst die Ortschaften Niederndodeleben, Wellen, Eichenbarleben, Ochtmersleben, Groß Santerleben, Hermsdorf und Hohenwarsleben, ausschließlich dem grundzentralen Bereich von Irxleben zu zuordnenden Ortschaften.

Auswirkungen, die den Verflechtungsbereich des Grundzentrums überschreiten könnten, sind aufgrund der geringen Größe der zulässigen Verkaufsfläche nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung eine verbraucher-nahe Grundversorgung zu gewährleisten.

Sonstige Ziele der Raumordnung sind nicht einschlägig. Zur Abwägung der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde wird auf die zusammenfassende Erklärung verwiesen.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Folgende sonstige städtebauliche Planungen mit Bezug auf das Plangebiet liegen vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB): "Hohe Börde vital - Ortskernentwicklung, Beispielorte Eichenbarleben, Irxleben, Niederndodeleben, Rottmersleben".

Das Konzept Hohe Börde - vital führt aus:

"In Irxleben konzentrieren sich der Standort der Verwaltung und der Arbeitsplätze. Mit 2.270 Einwohnern (Stand 2012) ist Irxleben der zweitgrößte Ort in der Gemeinde Hohe Börde. Zwischen den Jahren 2002 und 2012 ist die Zahl der Einwohner um rund 100 Personen angestiegen.

Die Neubaugebiete schließen sich von Süden an den historischen Ortskern an, der nördlich der B1 im Mischgebiet verortet ist. Der Bereich zwischen Wohnflächen und Autobahn (BAB2) ist mit Gewerbeflächen aufgefüllt, so dass sich der Ort grob in die drei räumlich getrennte Zonen Gewerbe, Altdorf und Neudorf aufteilen lässt.

Obwohl Irxleben im REP 2006 als Grundzentrum definiert ist, und als solches laut Landesentwicklungsplan 2010 als Standort für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen vorgesehen ist, befindet sich kein Lebensmittel-Einzelhandel im Ort."

Somit ist derzeit die verbrauchernahe Grundversorgung für die Ortschaft Irxleben nicht gewährleistet.

"Diese Versorgungsfunktion wird von anderen Orten der Gemeinde übernommen, die durch den öffentlichen Nahverkehr erreichbar sind.

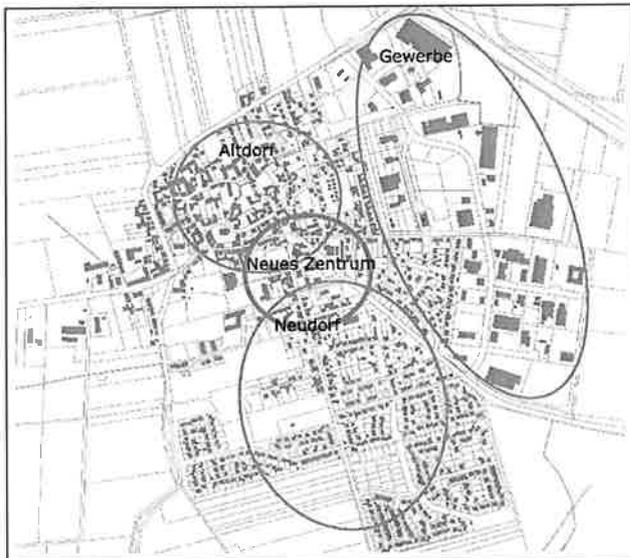
Im nördlichen Bereich der Niederndodeleber Straße (K 1163) konzentrieren sich die örtlichen Bildungseinrichtungen sowie einige Einzelhändler. So sind hier neben der Volksbank auch ein gut besuchter Backshop, ein Blumenladen und eine Gaststätte zu finden. Die Bushaltestelle an dieser Straße stellt zudem einen zentralen Punkt im Schulweg der Grundschüler dar, aber auch der auspendelnden Sekundarschüler.

Südlich der Grundschule befinden sich mehrere Wohneinheiten, die barrierefrei gestaltet sind.

Bewertung

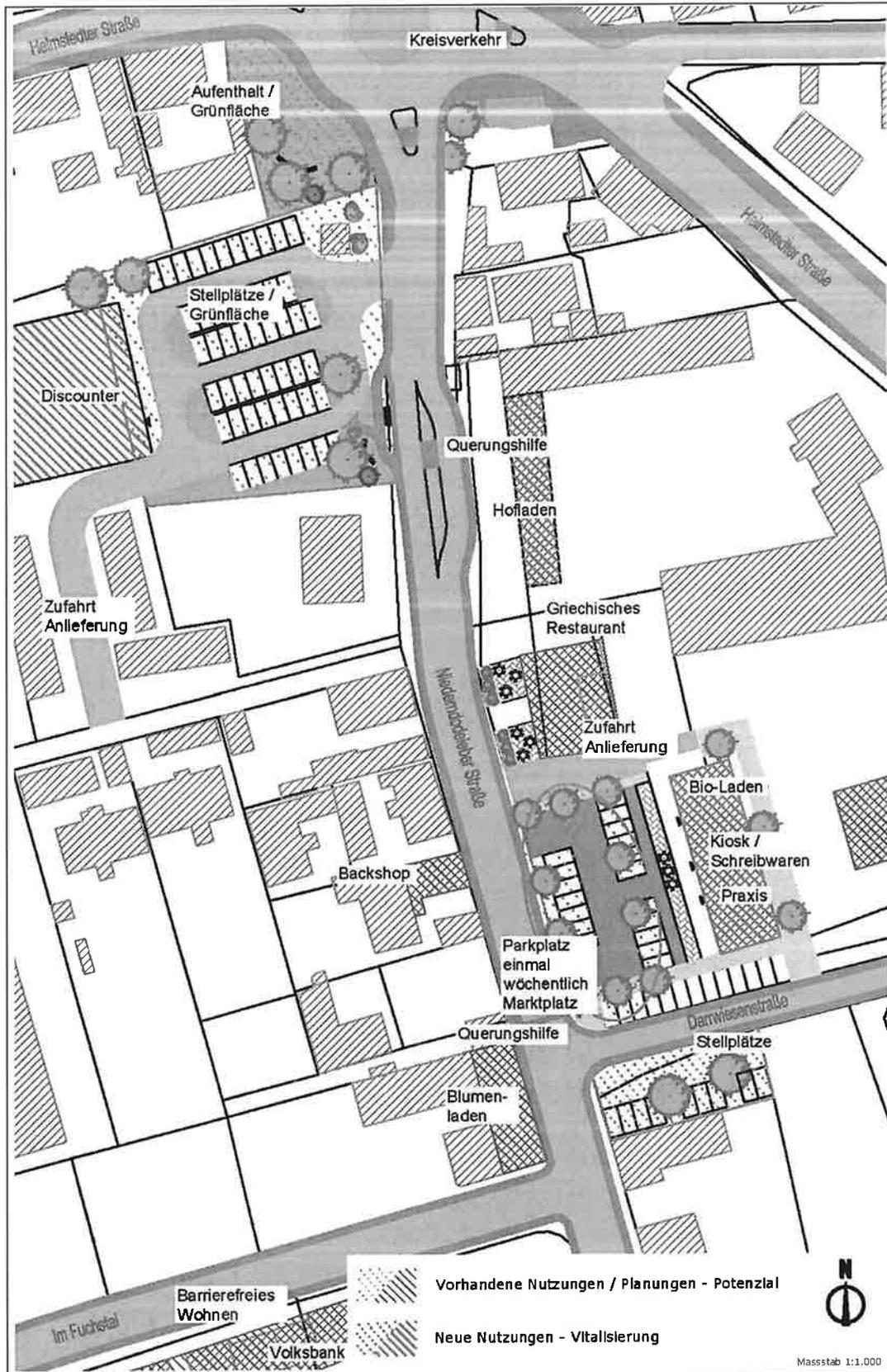
Durch die Vergrößerung der bewohnten Fläche in Irxleben hat sich das räumliche Zentrum nach Süden verschoben. Während sich die Gewerbeflächen im Nord- Osten des Ortes in unmittelbarer Nähe zur Autobahn konzentrieren, liegt im Zentrum der Wohnbauflächen die Einmündung der Niederndodeleber Straße in die Bundesstraße B 1. An dieser Stelle haben sich bereits einige Versorgungseinrichtungen angesiedelt und bestehende Planungen werden die zentrale Wirkung dieses Bereichs verstärken.

An dieser Tendenz knüpft das Konzept im Rahmen von "Hohe Börde Vital" an. So soll im Bereich der Niederndodeleber Straße ein zentraler Ortskern geschaffen werden. Dabei kann ein durch seine Nutzung belebter Ort entstehen, der in seiner Aufenthaltsqualität den Ansprüchen als Ort der Begegnung entspricht und gleichzeitig das neue Zentrum in Irxleben baulich definiert."



Hohe Börde – vital
Zentrumskonzept für den Ortsteil
Irxleben

[TK10/ 10/2012] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6007867/2011



[TK10/ 10/2012] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6007867/2011

2.5. Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst zunächst die öffentlichen Straßen Helmstedter Straße (Bundesstraße B 1), die Niederndodeleber Straße (Kreisstraße K 1163) und den nördlich an die Helmstedter Straße anschließenden Platz am Adler. Die Abgrenzung der Niederndodeleber Straße ist derzeit auf der Westseite nicht mit den aktuellen Flurstücksgrenzen identisch. Die Bushaltestelle reicht im Bestand bis auf das angrenzende in gemeindlichem Besitz befindliche Flurstück 809. Für die Herstellung des Kreisverkehrs werden Teile des Flurstücks 531/27 benötigt. Dieses Flurstück war mit einem Wohnhaus und Nebengelass bebaut, die inzwischen aufgrund von erheblichen, sicherheitsgefährdenden Bauschäden abgebrochen wurden. Das Flurstück 809 wird bisher nur teilweise baulich genutzt. Im Süden befindet sich ein Garagenhof mit insgesamt 18 Garagen. Diese sind derzeit noch in Nutzung. Der Norden des Flurstückes wird derzeit als Gartenfläche genutzt. Teilweise wurde die Gartennutzung bereits aufgegeben. Im Nordosten des Flurstücks 809 befindet sich eine Trafostation der Avacon AG. Weiterhin wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Flurstück 808 (Niederndodeleber Straße 2) einbezogen. Es ist mit einem Wohngebäude mit 4 Wohnungen bebaut. Die Wohnungen sind derzeit noch bewohnt. Zur Umsetzung der Planung sollen das Wohngebäude und die Garagen abgebrochen werden.

2.6. Boden, Geländeverhältnisse, Altlasten, Kampfmittel, Archäologie

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine grundsätzliche Eignung für eine bauliche Nutzung aufweisen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer ebenen Geländeoberfläche. Wesentliche Geländesprünge sind nicht vorhanden.

Das Landesamt für Bergwesen und Geologie weist darauf hin, dass im Gebiet geologisch hydrologische Bedingungen anzutreffen sind, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser sehr ungünstig sind.

Bodenbelastungen

Umweltgefährdende Bodenbelastungen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden konnten, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hingewiesen.

Archäologische Bodendenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie teilte mit, dass das Plangebiet südlich an den alten Ortskern von Irxleben angrenzt. Der Bereich ist als archäologisches Denkmal (Irxleben Fundplatz 2, Siedlung Mittelalter) verzeichnet. Das Gebiet wurde im 19. Jahrhundert nach Schließung des Friedhofes um die Kirche zwischenzeitlich als Friedhof genutzt. Mit der Anlage des neuen Friedhofes an der südlichen Niederndodeleber Straße um 1900 wurde der Friedhof schrittweise aufgegeben.

Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Die archäologische Baugrunduntersuchung ist inzwischen abgeschlossen. Die festgestellten Funde umfassen überwiegend Grabstellen des 19. Jahrhunderts ohne wesentliche archäologische Relevanz. Für den Umgang mit den Funden wurde vereinbart, diese einer angemessenen Wiederbestattung zu zuführen. Die Baustelle wird hierfür in erforderlichem Maße gesichert.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Als Art der baulichen Nutzung wurde für die Bauflächen des Plangebietes eingeschränktes Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Die dafür festgesetzte Fläche ist für diese Nutzung besonders geeignet. Sie befindet sich in zentraler Lage im Kernbereich des Grundzentrums Irxleben und ist von allen Wohnbereichen der Ortschaft Irxleben gut fußläufig erreichbar. Die Fläche eignet sich aufgrund der guten Erreichbarkeit und des guten Anschlusses an das innerörtliche Verkehrsnetz besonders als zentraler Bereich der Ortschaft Irxleben. In den im Plangebiet befindlichen Teilen des Kerngebietes ist eine Fläche für die Nahversorgung vorgesehen, deren Zulässigkeit konkret im Plan eingegrenzt wurde.

Die betroffene Fläche umfasst mit dem Standort des Einzelhandelsbetriebes eine Teilfläche des vorgesehenen zentralen Kernbereiches in Irxleben, dessen weitere Ausdehnung städtebaulich vorbereitet werden soll und der noch weitere zentrale Funktionen aufnehmen soll. Neben dem geplanten Versorgungszentrum sind im zentralen Bereich bereits die Grundschule, die Sporthalle und die Kindertagesstätte vorhanden. Irxleben ist als zentraler Ort der ca. 18.500 Einwohner zählenden Gemeinde Hohe Börde vorgesehen. Für die Gewährleistung dieser Funktion ist eine weitere Ansiedlung zentraler Einrichtungen in diesem Bereich und eine Ausdehnung der Kerngebiete erforderlich. Die Festsetzung als Kerngebiet für die vorliegende Teilfläche bildet einen ersten Schritt zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele.

Die zulässige Nutzung wurde wie folgt eingeschränkt:

im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig. Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie am Gesamtsortiment von Einzelhandelsbetrieben muss mindestens 60% betragen. Damit wird die Gesamtverkaufsfläche dem örtlich angemessenen Rahmen angepasst und verhindert, dass Einzelhandelseinrichtungen entstehen, die der Größe und Funktion von Irxleben nicht angemessen sind und Kaufkraft aus benachbarten Orten abziehen könnten.

Einschränkung der Nutzung des Kerngebietes

Neben der Einschränkung bezüglich der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen wurden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Das Plangebiet ist allseits von Wohnnutzung umgeben. Vergnügungsstätten können erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung bewirken. Vergnügungsstätten wurden daher ausgeschlossen.

Seitens der Landesentwicklungsbehörde wurde die Zulässigkeit der Festsetzung von Kerngebieten bezweifelt. Hierzu ist anzuführen, dass der Kommentar zum BauGB von Ernst-Zinkahn-Bielenberg eine Zulässigkeit von Kerngebieten ausdrücklich auch für Kleinstädte vorsieht (Rd.Nr.10 zu § 7 BauNVO). Dabei ist zu bemerken, dass die durchschnittliche Größe einer Kleinstadt in Sachsen- Anhalt (alle Städte unter 20.000 EW) ca. 10.000 EW beträgt. Eine Abhängigkeit des Baurechtes von der Rechtsform der Gemeinde (Stadt, Flecken, Gemeinde) ist nicht gegeben, insofern kann die Gemeinde Hohe Börde davon ausgehen, dass Kerngebiete bei einer Gemeindegröße von ca. 18.500 Einwohnern grundsätzlich zulässig sind. Bielenberg führt in seinem Kommentar auch weiter dazu aus, dass der Begriff der zentralen Einrichtung nach § 7 Abs.1 ein Relativer ist. Wörtlich: "Das, was städtebaulich als zentral gilt, ist aus der jeweiligen Gemeinde zu ermitteln. Zentrale Einrichtungen sind nicht gleichzusetzen mit Groß-einrichtungen, wie sie für Groß- und Mittelstädte typisch sind, ..." Somit entspricht durchaus auch die an das Plangebiet angrenzende Grundschule und Sporthalle der Ausbildung eines grundzentralen Versorgungskernes und ergänzt die großflächige Einzelhandelseinrichtung gebietstypisch. Weiterhin strebt die Gemeinde im Rahmen des Programmes "Hohe Börde vital" an den Standort durch weitere zentrale Einrichtungen zu ergänzen. Dies muss keineswegs abschließend im Plangebiet erfolgen. Insbesondere der Standort der leerstehenden Darre auf der gegenüberliegenden Seite der Niederndodeleber Straße bietet sich hierfür an. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss eine weitaus größere Fläche umfasst. Der vorliegende Teilbereich jedoch zunächst zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden, da sich hierfür die Entwicklungsabsichten umsetzungsreif verfestigt haben. Entgegen der Auffassung der Landesplanungsbehörde muss eine Kerngebiets-prägung nicht zwingend bereits vorhanden sein. Sie ist vorliegend ein Planungsziel der Gemeinde, von dem der Bebauungsplan einen ersten Abschnitt darstellt.

Zur Zulässigkeit von Entscheidungen von Gemeinden, sich neue zentrale Versorgungskerne zu geben, wird auf die Urteile 1KN 152/10 vom 15.03.2012 des OVG Lüneburg (Neue Mitte Garbsen) und 10D 148/04.NE des OVG Nordrhein Westfalen (Centro Oberhausen) Bezug genommen. In beiden Fällen wurde der Grundsatz bestätigt, dass es Gemeinden, die aus dispersen Siedlungsstrukturen gewachsen sind, nicht verwehrt werden kann, neue zentrale Bereiche für ihr Gemeindegebiet auszubilden. Die Wahrung der Gebietstypik ist im räumlichen Zusammenhang durch das Vorhandensein oder die zukünftige Planung mehrerer gemäß § 7 Abs.1 BauNVO aufgeführter Nutzungen für die Definition des Gebietstyps gegeben. Durch die Beschränkung der zulässigen Sortimente und der zulässigen Verkaufsfläche ist auch hinreichend garantiert, dass keine negativen Auswirkungen über die Grenzen des grundzentralen Verflechtungsbereiches hinaus entstehen. Insofern handelt es sich auch um ein ausdrücklich auf die Funktion für ein Grundzentrum eingeschränktes Kerngebiet.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), Die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde im Plangebiet mit 0,9 festgesetzt. Die Grundfläche der im Kerngebiet geplanten Gebäude liegt unter 0,9 (ca. 0,4), eine GRZ von 0,9 ist jedoch für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze erforderlich, da durch bauliche Anlagen, Stellplätze und Zufahrten insgesamt ca. 85% des Grundstückes versiegelt werden müssen. Dies erfordert als allgemeine Festsetzung eine GRZ von 0,9, da unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Berechnung der GRZ die Stellplätze und deren Zufahrten zu berücksichtigen sind. In Kerngebieten ist eine Grundflächenzahl von bis zu 1,0 zulässig. Der Bebauungsplan bleibt mit 0,9 unter dieser Grenze.

Geschossigkeit / Geschossflächenzahl

Für die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen eignen sich im ländlichen Bereich in der Regel nur eingeschossige Gebäude. Höhere Gebäude sind nicht erforderlich und für den Einzelhandel an Standorten außerhalb von Groß- und Mittelstädten nicht funktionsfähig. Die Geschossigkeit im Kerngebiet wurde daher auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die Geschossflächenzahl von 0,9 ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,9 bei einem Vollgeschoss.

Zusätzlich zur Geschossigkeit ist eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlich, um unangemessene Höhen und das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlage zu vermeiden. Die Höhe für Gebäude und bauliche Anlagen wurde mit maximal 10 Meter festgesetzt.

3.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Baugebiet durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Erfordernissen des Schallschutzes orientieren und im Rahmen dieser Zielstellung Entwicklungsmöglichkeiten über die derzeitige Planung hinaus offenhalten.

Zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung von im Norden, Westen und Süden angrenzenden Ruhebereichen der Grundstücke an der Helmstedter Straße soll der Baukörper zurückgesetzt werden, um die Anordnung von Stellplätzen vor dem Eingangsbereich zum Markt auf der Straßenseite zu ermöglichen. Funktionell ist die Verbindung vom Marktzugang zu den Stellplätzen zwingend erforderlich. Trotz der Integration in ein fußläufig erreichbares Umfeld ist der Anteil der Einkäufer mit dem Pkw am Gesamtumsatz überwiegend. Eine funktionsgerechte Verbindung zwischen Discountmarkt und Stellplatzanlage erfordert die unmittelbare Erreichbarkeit der Stellplätze mit den Einkaufswagen.

Der Baukörper hält einen Abstand von ca. 30 Metern zur Niederndodeleber Straße. Der Abstand zu den Grundstücken im Nordwesten und Süden wurde mit 3 Metern festgesetzt. Der Anlieferbereich ist im Süden des Marktes vorgesehen. Dort befindet sich der Bereich, in dem die Lüftungsaggregate anzuordnen sind. Von besonderer Bedeutung ist der Schutz der nördlich angrenzenden Wohngebäude im Mischgebiet vor Beeinträchtigungen durch Lärm, da diese Grundstücke von Norden bereits erheblich durch Straßenlärm beeinträchtigt und die Ruhebereiche nach Süden orientiert sind. Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an der offenen Bauweise

mit seitlichen Grenzabständen orientiert, ohne die in § 22 BauNVO vorgesehene Längenbegrenzung der offenen Bauweise auf 50 Meter. Dies ist funktionell für den Einzelhandelsbetrieb erforderlich, der aufgrund der erforderlichen Grundfläche eine Länge von über 50 Meter aufweist.

Die Abstände zu den Nachbargrundstücken orientieren sich an den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabständen.

3.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen großflächiger Versiegelungen durch Stellplätze wird eine Begrünung des Baugebietes mit mittel- und großkronigen Bäumen festgesetzt. Der hierfür vorgesehene Umfang beträgt 1 Baum je 8 Stellplätze. Dies soll generell ein Mindestmaß an Begrünung sichern. Der übliche Ansatz von 1 Baum je 6 Stellplätze soll vorliegend nicht zur Anwendung kommen, da die Größe des Baugrundstückes aufgrund der innerörtlichen Lage eine optimale Ausnutzung erfordert.

3.5. Öffentliche Verkehrsflächen

Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes an der Einmündung der Niederndodeleber Straße in die Helmstedter Straße. Der geplante Kreisverkehr wurde als Darstellung ohne Normcharakter im Bebauungsplan vermerkt. Verbindliche Regelung des Bebauungsplanes ist die Abgrenzung der hierfür erforderlichen Straßenverkehrsfläche. Der Platzbedarf des Kreisverkehrs erfordert einen Eingriff in das Flurstück 531/27, dass für eine Aufweitung der Verkehrsfläche teilweise benötigt wird. Eine Verschiebung nach Norden ist nicht möglich, da hier das Kulturdenkmal "Adler" angrenzt. Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht die Einordnung eines Kreisverkehrs und die Sicherung der bestehenden Bushaltestelle. Weiterhin sind zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Zufahrtbereiche zum Discountmarkt auf zwei Abschnitte zu beschränken. Sie befinden sich für die Einfahrt unmittelbar neben dem Kreisverkehr an der Niederndodeleber Straße und an der Südgrenze des Plangebietes für die Lieferzufahrt und eine Ein- und Ausfahrt. Hierdurch wird eine geordnete Erschließung des Baugebietes gewährleistet.

3.6. Öffentliche Grünflächen - Grünanlage mit Weg und Denkmal

Nördlich grenzt an die Helmstedter Straße die Grünanlage des Denkmals „Adler“ an. Sie besteht aus der Stufenanlage, dem befestigten Platz um das Denkmal, dem Denkmal selbst, der nördlich angrenzenden Pflegegrünfläche und einem Weg unmittelbar an den Gebäuden im Norden entlang. Die bauliche Anlage unterliegt als Kulturdenkmal dem Denkmalschutz. Sie ist als Kriegerdenkmal in das Denkmalverzeichnis eingetragen. Alle wesentlichen baulichen Maßnahmen, die eine Veränderung der Erscheinung des Kulturdenkmals in seiner Umgebung bewirken, sind gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA prüfungs- und genehmigungspflichtig. Dies trifft auf die Maßnahmen des Straßen- und Gehwegebaus in der unmittelbaren Umgebung des Denkmals und auf Werbeanlagen am geplanten Kreisverkehr zu.

4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert folgende öffentliche Maßnahmen:

- Bau des Kreisverkehrs an der Einmündung der Niederndodeleber Straße in die Helmstedter Straße (Bundesstraße B 1) einschließlich der Bereitstellung der dafür benötigten Flächen. Die Maßnahme wird durch die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte durchgeführt. Kostenträger sind die Bundesrepublik Deutschland, der Landkreis Börde für die Kreisstraße und die Gemeinde Hohe Börde für die Gemeindestraße.
- Die vertraglich gesicherte Rückübertragung der Straßenverkehrsfläche der Verkehrsflächen der Bushaltestelle und der Niederndodeleber Straße an die Gemeinde nach ihrer Ausparzellierung aus dem Flurstück 809 (Flur 2) durch den begünstigten Vorhabenträger.
- Verlegung der vorhandenen Trafostation.
Diese Trafostation soll erneuert werden. Kostenträger hierfür ist die Avacon AG. Seitens der Gemeinde Hohe Börde ist vor Verkauf der Flächen des Kerngebietes an das Einzelhandelsunternehmen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für eine neue Trafostation zu sichern.
- Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen für das Flurstück 809 zur Veräußerung des Grundstückes an das Einzelhandelsunternehmen durch die Gemeinde Hohe Börde.

Der Gemeinde Hohe Börde entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung die Kosten für den Bebauungsplan nach HOAI einschließlich der Überprüfung, sowie ggf. eine Kostenbeteiligung am Kreisverkehr.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserbeseitigung,
- die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser.

Dies kann gewährleistet werden.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt über die Einfahrt und die Ausfahrt sowie die Lieferzufahrt an der Niederndodeleber Straße. Hierdurch wird eine geordnete Erschließung des Baugebietes gewährleistet.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Eine Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist für das bestehende Wohngebäude vorhanden.
Die Abstimmungen hinsichtlich der Anschlusspunkte für den Neubau erfolgen im Rahmen der Bauplanung. Der WWAZ weist darauf hin, dass sich am südlichen Rand des Plangebietes eine Trinkwasserleitung DN80 PE-HD befindet. Die Trinkwasserleitung liegt außerhalb der überbaren Flächen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das bestehende Wohngebäude ist an das Niederspannungsnetz angeschlossen. Bereits unter Punkt 4 der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass ein Ersatzneubau für die bestehende Trafostation vorgesehen ist. Die bestehende Transformatorenstation wurde in den 70er Jahre errichtet und ist erneuerungsbedürftig. Die Avacon AG wird eine kleinere Trafostation auf dem Grundstück errichten. Diese wird über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Anlagen der Versorgung der Baugebiete mit Energie sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in allen Baugebieten zulässig und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan. Die Abstimmungen hinsichtlich der Anschlusspunkte erfolgen im Rahmen der Bauplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich. Die Abstimmungen hinsichtlich der Anschlusspunkte erfolgen im Rahmen der Bauplanung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien im öffentlichen Bereich der Niederndodeleber Straße und eine Hausanschlussleitung zum bestehenden Wohngebäude. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Abstimmungen des Vorgehens erfolgt im Rahmen der Bauplanung.
- Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der vom Einzelhandelsbetriebe verursachte Anfall an Sanitärabwässern kann in die zentrale Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Abstimmungen hinsichtlich der Anschlusspunkte erfolgen im Rahmen der Bauplanung. Der WWAZ weist darauf hin, dass bei der Planung des Kreisverkehrs die wasserwirtschaftlichen Anlagen zu beachten sind.

- Träger der Niederschlagswasserableitung ist die Gemeinde Hohe Börde. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet selbst ist aufgrund der Untergrundverhältnisse kaum möglich. Geplant ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Niederschlagswasserkanalisation.
- Die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser ist Aufgabe der Gemeinde Hohe Börde. Die erforderliche Menge an Löschwasser steht durch eine Kombination von Tanklöschfahrzeug und Löschwasserbrunnen zur Verfügung.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umfassen auch die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern. Diese Teilaspekte des öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert.

Der Einzelhandelsbetrieb dient ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner. Er hat keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung anderer Gemeinden haben dürfen. Dieses Ziel wird durch das Vorhaben eingehalten, wie durch eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung bestätigt wurde.

5.3. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

5.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Diesbezüglich wird auf die Umweltprüfung Punkt 8 der Begründung verwiesen.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen

Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal- argumentativ ergänzt.

Zu beurteilen sind nur die Bereiche, in denen wesentliche Änderungen gegenüber dem Bestand vorgesehen sind. Hierzu gehören nicht die bestehende Grünfläche und der Denkmalsbereich sowie die bestehenden Straßenverkehrsflächen der Helmstedter Straße (Bundesstraße B 1) und der Niederndodeleber Straße.

Beurteilungsrelevant sind:

- das Wohngrundstück Niederndodeleber Straße 2 (Flurstück 808)
- das Flurstück 809 mit Garagenhof, Gartenbereichen und Ruderalflächen
- das Flurstück 531/27, das Eckgrundstück Helmstedter Straße 12, das teilweise für den Kreisverkehr benötigt wird

Folgende Biotoptypen sind im beurteilungsrelevanten Bereich vorhanden:

| Bestand im beurteilungsrelevanten Bereich | Biototyp | Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell | Bezugswert | Wertpunkte |
|---|----------|--|---------------------|------------|
| Garagen | BG | 0 | 443 m ² | 0 |
| unbefestigter Garagenhof | VPX | 2 | 610 m ² | 1.220 |
| Wohngebäude | BW | 0 | 164 m ² | 0 |
| befestigte Fläche am Wohngebäude | VPZ | 0 | 285 m ² | 0 |
| Gärten mit Obstbäumen am Wohnhaus und nördlich der Garagen, einschließlich der aufgelassenen Gärten | AKB | 6 | 3786 m ² | 22.716 |
| bebaute Fläche Helmstedter Str.12 (inzwischen abgebrochen) | BW | 0 | 166 m ² | 0 |
| befestigte Fläche Helmstedter Str.12 | VPZ | 0 | 203 m ² | 0 |
| Garten Helmstedter Straße 12, verwildert (Rudralflur) | URB | 10 | 193 m ² | 1.930 |
| Transformatorstation | BI | 0 | 35 m ² | 0 |
| Summe | | | 5885 m ² | 25.866 |

Bei der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

| Planwert im beurteilungsrelevanten Änderungsbereich | Biotoptyp | Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell | Bezugswert | Wertpunkte |
|---|-----------|--|-----------------------|------------|
| Kerngebiet, bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ (5.664m ² x 0,9) | BK | 0 | 5098 m ² | 0 |
| Kerngebiet, nicht versiegelbare Grünfläche, Biotoptyp Beet, Rabatte (5.664m ² x 0,1) | PYY | 6 | 566 m ² | 3.396 |
| 10 Bäume (75 m ²) Zuschlag Baumanpflanzungen | HEX | 5 | (750 m ²) | 3.750 |
| Straßenverkehrsfläche | VSB | | 221 m ² | 0 |
| Summe | | | 5885 m ² | 7.146 |

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 25.866 Wertpunkten vor der Planung stehen 7.146 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entsteht damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von 18.720 Wertpunkten.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Auch die Bodenfunktion ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet beeinträchtigt. Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

Der verbleibende Eingriff wird planextern, gesichert durch einen städtebaulichen Vertrag, kompensiert. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Anpflanzung von 30 Stück Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Mindeststammumfang 16 cm
 Sicherung mit Dreibock, einschließlich fünfjähriger Anwuchspflege
 Anpflanzort: Baumlücken der Kreisstraße K 1163 beginnend am Fuchstal Irxleben bis zum Abzweig zum Wartberg.
 Die Baumreihe an der Kreisstraße K 1163 wurde im Rahmen der Herstellung des Geh- und Radweges vor ca. 15 Jahren angepflanzt. Die verwendeten Pflanzqualitäten erwiesen sich als nicht vandalismussicher. Ein Teil der Bäume wurde durch mutwillige Beschädigung vernichtet. Die hierdurch entstandenen Baumlücken sollen nun mit geeigneten Pflanzqualitäten ergänzt werden. Der Baumanstand beträgt 10 Meter in der Reihe. Im fortgeschrittenen Entwicklungszustand wird durch die durch die Ergänzung wieder geschlossene Allee ein Streifen von ca. Meter Breite überschirmt. Die bisher hier vorhandenen Biotoptypen sind Scherrasen und Acker sowie der Fußweg. Pro gepflanztem großkronigen Baum können ca. 100 m² angerechnet werden, von denen 40 m² vom Biotoptyp Acker (5 Wertpunkte) zum Biotoptyp Allee (11 Wertpunkte) und 60 m² vom Biotoptyp Scherrasen (7 Wertpunkte) zum Biotoptyp Allee (11 Wertpunkte) entwickelt werden. Hierdurch entsteht pro Anpflanzung eine Aufwertung um 480 Wertpunkte. Bei Anpflanzung von 30 Bäumen ist hierdurch ein Teilausgleich von 14.400 Wertpunkten möglich.

2. Der verbleibende Eingriff von 4320 Wertpunkten soll im Rahmen der Zuordnung von Wertpunkten der Sammelausgleichsmaßnahme Gersdorfer Kessel kompensiert werden.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Hierdurch kann der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Belange des Artenschutzes

Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten, die den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 5 BNatSchG unterliegen, wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme nicht festgestellt. Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und der vorhandenen Baustrukturen bietet die vorhandene Bebauung keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten. Belange des Artenschutzes wurden im Umweltbericht behandelt..

5.3.2. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Abfallwirtschaftsbetrieb nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

5.3.3. Belange des Schutzes vor schädlichen Schallimmissionen

Im Interesse des Umweltschutzes sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Hierbei ist zwischen Anlagenlärm und Verkehrslärm zu unterscheiden.

Im Kerngebiet entsteht Anlagenlärm überwiegend durch den Parkplatzverkehr, durch gebäudetechnische Ausrüstungen und durch Anlieferungen. Die nächsten maßgeblichen Immissionsorte sind:

- Helmstedter Straße 13 und 14 Wohnnutzungen nördlich angrenzend mit Außenwohnbereichen
- Niederndodeleber Straße 1 östlich der Niederndodeleber Straße
- Niederndodeleber Straße 4 und 6 südlich des Plangebietes

Die vorgenannten Grundstücke befinden sich in gemischten Bauflächen. Aufgrund der Abstände zu schützenswerten Nutzungen ist ein Untersuchungserfordernis in Bezug auf die Schallimmissionen gegeben. Die Untersuchung wird im Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Der Einzelhandelsbetrieb erzeugt Zu- und Abfahrtsverkehr, der über das örtliche Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Eine Vermischung mit allgemeinen Verkehrsströmen tritt bereits an der Zufahrt zur Niederndodeleber Straße ein, so dass weitergehende Untersuchungen in Bezug auf den Verkehrslärm nicht erforderlich sind.

Die Einordnung des Kreisverkehrs hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Interessen der Nachbarn. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese Belange sind im vorliegenden Fall betroffen. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Planungsziel der Einordnung eines Discountmarktes im zentralen Bereich des Ortskernes von Irxleben ist mit der Beseitigung von 4 Wohnungen (Gebäude Niederndodeleber Straße 2) und der Auflassung und Beseitigung von 18 Garagen verbunden. Mit der Umsetzung der Planung werden die Interessen der bisherigen Mieter der Wohnungen und Pächter der Garagen beeinträchtigt. Ersatzangebote stehen für die Mieter der Wohnungen zur Verfügung. Eine wesentliche Beeinträchtigung stellt der Entfall der Garagen dar. Dies ist jedoch zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung in der Ortschaft Irxleben von besonderem öffentlichem Interesse. Der Nahversorgung, besonders für nichtmobile Bevölkerungsgruppen in der Ortschaft wird durch die Gemeinde Hohe Börde ein erheblich höheres Gewicht beigemessen als den privaten Belangen an der Erhaltung der Garagennutzung.

Den Bürgern war im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes die Möglichkeit gegeben, eine konkrete Betroffenheit geltend zu machen, dies ist nicht erfolgt.

7. Flächenbilanz

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Gesamtfläche | 9.646 m ² |
| - Kerngebiet Nahversorgungsmarkt | 5.664 m ² |
| - Straßenverkehrsfläche | 3.828 m ² |
| - Grünfläche | 154 m ² |

8. Umweltbericht zum Bebauungsplan Irxleben "Am Adler Teil 1" Gemeinde Hohe Börde

| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|---|--------------|
| 8.1. | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes | 22 |
| 8.2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden | 26 |
| 8.3. | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren | 32 |
| 8.4. | Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 33 |
| 8.5. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 34 |

8.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes:

- Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes an der Bundesstraße B 1 Einmündung Niederndodeleber Straße
- Errichtung eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² einschließlich der erforderlichen Stellplätze
- Stärkung der verbrauchernahen Versorgung im Ortskern von Irxleben

Inhalt des Bebauungsplanes:

1. Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen für den Kreisverkehrsplatz und die Bushaltestellen
2. Festsetzung eines Kerngebietes mit Beschränkung für großflächige Einzelhandels-einrichtungen auf 1.200 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevante Sortimente auf einem Grundstück von 5.664 m²
3. Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 bei einem Vollgeschoss und einer Höhe der baulichen Anlagen von maximal 7,5 Metern, Anordnung der überbaubaren Fläche im Westen des Baugebietes bei abweichender Bauweise
4. Festsetzung einer Anpflanzung von Bäumen (ein Baum je 8 Stellplätze)
5. Festsetzung von zwei Zufahrtbereichen zur Niederndodeleber Straße

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

| | |
|--|----------------------|
| Gesamtfläche | 9.646 m ² |
| • Kerngebiet Nahversorgungsmarkt | 5.664 m ² |
| • Straßenverkehrsfläche | 3.828 m ² |
| • Grünfläche | 154 m ² |
| • überbaubare und versiegelbare Fläche | 5.098 m ² |

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

• Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen, Erhaltung von Erholungsbereichen

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Auswirkungen des plangegegenständlichen Vorhabens auf die Wohnverhältnisse in den benachbarten Mischgebieten unter Hinzuziehung eines schalltechnischen Gutachtens, Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Erfordernis

• Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Irxleben - Niederndodeleben (Funke 1995)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Im Landschaftsrahmenplan und im Landschaftsplan werden für das Gebiet als innerörtliche Siedlungsfläche keine Aussagen getroffen.

Art der Berücksichtigung:

Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet und Bezifferung der Eingriffe in das Schutzgut in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt, Festlegung von Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe, artenschutzrechtliche Untersuchungen sind bei der innerörtlichen Fläche nicht erforderlich,

Einschätzung des Vorkommens besonders geschützter Pflanzenarten und besonders geschützter Biotope auf Grundlage einer Kartierung der Biotoptypen, Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Plangebiet, Bezifferung des verbleibenden Eingriffs in den Naturhaushalt

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Irxleben - Niederndodeleben (Funke 1995), Altlastenkataster des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Böden im Plangebiet, Minimierung der Versiegelung im Plangebiet, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Irxleben - Niederndodeleben (Funke 1995)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

geordnete Schmutzwasserableitung und -behandlung durch Anschluss an die Kanalisation, Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, geordnete Niederschlagswasserableitung, verbal argumentative Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser, Oberflächengewässer sind nicht betroffen

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Irxleben - Niederndodeleben (Funke 1995)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen: keine

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen auf Luftqualität und Klima

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Irxleben - Niederndodeleben (Funke 1995)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage und ist nicht landschaftsbildwirksam. Das Schutzgut ist daher nicht erkennbar betroffen.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. In einem Abstand von ca. 500 Metern östlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

- Naturräumliche Gliederung und Geologie

Der geologische Untergrund des nordöstlichen Teils der Magdeburger Börde zwischen Magdeburg und Haldensleben wird durch die Triasschichten, die den tieferen geologischen Untergrund bilden, geprägt. Diese werden durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit dieses Raumes sind die äolischen Decken von Löss, sandigem Löss und Sandlöss, die in einer Mächtigkeit von 80 bis 120 cm auf ebenen Flächen aufliegen. Das Platten-Flachrücken-Relief der Magdeburger Börde ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie (<50 m/km²) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

- Schutzgut Mensch

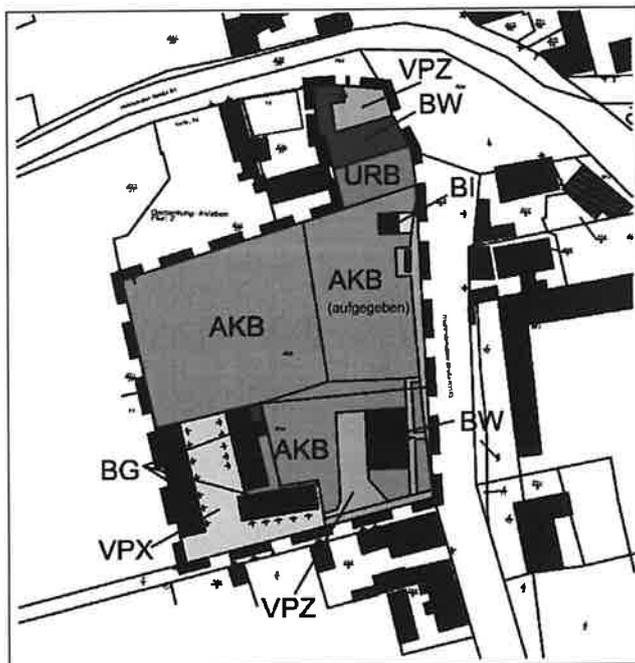
Das geplante Baugebiet wurde bisher für Wohnzwecke, durch Garagen und Gärten genutzt. Aufgrund der teilweisen Ausprägung durch begrünte Bereiche und der intensiven Nutzung der Gärten ist dem Gebiet eine eingeschränkte Relevanz für die Naherholung zu zubilligen.

Vom Baugebiet selbst gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch beurteilungsrelevante Emissionen durch Lärm oder

Schadstoffe aus. Eine wesentliche Lärmquelle stellt die Bundesstraße B 1 dar. Diese verläuft durch das Plangebiet. Die Lärmemissionen der Bundesstraße wurden im schalltechnischen Gutachten zur Lärmaktionsplanung (ECO Akustik, Stand 25.07.2013) ermittelt. Die Bundesstraße B 1 ist im Abstand Magdeburg - Irxleben (bis zur Ampelkreuzung mit der Landesstraße L 47) hoch belastet. Mehr als 3 Millionen Kraftfahrzeuge nutzen jährlich diesen Abschnitt der Bundesstraße B 1. Gravierend belastet ist aufgrund von Schallreflexionen der Abschnitt der Helmstedter Straße zwischen dem Platz am Adler und der Einfahrt in die Ringstraße (ehemals Küchenstudio Spill). Hier wird die Auslöseschwelle für die Lärmaktionsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts teilweise deutlich überschritten. Betroffen hiervon sind ca. 37 Einwohner am Tag und ca. 42 Einwohner in der Nacht. Die an den Platz am Adler angrenzenden Wohngebäude gehören zu den durch den Lärm der Bundesstraße B 1 erheblich beeinträchtigten Wohnnutzungen. Erheblich gesundheitsschädliche Werte (70 dB(A) Schwelle) werden hier jedoch nicht erreicht.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

Der Bestand an Biotopen wurde im April 2016 aufgenommen. Gleichzeitig wurde das Plangebiet auf Anzeichen und Anhaltspunkte für das Vorkommen streng geschützter Arten überprüft. Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet festgestellt:



- AKB - Garten (teilweise Nutzung bereits aufgegeben)
- VPZ - befestigter Platz
- VPX - unbefestigter Platz
- BW - bebaute Fläche Wohnen
- BG - bebaute Fläche Garagen
- BI - bebaute Fläche Infrastruktur
- URB - Ruderalfläche

Die vorstehenden Biotoptypen sind überwiegend von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Ohne Bedeutung sind die durch Bebauung, Straßen und Wege versiegelten Bereiche. Die Gärten und Scherrasenflächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Lediglich die aufgelassenen Gärten und die Ruderalflächen haben eine durchschnittliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Artenschutz

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro BUNat Dr. Malchau Schönebeck durchgeführt. Es erfolgten insgesamt 6 Kartierungen im Zeitraum vom 18.04.2016 bis zum 14.06.2016. Im Plangebiet wurden insgesamt

24 Vogelarten kartiert, überwiegend weit verbreitete Arten. Davon wurden 14 Arten als Brutvögel kartiert. An Arten der Roten Liste Sachsen-Anhalt wurden festgestellt:

- Rotmilan als Nahrungsgast
- Türkentaube als Brutvogel in Randlage zum Plangebiet
- Rauchschwalbe als Nahrungsgast
- Bachstelze als Brutvogel in Randlage zum Plangebiet
- Haussperling als Brutvogel
- Bluthänfling als Brutvogel in Randlage zum Plangebiet

Davon ist der Rotmilan auch in Anhang 1 der EU Vogelschutzrichtlinie enthalten. Er wurde jedoch nur als Nahrungsgast registriert.

Lurche und Kriechtiere sowie Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Ebenso wurden keine weiteren nach der FFH Richtlinie relevanten Weichtiere, Libellen, Schmetterlinge oder Käfer festgestellt.

• Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist Bestandteil der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde. Die natürlichen Böden bestehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt aus Löß Schwarzerden.

Die Bodenoberfläche ist weitgehend eben. Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überprägt. Die Flächen sind Bestandteil des Siedlungsgebietes und waren bebaut sowie teilweise durch Oberflächenbefestigungen (Wege) versiegelt. Teilweise wurden die Flächen im 19. Jahrhundert als Friedhof genutzt.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als:
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers;
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als:
 - a) Rohstofflagerfläche,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind bezüglich ihrer natürlichen Funktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung erheblich eingeschränkt. Sie bieten aufgrund ihrer Ausprägung in den unversiegelten Bereichen dennoch eine geeignete Lebensgrundlage für Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die Flächen aufgrund der starken anthropogenen Überprägung von geringer Bedeutung.

Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind aufgrund des hohen Puffer- und Stoffumwandlungsvermögens hoch, sind durch die anthropogene Überprägung aber stark beeinträchtigt.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt.

Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der anthropogenen Überprägung in Bezug auf das Ertragspotential für landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Die Flächen sind nicht als Rohstofflagerflächen verzeichnet. Eine besondere Erholungseignung besteht aufgrund der innerörtlichen Lage nicht. Im Hinblick auf sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung weisen die Böden aufgrund der vorhandenen siedlungsintegrierten Lage eine gute Eignung auf. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die durch Versiegelung veränderten Böden von sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und die stark anthropogen überprägten noch unversiegelten Bereiche von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

- Schutzgut Wasser

Das Schutzgut der Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht betroffen. Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Das Plangebiet ist Bestandteil des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches der Ortschaft Irxleben. Das Grundwasser im Plangebiet ist aufgrund des Abstandes von der Bodenoberfläche und der Bodeneigenschaften nur gering geschützt. Es liegt eine geringe Grundwasserneubildungsrate vor. Stark grundwasser-geprägte Vegetationsbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine intensiven Wechselbeziehungen zum Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes bestehen. Insgesamt stellt das Grundwasser ein Wert- und Funktionselement von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt dar.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Irxleben in einem allseits von bebauten Flächen umgebenen Bereich. Es ist daher nicht landschaftsbildwirksam. Das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht erheblich betroffen.

- Schutzgut Klima

Das Plangebiet gehört zum Großklima des mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge ca. 520 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei mäßigen Windgeschwindigkeiten. Das Plangebiet gehört als Bestandteil des Siedlungsbereiches kleinflächig dem Siedlungsklimatop an. Aufgrund der lockeren Bebauung und der topografischen Lage bestehen keine wesentlichen Überwärmungsbereiche. Das Gebiet ist kein Bestandteil ausgeprägter Luftleitbahnen.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Kriegerdenkmal Helmstedter Straße "Adler". Es wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es liegen bezogen auf das Baugebiet keine Hinweise vor auf schützenswerte kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Die Fläche wurde zwischenzeitlich im 19. Jahrhundert als Friedhof genutzt. Der Bereich ist nicht als Bodendenkmal registriert.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die deren Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen erheblich erhöhen, sind nicht erkennbar.

- a) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

In den unter Punkt a) dargelegten Ausgangszustand wird durch die Realisierung des Vorhabens eingegriffen. Der Eingriff betrifft die Schutzgüter Mensch, Artenschutz und Biotop, Boden und Grundwasser. Der Eingriff wurde in der Begründung unter Punkt 5.3. nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt beziffert.

Die Eingriffe durch das Vorhaben werden nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben.

- Schutzgut Mensch

Die Errichtung des Kreisverkehrs an der Bundesstraße B 1 stellt keine wesentliche Änderung der Verkehrsanlage dar, die mit einer Erhöhung des Verkehrslärms verbunden ist. Sie wird zur Geschwindigkeitsreduktion auf der Bundesstraße B 1 führen und somit den Verkehrslärm mindern. Durch die Errichtung eines Discountmarktes entsteht Anlagenlärm durch die Zu- und Abfahrtsverkehre zum Parkplatz, durch Lüftungsaggregate und durch die Anlieferung als die wesentlichen Emissionsquellen. Schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich nördlich, östlich und südlich des Plangebietes. Die umliegende Wohnbebauung ist nach planerischer Beurteilung als gemischte Baufläche eingestuft worden. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen bestehen zwischen den festgesetzten Nutzungen nicht. Gleichwohl ist für das konkrete Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten zum Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an den angrenzenden immissionsempfindlichen Nutzungen erforderlich.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen können nicht erhalten werden. Hochwertige Biotoptypen sind vom Verlust nicht betroffen. Lediglich die Bäume des Siedlungsbereiches, überwiegend Obstgehölze, sind von durchschnittlicher Wertigkeit für das Schutzgut. Der Eingriff in das Schutzgut ist aufgrund des Verlustes des Baumbestandes und der Gärten erheblich. Der Bebauungsplan setzt eine Bepflanzung des Plangebietes mit groß- oder mittelkronigen Bäumen fest. Je 8 Stellplätze versiegelte Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Dies sind ca.10 Bäume. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut teilweise kompensiert.

Die Umsetzung der Planung ist mit einer Beeinträchtigung der faunistischen Bedeutung des Gebietes verbunden. Durch die Beseitigung der Gehölze gehen Brutstätten für Vögel verloren, die Bedeutung des Gebietes auch für Nahrungsgäste wird vermindert. Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten sind jedoch nicht betroffen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist eine Beseitigung der Gehölze grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeiten vom 01.Oktober bis zum 28.Februar zulässig.

- Schutzgut Boden

Es erfolgt Eingriff in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der Versiegelungsgrad im Baugebiet steigt von bisher ca. 1.900 m² für Gebäude und Wege auf insgesamt ca. 5.100 m² für die Baukörper und Stellplätze. Der Verlust der Bodenoberflächen ist nicht reversibel sondern dauerhaft. Er betrifft Böden, die dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind und anthropogen stark überprägt sind und teilweise Flächen, die von geringer Wertigkeit für das Schutzgut Boden, jedoch derzeit unversiegelt sind. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht weiter verringert oder ausgeglichen werden, wenn die geplante Nutzung realisiert werden soll. Er ist extern zu kompensieren.

- Schutzgut Wasser

Die Umsetzung des Vorhabens verursacht einen geringen Eingriff in das Schutzgut Grundwasser. Durch die Errichtung des Vorhabens wird die versiegelte Fläche zunehmen. Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Niederschlagswasserversickerungsrate wird sich damit im Plangebiet verringern. Das Plangebiet leistet aufgrund der Untergrundverhältnisse jedoch auch derzeit nur einen geringen Beitrag zur Grundwasseranreicherung. Der Eingriff bleibt daher gering.

- Schutzgut Luft / Klima

Mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades wird sich das Kleinklima geringfügig verändern (Erwärmung der Luft über asphaltierten / betonierte Flächen). Der Markt verursacht durch die hohe Anzahl zu erwartender Fahrzeugbewegungen zwar punktuell größere Schadstoffbelastungen der Luft durch Autoabgase. Die Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet selbst begrenzt. Bereits in einem Abstand von wenigen Metern sind die Schadstoffbelastungen als nicht mehr erheblich einzustufen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgeprägten Luftaustauschbahn. Großräumige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht landschaftsbildwirksam. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Erhöhung der Eingriffe durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die erheblich über den vorstehend dargelegten Eingriffsumfang hinausgehen, ist nicht erkennbar.

- c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1. Festsetzungen im Plan

- Umgrenzung der überbaubaren Flächen mit Bezug auf das konkrete Vorhaben, so dass eine abschirmende Wirkung der Baukörper bezüglich der Lärmemissionen eintritt,

- Begrenzung der Höhenentwicklung zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Festsetzung, dass je 8 Stellplätze ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm in einem Meter Höhe über dem Wurzelansatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² vorzusehen,
- externe Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie bereits in der Begründung unter den allgemeinen Planungszielen dargelegt, weist das Plangebiet als Bestandteil des zentralen Siedlungsbereiches der Ortschaft Irxleben eine besondere Eignung auf.

Nullvariante:

In der Nullvariante würde der vorgesehene Eingriff in den Naturhaushalt nur teilweise vermieden. Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB bebaubar und würde einer anderweitigen Bebauung zugeführt werden. Diese wäre voraussichtlich mit einem geringeren Versiegelungsgrad verbunden, da sich der geplante Umfang der Versiegelung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan nicht aus der näheren Umgebung ableiten lässt. Das Problem der fehlenden Nahversorgung der Bevölkerung in der Ortschaft Irxleben könnte jedoch nicht behoben werden, was zu erhöhten Wegeaufwendungen der Bewohner und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt. Für die Umsetzung eines Nahversorgungsmarktes stehen keine anderen zentrumsnahen Flächen zur Verfügung, so dass der Bau an anderer Stelle zu einer Inanspruchnahme und Versiegelung hochwertigerer bzw. mindestens gleichwertigerer Böden führen würde.

alternative Standorte:

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discountmarktes sind eine Lage im Siedlungsbereich von Irxleben mit einer möglichst hohen Anzahl von Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich und die Lage an einer Hauptverkehrsstraße. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße dient einerseits der möglichst konfliktarmen Erschließung des Gebietes, andererseits ist sie erforderlich, um einen im Wettbewerb der Anbieter dauerhaft funktionsfähigen Standort zu entwickeln. In den geeigneten Lagen sind innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Irxleben geeignete Flächen, die die für einen Discountmarkt erforderliche Größe aufweisen, nur an der Helmstedter Straße nördlich des Kleinsportfeldes vorhanden. Hier sind jedoch die Zufahrtsmöglichkeiten zur Helmstedter Straße stark eingeschränkt. Es würde ein ähnlich hoher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgen.

8.3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner, voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen sind nicht erkennbar, da aus vergleichbaren Planvorhaben der Ansiedlung von Discountmärkten die zu typisierenden Auswirkungen bekannt sind.

Die Erfassung der Biotoptypen und des Artenspektrums erfolgte durch sechs örtliche Bestandsaufnahmen am 18.04.2016, 29.04.2016, 18.05.2016, 31.05.2016, 08.06.2016 und 14.06.2016. Zum gleichen Zeitpunkt wurde auch die Fauna untersucht.

Avifaunistische Untersuchungen

Bei der Erfassung der Avifauna im Untersuchungsgebiet wurden alle sowohl optisch als auch akustisch nachgewiesenen Vogelarten aufgelistet. Für die Beobachtungen fand ein Fernglas (50 x 10) Verwendung. Grob beschrieben wurde nach der Stop-and-go-Methode mit Zwischenhalten von ca. 5 - 15 Minuten an gedeckten Stellen verfahren. Die nachgewiesene Art wurde als Brutvogel eingestuft, wenn hierzu entsprechende Hinweise vorlagen oder wenn das Tier im artspezifisch ausgestatteten Lebensraum angetroffen wurde.

Herpetologische Untersuchungen

Bei den durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsgebiet wurde auch auf Lurche und Kriechtiere, hier besonders auf die Zauneidechse, geachtet. Amphibien lassen sich vor allem während der Reproduktionsphase vergleichsweise gut erfassen. Artspezifisch verschieden vollzieht sich das Fortpflanzungsgeschehen von März (Grasfrosch) bis in das späte Frühjahr (Frühsommer) hinein (Grünfrösche). Die Erfassung erfolgt dann am Fortpflanzungsgewässer und wird (bei Froschlurchen) durch Lautäußerungen erleichtert. Die Kartierung von Reptilien ist nur unter extrem hohem Zeitaufwand möglich, da viele Arten ein recht verstecktes Leben führen und ein Auffinden mehr oder weniger vom Zufall abhängt.

Säugetiere - Untersuchungen zu Fledermäusen

Hier erfolgte vor allem die Suche nach Unterschlupfmöglichkeiten, die als Fledermausquartier (Winter bzw. als Wochenstube) Bedeutung erlangen könnten. Eine Suche mittels Detektor erfolgte nicht.

Wirbellose Tiere

Während der Kartierungen im Untersuchungsgebiet wurde auch auf wirbellose Tiere und dabei besonders auf FFH-Insekten geachtet. Dabei ging es vor allem darum, ob die vorhandene Naturlausstattung des untersuchten Gebietes das Vorkommen von FFH-Arten ermöglicht.

(Quelle BUNat)

8.4. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der externen Kompensation nach Umsetzung des Vorhabens im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen

8.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Die Errichtung des Kreisverkehrs an der Bundesstraße B 1 stellt keine wesentliche Änderung der Verkehrsanlage dar, die mit einer Erhöhung des Verkehrslärms verbunden ist. Sie wird zur Geschwindigkeitsreduktion auf der Bundesstraße B 1 führen und somit den Verkehrslärm mindern. Durch die Errichtung eines Discountmarktes entsteht Anlagenlärm durch die Zu- und Abfahrtsverkehre zum Parkplatz, durch Lüftungsaggregate und durch die Anlieferung als die wesentlichen Emissionsquellen. Schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich nördlich, östlich und südlich des Plangebietes. Die umliegende Wohnbebauung ist nach planerischer Beurteilung als gemischte Baufläche eingestuft worden. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen bestehen zwischen den festgesetzten Nutzungen nicht. Gleichwohl ist für das konkrete Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten zum Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an den angrenzenden immissionsempfindlichen Nutzungen erforderlich.

Schutzgut Artenschutz und Biotop

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen Gärten und Ruderalflächen können nicht erhalten werden. Hochwertige Biotoptypen sind vom Verlust nicht betroffen. Lediglich die Bäume des Siedlungsbereiches, überwiegend Obstgehölze, sind von durchschnittlicher Wertigkeit für das Schutzgut. Der Eingriff in das Schutzgut ist aufgrund des Verlustes des Baumbestandes und der Gärten erheblich. Der Bebauungsplan setzt eine Bepflanzung des Plangebietes mit groß- oder mittelkronigen Bäumen fest. Je 8 Stellplätze versiegelte Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Dies sind ca. 10 Bäume. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut teilweise kompensiert.

Die Umsetzung der Planung ist mit einer Beeinträchtigung der faunistischen Bedeutung des Gebietes verbunden. Durch die Beseitigung der Gehölze gehen Brutstätten für Vögel verloren, die Bedeutung des Gebietes auch für Nahrungsgäste wird vermindert. Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten sind jedoch nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Es erfolgt Eingriff in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der Versiegelungsgrad im Baugebiet steigt von bisher ca. 1.900 m² für Gebäude und Wege auf insgesamt ca. 5.100 m² für die Baukörper und Stellplätze. Der Verlust der Bodenoberflächen ist nicht reversibel sondern dauerhaft. Er betrifft Böden, die dem Siedlungsbereich zu zuordnen sind und anthropogen stark überprägt sind und teilweise Flächen, die von geringer Wertigkeit für das Schutzgut Boden, jedoch derzeit unversiegelt sind. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht weiter verringert oder ausgeglichen werden, wenn die geplante Nutzung realisiert werden soll. Er ist extern zu kompensieren.

Schutzgut Wasser

Die Umsetzung des Vorhabens verursacht einen geringen Eingriff in das Schutzgut Grundwasser. Durch die Errichtung des Vorhabens wird die versiegelte Fläche zunehmen. Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Niederschlagswasserversickerungsrate wird sich damit im Plangebiet

verringern. Das Plangebiet leistet aufgrund der Untergrundverhältnisse jedoch auch derzeit nur einen geringen Beitrag zur Grundwasseranreicherung. Der Eingriff bleibt daher gering.

Schutzgut Luft / Klima

Mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades wird sich das Kleinklima geringfügig verändern (Erwärmung der Luft über asphaltierten / betonierten Flächen).

Der Markt verursacht durch die hohe Anzahl zu erwartender Fahrzeugbewegungen zwar punktuell größere Schadstoffbelastungen der Luft durch Autoabgase. Die Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet selbst begrenzt. Bereits in einem Abstand von wenigen Metern sind die Schadstoffbelastungen als nicht mehr erheblich einzustufen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgeprägten Luftaustauschbahn. Großräumige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht landschaftsbildwirksam. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Umgrenzung der überbaubaren Flächen mit Bezug auf das konkrete Vorhaben, so dass eine abschirmende Wirkung der Baukörper bezüglich der Lärmemissionen eintritt,
- Begrenzung der Höhenentwicklung zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Festsetzung, dass je 8 Stellplätze ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm in einem Meter Höhe über dem Wurzelansatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² vorzusehen,
- externe Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt

in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie bereits in der Begründung unter den allgemeinen Planungszielen dargelegt, weist das Plangebiet als Bestandteil des zentralen Siedlungsbereiches der Ortschaft Irxleben eine besondere Eignung auf.

Nullvariante:

In der Nullvariante würde der vorgesehene Eingriff in den Naturhaushalt nur teilweise vermieden. Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB bebaubar und würde einer anderweitigen Bebauung zugeführt werden. Diese wäre voraussichtlich mit einem geringeren Versiegelungsgrad verbunden, da sich der geplante Umfang der Versiegelung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan nicht aus der näheren Umgebung ableiten lässt. Das Problem der fehlenden Nahversorgung der Bevölkerung in der Ortschaft Irxleben könnte jedoch nicht behoben werden, was zu erhöhten Wegeaufwendungen der Bewohner und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt. Für die Umsetzung eines Nahversorgungsmarktes stehen keine anderen zentrumsnahen Flächen zur Verfügung, so dass der Bau an anderer Stelle zu einer Inanspruchnahme und Versiegelung hochwertigerer bzw. mindestens gleichwertigerer Böden führen würde.

alternative Standorte:

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discountmarktes sind eine Lage im Siedlungsbereich von Irxleben mit einer möglichst hohen Anzahl von Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich und die Lage an einer Hauptverkehrsstraße. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße dient einerseits der möglichst konfliktarmen Erschließung des Gebietes, andererseits ist sie erforderlich, um einen im Wettbewerb der Anbieter dauerhaft funktionsfähigen Standort zu entwickeln. In den geeigneten Lagen sind innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Irxleben geeignete Flächen, die die für einen Discountmarkt erforderliche Größe aufweisen, nur an der Helmstedter Straße nördlich des Kleinsportfeldes vorhanden. Hier sind jedoch die Zufahrtsmöglichkeiten zur Helmstedter Straße stark eingeschränkt. Es würde ein ähnlich hoher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgen.

Hohe Börde, im Dezember 2016

gez. Trittel

(Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin