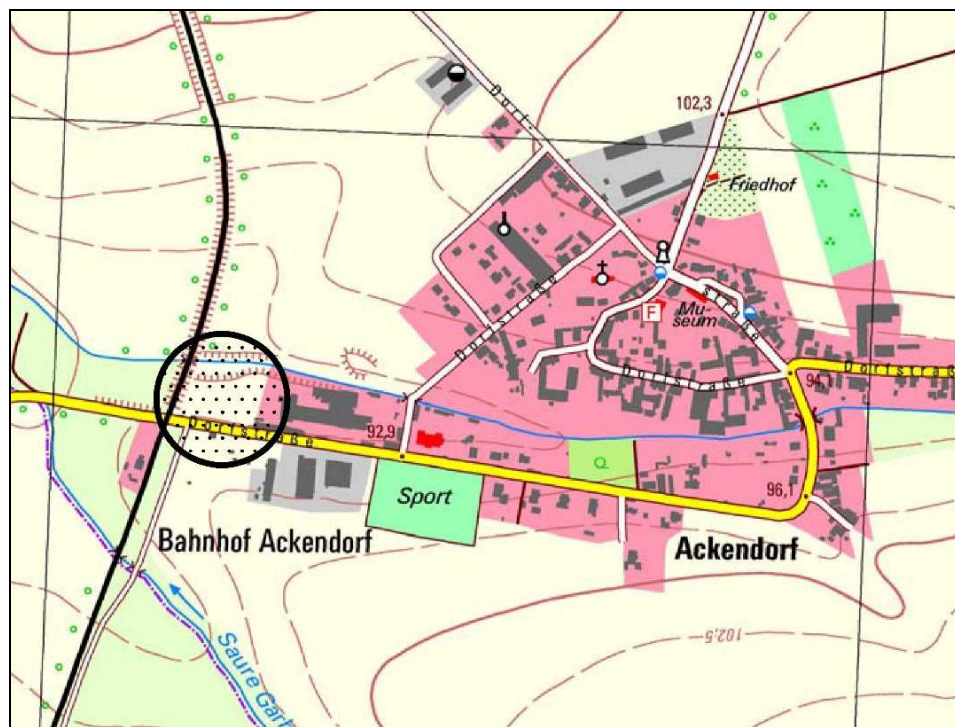




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 41-6 "Am Bahnhof"
in der Ortschaft Ackendorf

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 02/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Hohe Börde OT Irxleben, Abendstr. 14a / Tel.Nr.039204 / 911660

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes | |
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne | 5 |
| 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 3. Bestandsaufnahme | 6 |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur | 6 |
| 3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen, Vegetation | 6 |
| 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes | 7 |
| 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.1.1. Mischgebiete | 7 |
| 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 8 |
| 4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 8 |
| 4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen | 8 |
| 4.5. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten | 8 |
| 4.6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 9 |
| 4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 9 |
| 5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten | 9 |
| 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 9 |
| 6.1. Erschließung | 9 |
| 6.1.1. Verkehrserschließung | 10 |
| 6.1.2. Ver- und Entsorgung | 10 |
| 6.1.3. Brandschutz | 11 |
| 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 11 |
| 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange | 13 |
| 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 13 |
| 9. Flächenbilanz | 13 |
| Umweltbericht zum Bebauungsplan | 14 |

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.41-6 "Am Bahnhof" in der Ortschaft Ackendorf - Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Jahr 2000 beabsichtigte die Firma Aktuell Bau die Errichtung von vier Einfamilienhäusern auf der Fläche nördlich der Dorfstraße am Ortsausgang Ackendorf in Richtung Rottmersleben. Der Vorhabenträger hatte hierfür die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt. Die zu diesem Zeitpunkt noch selbständige Gemeinde Ackendorf hat die Planungsabsicht geprüft und eine Vereinbarkeit mit den gemeindlichen Planungszielen festgestellt. Das Planverfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt. Aufgrund des rückgängigen Bedarfes an Wohnbauflächen wurde jedoch kein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Bauträger hat die Bebauung der Grundstücke nicht weiter verfolgt. Da in den Folgejahren kein Bedarf erkennbar war, ruhte die Planung seither.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese wurde mit zwei Bauplätzen für Einfamilienhäuser bilanziert. Sie soll dem örtlichen Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters dienen. Inzwischen besteht ein konkreter Bedarf für ein Vorhaben. Die Gemeinde Hohe Börde hat daher beschlossen, das Planverfahren wieder aufzunehmen. Der Satzungsbeschluss wurde formell aufgehoben. Das Verfahren soll als Bebauungsplan ohne einen Bezug auf ein konkretes Vorhaben durchgeführt werden. Hierfür wurde ein Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der Festsetzungen des § 9 Abs.1 BauGB erarbeitet und eine Umweltprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet eignet sich für eine bauliche Nutzung. Der Untergrund ist geprägt durch Bodenaufschüttungen aus der Rübenwäsche der östlich angrenzenden ehemaligen Zuckerfabrik. Die Bodenstruktur ist nachhaltig verändert. Im Norden grenzt die Garbe an. Auf den nicht aufgeschütteten Teilbereichen des Plangebietes (Maßnahme M1) ist eine Feuchtwiese vorhaben, die dem Schutz des § 30 BNatSchG unterliegt und deren Erhaltung über eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden soll.

Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Ackendorf. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kommt für den Bebauungsplan nicht in Frage, da er bisher unversiegelte Flächen im Außenbereich umfasst und die Frist für Aufstellungsbeschlüsse nach § 13b BauGB abgelaufen ist.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

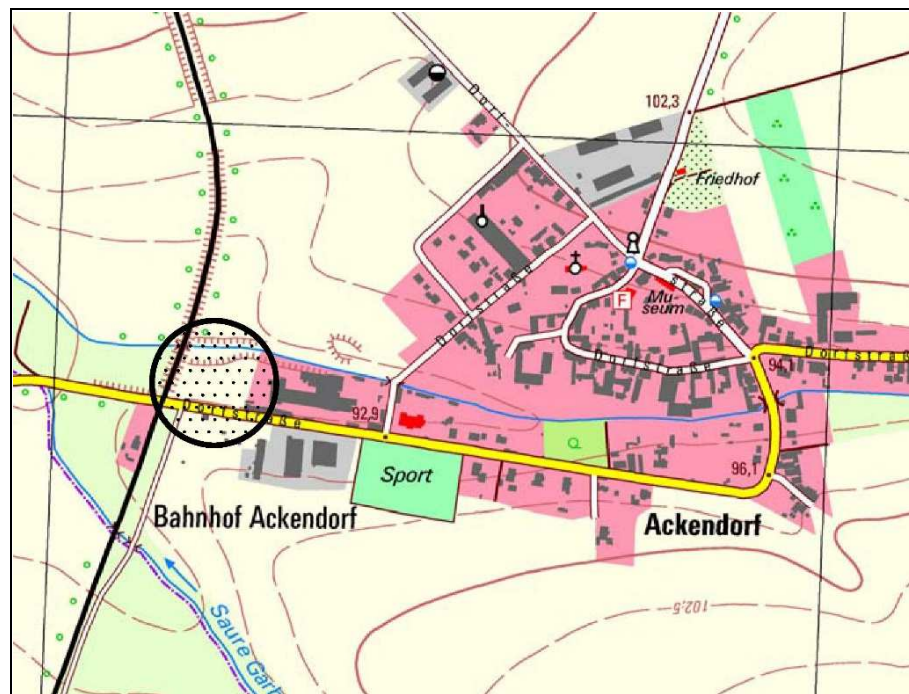
Der räumliche Geltungsbereich wurde in der Planzeichnung umgrenzt. Er umfasst das Flurstück 112/25 der Flur 1 der Gemarkung Ackendorf.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Südlich der Dorfstraße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41-4 "Alte Gartenanlage".

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden die Garbe und nördlich davon landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Osten Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung (Lagerbetrieb) auf der Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik,
- im Süden die Landesstraße L44 und südlich davon Kleingärten,
- im Westen die stillgelegte Bahntrasse Haldensleben – Eilsleben und westlich davon Ackerflächen.

Lage in der Gemeinde



[TK10/ 02/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6007867/2011

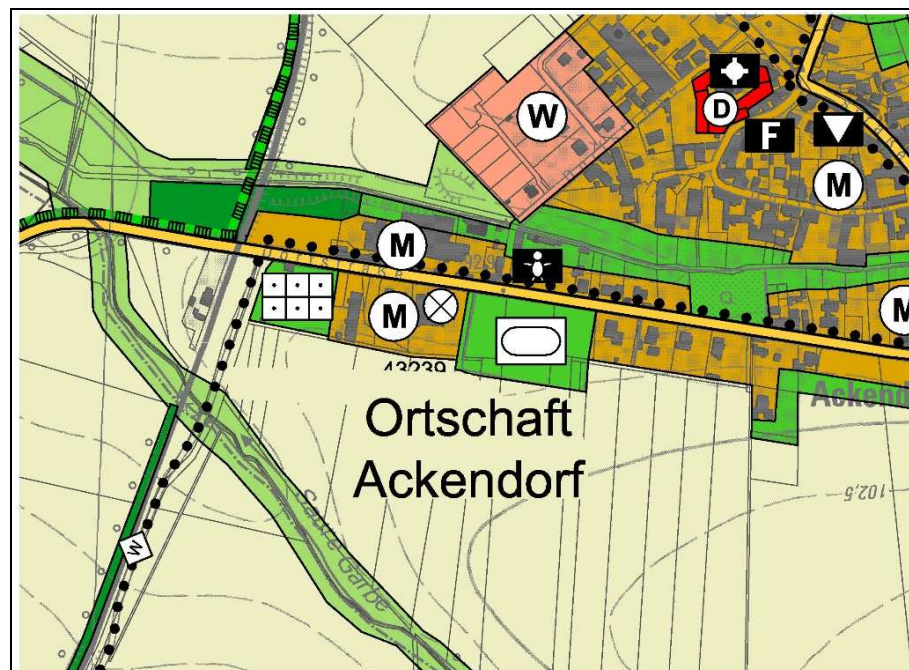
Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt im Westen direkt an das Flurbereinungsverfahren Rottmersleben-Olbe Verfahrensnummer BK 0012 an. Mit Beschluss vom 15.02.2015 ordnete das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte das Flurbereinungsverfahren an.

Das Flurbereinigungsverfahren wird vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben als Flurbereinigungsbehörde durchgeführt. Im Zuge der Verfahrensbearbeitung wird derzeit der Wege- und Gewässerplan aufgestellt und zur Genehmigung vorbereitet.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde (Ortschaft Ackendorf)



[TK10/ 02/2012] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6007867/2011

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Die Ortschaft Ackendorf ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt.

Das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Splitterfläche, die sich für eine Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen nur eingeschränkt eignet. Aufgrund der Aufschüttungen von Rübenerde ist der Wasserhaushalt des Bodens gestört. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Sachverhalt geprüft. Die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen für die örtliche Siedlungsentwicklung wurde der Vorzug gegeben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.278 m². Davon werden 3.417 m² als Mischgebiet festgesetzt. Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen, Vegetation

Geländemorphologie, Nutzungen

Das Plangebiet besteht aus zwei Bereichen, dem Feuchtgebiet entlang der Garbe mit einem Feuchtbiotop auf der Fläche für Maßnahmen M1 und einer Ackerfläche. Südlich und östlich des Feuchtbiotops ist eine Böschung von ca. zwei bis drei Meter Höhe vorhanden. Das Feuchtbiotop wird durch dauerhafte Stauden und Weidengebüsche geprägt. Die Flächen zwischen der Straße und der Böschung sind Aufschüttungsböden aus der ehemaligen Rübenwäsche der Zuckerfabrik Ackendorf, die östlich an das Plangebiet angrenzte, die intensiv ackerbaulich genutzt werden.

Bebaubarkeit, Niederschlagswasser

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind. Im Zuge einer Baugrunduntersuchung wird empfohlen, eine Bodenanalytik mit der Zielsetzung durchzuführen, ob der aufgeschüttete Boden (aus der Rübenwäsche) für eine sensible Nutzung geeignet ist.

An der Oberfläche bzw. oberflächennah sind Aufschüttungsböden über tonig-schluffigen Schichten des Geschiebemergels zu erwarten, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen; in regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Der eigentliche Grundwasserspiegel ist oberflächenfern (3 - 5 m) zu erwarten. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA A138 durchzuführen.

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend 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 Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich in der Nähe des Vorhabens mehrere bekannte archäologische Denkmale (Siedlung undatiert; Körperbestattung Neolithikum). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA). Die bauausführenden Betriebe werden hiermit auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach

§ 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Mischgebiete

Als Art der baulichen Nutzung wurde Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies aus der Prägung der näheren Umgebung östlich des Gebietes und aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergibt. Das Plangebiet selbst weist keinen eigenen Gebietscharakter auf, sondern integriert sich in die gemischte Bebauung. Im Plangebiet selbst wird voraussichtlich die Wohnnutzung überwiegen. Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, insbesondere auch Nebenanlagen, die der Versorgung des Grundstücks mit regenerativen Energien dienen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO wären in den Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden, allgemein und in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen ausnahmsweise zulässig. Sie wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da das Plangebiet überwiegend dem Wohnen dient und diese Nutzung hiermit nicht vereinbar ist.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für Mischgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist aufgrund der angestrebten lockeren Bebauung am Ortsrand für die Grundstücke nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt, wie dies für die Ortsrandlage ausreichend ist.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Gebäuden in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Dies soll

gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Diese sichert die am Standort städtebaulich gewünschte offene Bebauung mit Einzelhäusern. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bauform nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Die überbaubaren Flächen halten zu den Außengrenzen, zu den Flächen für Anpflanzungen und zu den privaten Grünflächen einen Abstand von 3 Metern, der sich am bauordnungsrechtlichen Mindestabstand orientiert und eine uneingeschränkte Entwicklung der Gehölze und Grünbereiche ermöglichen soll. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Siedlung am Ortsrand wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Dorfstraße (Landesstraße L 44), die außerhalb des Plangebietes liegt. Beim Ausbau der Landesstraße L 44 wurden die beiden vorgesehenen Zufahrten bereits berücksichtigt. Der Bereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt Ackendorf der Landesstraße L 44. Damit kann eine ausreichende Erschließung gesichert werden.

4.5. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten

Als Pufferfläche zwischen den gemischten Bauflächen und dem Feuchtbiotop wurde eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Dies soll verhindern, dass bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) unmittelbar am Rand des geschützten Biotops errichtet werden.

4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet befindet sich im Nordwesten das geschützte Feuchtbiotop, das einschließlich der Böschungsfäche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wurde. Die Maßnahme M1 dient der Bestandssicherung des Feuchtbiotops einschließlich der Böschungen. Eine Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft ist hiermit nicht verbunden. Die Maßnahme M2 dient der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Anlage eines Gehölzbereiches soll das Biotop arrondieren und zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt beitragen.

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

Westlich des Plangebietes ist auf der Fläche des ehemaligen Bahndammes die Herstellung eines Radweges vorgesehen. Zur Abgrenzung gegenüber dem Radweg soll eine Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Arten angepflanzt werden. Diese dient auch der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sind.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die vorhandene Verkehrsfläche der Dorfstraße (Landesstraße L 44) und die vorhandenen Zufahrten kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Haldensleben, der die Heidewasser GmbH mit der Versorgung beauftragt hat. Gemäß der Stellungnahme des Versorgungsträgers kann die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet sichergestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich des Anbindepunktes, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Im angrenzenden Abschnitt der Dorfstraße sind Versorgungsleitungen vorhanden, an die die neuen Grundstücke angeschlossen werden kann. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Bauantragsverfahren.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubausanschluss beauftragen.

Die MDDSL bietet in Ackendorf Telekommunikationsleistungen an. Die MDDSL bittet im Interesse des weiteren Breitbandausbaus in der Gemeinde um Einbeziehung in den Planungsprozess. Es ist sinnvoll, in der Ausbauphase eine Leitungsverlegung für Breitbandanschluss mit einzuplanen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist an der Dorfstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Restabfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Dorfstraße bereit zu stellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Ortschaft Ackendorf verfügt nicht über eine zentrale Abwasserentsorgung. Jeder Grundstückseigentümer hat das Abwasser über eine private biologische Kleinkläranlage zu entsorgen. Für den Betrieb der Kleinkläranlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche mit dem Bauantrag zu beantragen ist.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde. Inwieweit ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation erforderlich wird, ist im Bauantragsverfahren aufgrund der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zu entscheiden.

Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers auf einzelnen Grundstücken über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende

Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Sinnvoll ist die Planung und Errichtung von oberflächigen Versickerungsanlagen (z.B. Sickermulden). Diese müssen ausreichend bemessen sein. Insbesondere gelten hierbei die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153. Nach § 69 Abs.1 WG LSA ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Soll die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in einem vorhandenen Kanal (Dorfstraße zur Einleitstelle 1) oder in die Vorflut (Garbe nördlich des Plangebietes) erfolgen, so ist zu prüfen, ob dieses entsprechend der bestehenden hydraulischen Verhältnisse möglich ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut/ Graben, bedarf nach § 8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs.1 WHG darstellt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens erfolgt unter Berücksichtigung der Gegebenheiten im Gewässer die Prüfung der möglichen Einleitmenge. Erforderlichenfalls sind Rückhaltemaßnahmen und/ oder Regenwasserreinigungsanlagen zu planen und zu errichten.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes soll über eine Wasserentnahme aus Hydranten und Entnahmestellen im Umkreis von 300 Meter gesichert werden.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die vollständig innerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen werden können.

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 Aufstellung 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 verbalargumentativ ergänzt.

| Bestand | Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell | Bezugswert | Wertpunkte |
|--|--|----------------------|------------|
| Acker, Biotoptyp AI | 5 | 4.594 m ² | 22.970 |
| Feuchtbiotop NUY, sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände heimischer Arten einschließlich Weidengebüsche am Böschungsrand | 14 | 1.684 m ² | 23.576 |
| Summe | | 6.278 m ² | 46.546 |

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

| Planwert | Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell | Bezugswert | Wertpunkte |
|---|--|----------------------|------------|
| Mischgebiete, bebaubare Fläche = Baugrundstücke x GRZ + GRZ-Überschreitung (3.417 m ² x 0,45) | 0 | 1.538 m ² | 0 |
| Mischgebiete, nicht versiegelbare Fläche und private Grünfläche, Biotoptyp Garten AKB (3.417 m ² x 0,55 + 762m ² - 96m ²) | 6 | 2.545 m ² | 15.270 |
| Baum-Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen, Biotoptyp HHB | 16 | 96 m ² | 1.536 |
| Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten Biotoptyp HGA (gesetzlich geschützter Biotop) | 15 | 415 m ² | 6.225 |
| Feuchtbiotop NUY, sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände heimischer Arten einschließlich Weidengebüsche am Böschungsrand | 14 | 1.684 m ² | 23.576 |
| Summe | | 6.278 m ² | 46.607 |

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 46.546 Wertpunkten vor der Planung stehen 46.607 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt kein Eingriff.

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 Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu.

Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. In der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich eine Tierhaltung mit 20 Sauen. Im Bestand gehen hiervon keiner erheblichen Beeinträchtigungen aus.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Die östlich angrenzenden Gebäude werden teilweise als Lagerhallen genutzt. Die Zufahrtshäufigkeiten zu den Hallen sind gering. Wesentliche Störungen gehen von der Nutzung nicht aus.

Die Landesstraße L 44 (Dorfstraße) ist nur gering befahren und stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Zu der landwirtschaftlichen Betriebsstätte südöstlich des Gebietes besteht ein Abstand von ca. 70 Meter, zwischenliegend befinden sich weitere Gebäude.

7. 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. Dazu gehören:

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41-6 "Am Bahnhof" in der Ortschaft Ackendorf steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

| | |
|---|----------------------|
| Fläche des Plangebietes gesamt | 6.278 m ² |
| • Mischgebiete | 4.859 m ² |
| darin enthalten: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - 96 m ² | |
| • private Grünfläche - Garten | 762 m ² |
| • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | |
| Maßnahme 1 | 1.684 m ² |
| Maßnahme 2 | 415 m ² |

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.41-6 "Am Bahnhof" in der Ortschaft Ackendorf - Gemeinde Hohe Börde

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes | 15 |
| 1.1. Ziele des Bebauungsplanes | 15 |
| 1.2. Inhalt des Bebauungsplanes | 15 |
| 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 15 |
| 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes | 15 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden | 19 |
| 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden | 19 |
| 2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie | 19 |
| 2.1.2. Schutzgut Boden | 19 |
| 2.1.3. Schutzgut Wasser | 20 |
| 2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope | 21 |
| 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild | 21 |
| 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft | 22 |
| 2.1.7. Schutzgut Mensch | 22 |
| 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter | 22 |
| 2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen | 23 |
| 2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt | 23 |
| 2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen | 24 |
| 2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 25 |
| 2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 26 |
| 3. Ergänzende Angaben | 26 |
| 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren | 26 |
| 3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 27 |
| 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 27 |

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland für den Eigenbedarf der Ortschaft Ackendorf
- dauerhafte Erhaltung des geschützten Biotops

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung von Mischgebieten in einer Bautiefe nördlich der Dorfstraße am Ortsausgang in Richtung Rottmersleben mit einer GRZ von 0,3, zwei Vollgeschossen, einer GFZ von 0,6 und einer Firsthöhe von maximal 10 Metern in Einzelhäusern
2. die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten als Pufferfläche zum geschützten Biotop und eines Pflanzstreifens von 3 Metern Breite zur Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen am Westrand des Gebietes
3. die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Erhaltung des geschützten Biotops (M1) und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (M2)

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

| | |
|---|----------------------|
| Fläche des Plangebietes gesamt | 6.278 m ² |
| • Mischgebiete | 4.859 m ² |
| darin enthalten: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - 96 m ² | |
| • private Grünfläche - Garten | 762 m ² |
| • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | |
| Maßnahme 1 | 1.684 m ² |
| Maßnahme 2 | 415 m ² |

Durch die Planung können insgesamt ca. 1.538 m² versiegelt werden.

1.4. 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), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen

Art der Berücksichtigung:

Die Art der baulichen Nutzung Mischgebiet fügt sich in die nähere Umgebung ein. Östlich grenzt eine teilweise gewerblich genutzte Fläche der alten Zuckerfabrik an, von der keine wesentlichen Störungen ausgehen.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotop mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotop und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe

in das Schutzgut auf Grundlage der Biotoptypenkartierung, externe Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen für den Feldhamster sind nach Erfordernis zu berücksichtigen.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), 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:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung von Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minderung des Eingriffs, 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 ehemaligen Kreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)

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.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Arrondierung des Gewässers Garbe durch eine ergänzende Fläche Maßnahme M2, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut

- 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 ehemaligen Kreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)
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:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, Minimierung der Auswirkungen
- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)
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:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, Festsetzung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe
- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. In einem Abstand von ca. 20 Metern westlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug.

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

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

2.1.1. 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.

2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand

Die Böden im Südteil des Plangebietes sind derzeit durch eine landwirtschaftliche Nutzung auf Aufschüttungsböden aus der Rübenwäsche geprägt und unversiegelt. Im Nordwesten im Bereich der Maßnahme M1 sind Auenböden der Aue der Garbe mit einer feuchten Staudenflora, teilweise mit Weidengebüschen vorhanden. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden vorhanden. Die Böden haben eine Bodenwertigkeit von 57-67 Bodenpunkten.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

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

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine hohe Bedeutung, resultierend aus der Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenumbruch und der Aufschüttung von Erdstoffen aus der Rübenwäsche ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch deutlich geringer als bei einer Versiegelung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind überdurchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der Aufschüttungsböden gering ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

Ablagerungen/Altlasten:

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten im Bebauungsplangebiet.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird im Norden durch die Garbe begrenzt, die in Hundisburg in die Beber mündet. Die Garbe ist naturfern profiliert ausgebaut. Sie weist im Norden des Plangebietes und im weiteren Verlauf begleitende Feuchtgebiete auf, die eine hohe Bedeutung für den Artenschutz haben. Über die Gewässergüte sind keine aktuellen Daten bekannt.

Bestand Grundwasser

Das im Osten der Ortschaft Ackendorf gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 bis 5 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süd nach Nord.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope



Luftbild des Plangebietes
(Stand 2016)

DOP12/2016@LvermGeoLSA
Az.: 18-6007867/2011

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Es handelt sich um eine Splitterfläche, die keinen Zusammenhang mit anderen Ackerflächen aufweist. Im Nordosten ist eine feuchte Staudenflora mit Einzelgehölzen (überwiegend Weiden) vorhanden, die durch den Bebauungsplan gesichert wird und erhalten werden soll. Eine Kartierung der Einzelgehölze bzw. eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme ist für diesen Bereich nicht erforderlich, da er unverändert erhalten bleibt. Zu beurteilen ist daher die Fläche, die für die Bebauung vorgesehen ist und derzeit ackerbaulich genutzt wird.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht vollständig auszuschließen. Das Vorkommen des Feldhamsters ist jedoch sehr unwahrscheinlich, da es sich um eine isolierte Ackerfläche ohne Anschluss zu weiteren Ackerflächen handelt und der Feldhamster beim Anbau von Kulturen, die nicht seine Nahrungsgrundlage bilden, nicht auf geeignete Flächen ausweichen kann.

Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar. Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützten Arten bieten die für eine Bebauung vorgesehenen Teile des Plangebietes keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

Bewertung

Für das Schutzgut haben die ackerbaulich genutzten Flächen nur eine geringe Bedeutung. Die Böschungen sind von allgemeiner Wertigkeit. Eine hohe Bedeutung für das Schutzgut hat der Feuchtbereich im Nordwesten des Plangebietes.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat.

Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Bestand

Großräumig betrachtet ist das Plangebiet eingebettet in die Landschaft der Hohen Börde, die um Ackendorf reliefarm ausgebildet ist. Prägend für den Standort ist die Ortsrandlage mit der angrenzenden Bebauung des Ortsrandes von Ackendorf. Dieser wird durch die Bebauung der ehemaligen Zuckerfabrik geprägt. Im Westen und Norden rahmen Baumreihen und Gehölzbereiche den Landschaftsraum. Die Qualität des Landschaftsbildes ist aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsflächen als deutlich beeinträchtigt zu bewerten. Im Westen im Bereich des Landschaftsschutzgebiets Flechtinger Höhenzug grenzen höherwertigere Landschaftsbereiche an.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als mittelwertig jedoch deutlich vorbelastet einzuschätzen.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet ist nicht gering bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum. Es grenzt nicht an Bereiche an, die für die Naherholung in der Hohen Börde eine erhebliche Bedeutung haben.

Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Östlich des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Es handelt sich dabei überwiegend um Lagernutzungen, von denen keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgehen.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist im Plangebiet der Änderung selbst keine Fundstätte kartiert. Gleichwohl befinden sich im Umfeld des Änderungsbereiches bekannte archäologische Fundstätten. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt

werden. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

| Projektphase / Projektbezug | Auswirkungen | Betroffene Schutzgüter | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|---|-------|-------------|-------------------|------------|--------------------|-------|-----------------|-------------------|
| | | Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen | | | | | | | | |
| | | Mensch | Boden | Grundwasser | Oberflächenwasser | Klima/Luft | Pflanzen / Biotope | Tiere | Landschaftsbild | Kultur-/Sachgüter |
| Baubedingte Auswirkungen | | | | | | | | | | |
| Baustelleneinrichtung | Flächenbelegung | | t | t | t | t | t | t | t | |
| | Bodenverdichtung | | t | t | t | | t | t | | |
| | Bodenantrag | | t | t | t | | t | | | |
| Baubetrieb | Schallemission | t | | | | | | t | | |
| | Stoffliche Emission | t | t | | t | t | t | t | | |
| | Erschütterungen | t | | | | | | t | | |
| Anlagebedingte Auswirkungen | | | | | | | | | | |
| Erschließungsstraße, Bebauung | Bodenabtrag und Versiegelung | d | d | d | d | d | d | d | d | |
| | Errichtung von Gebäuden | d | d | d | d | d | d | d | d | |
| | Ableitung von Niederschlagswasser | | | d | d | d | d | | | |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | | | | | | | | | | |
| gesamtes Plangebiet | Stoffliche Emissionen | d | d | d | d | d | d | d | d | |
| | Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung | d | | | | | | | d | |
| | Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses | | d | d | d | d | | | | |
| | Unterbrechung von Sichtbeziehungen | d | | | | | | | | d |
| | Störungen randlicher Biotopstrukturen | | | | | | | d | d | |

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß

§ 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof" in der Ortschaft Ackendorf sieht die Festsetzung neuer Bauflächen für Mischgebiete vor.

2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

- Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Der hochwertige Feuchtbereich im Nordwesten des Plangebietes ist vom Eingriff nicht betroffen. Er wird vollständig erhalten und arrondiert. Der Eingriff findet ausschließlich in Ackerflächen statt. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt.

Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Flächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Großteil der Flächen wird als Garten genutzt. Eine Aufwertung stellen die festgesetzten Anpflanzungen einer Hecke aus einheimischen Laubbäumen und Sträuchern und die Maßnahme M2 der Arrondierung der Garbe und des Biotopbereiches durch ein Feldgehölz dar.

Nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel im näheren Umfeld der Vorhabenfläche sind nicht zu erwarten, wenn der Beginn der Baudurchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Brutplätze werden vom Vorhaben nicht berührt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden. Soweit zwischenzeitlich Feldhamsterbaue festgestellt werden, sind CEF-Maßnahmen zum Umsiedlung des Feldhamsters erforderlich.

- Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden durch die Bebauung maximal 1.538 m² Boden versiegelt. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

- Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von naturnahen Böden. Durch die Versiegelung durch die Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Dies betrifft eine Fläche von ca. 1.538 m². Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

- Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO₂ und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

- Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Neuanlage eines Mischgebietes am Ortsrand von Ackendorf. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Immissionen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt. Das Schutzgut wird nicht erkennbar beeinträchtigt.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Baugebietes auf den unbebauten Flächen verändern. Der freie Blick über die Ackerfläche wird durch Einzelhausbebauung verstellt. Durch die Festsetzung einer Gehölzhecke zum Ortsrand werden die durch Gehölze und Bepflanzung dominierten Bereiche so orientiert, dass hierdurch der Eingriff durch das Baugebiet in das Landschaftsbild gemindert werden kann.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern, eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

festgesetzte Maßnahmen:

- Maßnahme M1: Erhaltung der feuchten Staudenflora mit Weidengebüschen im Bereich des geschützten Biotops einschließlich der Böschung
- Maßnahme M2: Ergänzung der Fläche durch ein Feldgehölz im Nordosten des Plangebietes
- Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von 3 Metern aus einheimischen Laubgehölzen am Westrand des Gebietes
- Anordnung einer Pufferfläche als private Grünfläche zwischen dem Feuchtbiotop und den Bauflächen

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Der verbleibende Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird auf der Fläche des Kompensationsflächenpools der Gemeinde Hohe Börde im Gersdorfer Kessel ausgeglichen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Hohe Börde verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an Baugrundstücken für die Ortschaft Ackendorf zu decken. Die Fläche weist hierfür eine besondere Eignung auf, da sie weitgehend erschlossen ist. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Im sonstigen Siedlungsbereich von Ackendorf stehen geeignete Flächen für diese Nutzung nicht zur Verfügung. Weitere Flächen mit der für die Funktion erforderlichen Größe stehen im Innenbereich nicht zur Verfügung.

3. Ergänzende Angaben

3.1. 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 zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Ein-

griffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. 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, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Im Anschluss daran wurden externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken
- Überwachung der Einhaltung der Anpflanzverpflichtungen und der Erhaltungspflichten

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von ca. zwei Baugrundstücken auf einer erschlossenen Fläche von 0,34 Hektar in Ackendorf. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche ist von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Feuchtbiotop, der eine hohe Bedeutung für das Schutzgut hat, bleibt erhalten und wird arrondiert.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 1.528 m² durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt. Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu

rechnen ist. Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes verändern. Der Blick über die landwirtschaftliche Nutzfläche in die Landschaft wird durch Bebauung verstellt. Durch die Planung findet ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der durch Maßnahmen im Plangebiet kompensiert werden kann.

Gemeinde Hohe Börde, Februar 2021

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin