

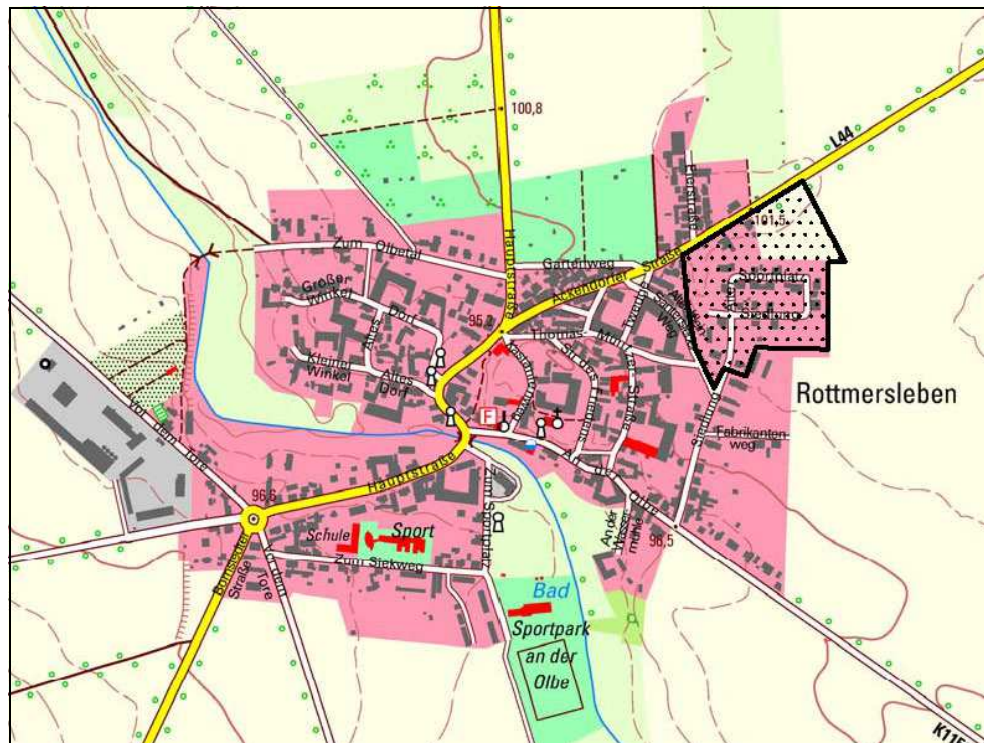


# Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

## Landkreis Börde

### 7.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 45-1 "Alter Sportplatz" in der Ortschaft Rottmersleben

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 10/2017] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil A</b>	
<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
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, Grundwasser	6
3.3. Nutzungen	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes	7
4.1. Änderung und Ergänzung der Planzeichnung in einem Teilbereich des Plangebietes	7
4.2. Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	15
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	15
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	15
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
6.3. Belange der Landwirtschaft	15
7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9. Flächenbilanz	17
<b>Teil B</b>	
<b>Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>	<b>18</b>

**Teil A: Begründung der Festsetzungen der 7.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.45-1 "Alter Sportplatz" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Rottmersleben**

**1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

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

**2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes**

**2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan "Alter Sportplatz" der Gemeinde Rottmersleben wurde im Jahre 1995/1996 erarbeitet und erlangte mit öffentlicher Bekanntmachung am 25.06.1997 Rechtsverbindlichkeit. Zum Bebauungsplan wurden bisher sechs Änderungsverfahren durchgeführt, von denen fünf Verfahren abgeschlossen wurden. Die 6.Änderung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.08.2020 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan gilt derzeit somit in der Fassung der 6.Änderung.

Das Plangebiet wurde seit der Aufstellung des Bebauungsplanes nur im Südteil erschlossen. Im Norden verblieb eine unerschlossene Fläche auf dem Flurstück 181 zwischen der Ackendorfer Straße und der Bebauung an der Straße Alter Sportplatz, deren Erschließung bisher nicht erforderlich war, da noch Bauflächen an der Straße Am Sportplatz verfügbar waren. Diese Bauflächenpotentiale sind nunmehr ausgeschöpft, so dass der letzte Bauabschnitt des Gebietes Alter Sportplatz erschlossen werden soll. Für diesen war bisher eine Parzellierung in kleinere Grundstücke mit einer Größe von teilweise weniger als 500 m<sup>2</sup> vorgesehen, die nicht der Nachfrage entsprechen. Bei den bereits erschlossenen Baugrundstücken wurden zum Teil zwei Grundstücke an einen Bauherrn veräußert, um die nachgefragte Grundstücksgröße zu sichern. Es ist daher für den Nordteil eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um Grundstücke mit 600 bis 700 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der Flächennutzungsplan sieht eine Einbeziehung größerer Teile des Flurstücks 181 bis zur östlichen Flurstücksgrenze vor, die im Rahmen der Ergänzung des Planes mit in den Geltungsbereich einbezogen wurden. Die nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Teile des Flurstücks wurden als private Grünflächen festgesetzt. Sie kann den angrenzenden Wohngrundstücken als zusätzliche Gartenfläche zugeordnet werden. Weiterhin soll die zulässige Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse erhöht werden.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Rottmersleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Das bereits festgesetzte Baugebiet wurde als Bauflächenreserve berücksichtigt. Es soll bedarfsgerecht parzelliert und erschlossen werden.

Allgemein dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht möglich, da die Teilfläche noch nicht baulich genutzt wird. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher umweltprüfungspflichtig.

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

Das Gebiet der Änderung der Planzeichnung wird begrenzt:

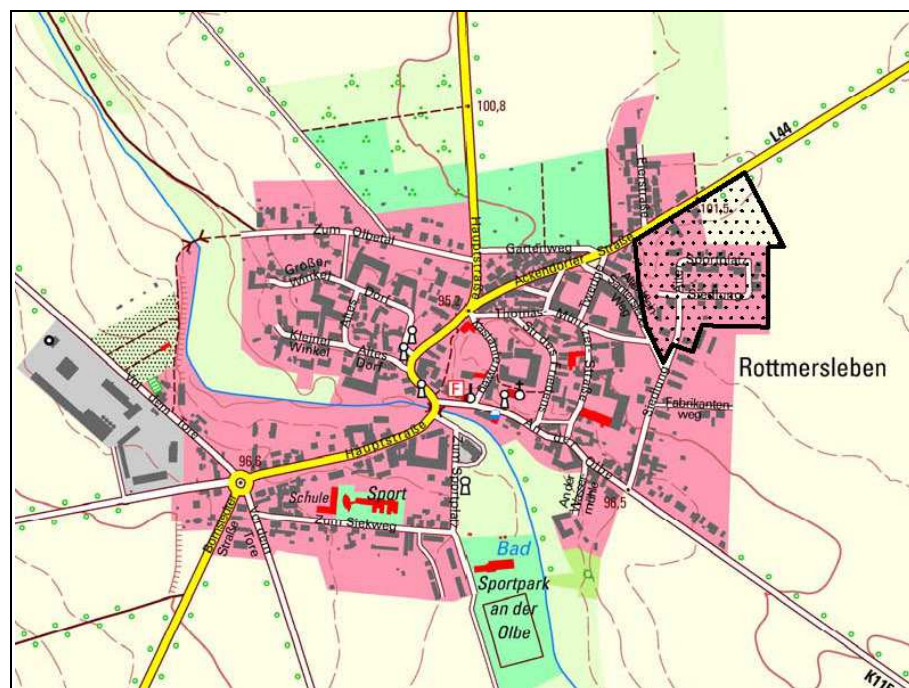
- im Norden durch die Südgrenze der Ackendorfer Straße (Landesstraße L 44)
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 181
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 194 und die Begrenzung des Straßenflurstücks 197, eine Teilfläche von diesem für einen nicht mehr benötigten Weg einschließend
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 165, 180 und 142/4

(alle vorgenannten Flurstücke Flur 3, Gemarkung Rottmersleben)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 170, 181, 184 und eine Teilfläche des Flurstücks 197 der Flur 3, Gemarkung Rottmersleben.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Änderung der textlichen Festsetzungen umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz".

### Lage in der Ortschaft Rottmersleben



[TK10/ 10/2017] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1-6007867/2011

An den Bebauungsplan "Alter Sportplatz" grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.45-1 "Alter Sportplatz":

- im Norden die Ackendorfer Straße und nördlich Wohnbebauung und eine teilweise brachgefallene Gartenanlage
- im Osten Ackerflächen
- im Süden und Westen gemischte Bebauung der alten Ortslage und Siedlung Rottmersleben

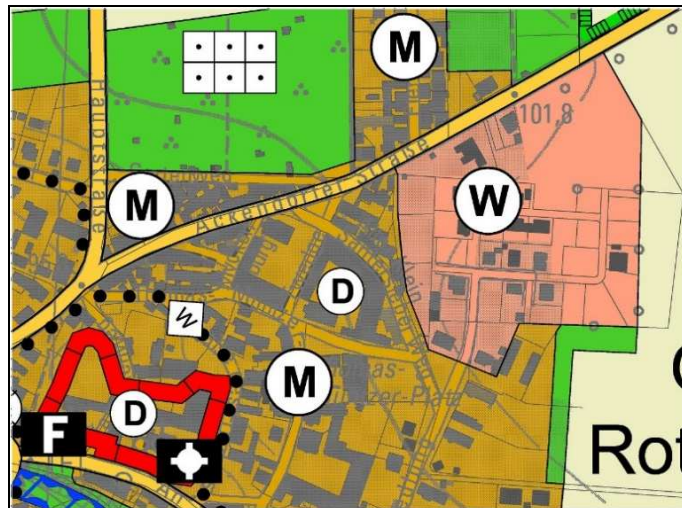
Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 181 wurde als private Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Kleinfläche, die nicht die Grundzüge der Bodennutzung berührt, so dass dies dem Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs.2 BauGB nicht widerspricht.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Rottmersleben ermittelt. Das Plangebiet wurde hierbei als bestehende Bauflächenreserve berücksichtigt.

Ausschnitt aus dem Flächen-  
nutzungsplan der Gemeinde Hohe  
Börde (Ortschaft Rottmersleben)



[ALK/TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1-6007867/2011

### 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Planvorhaben ist nicht raumbedeutsam.

Gemäß dem Runderlass des Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018 (24-20002-01) gehört die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht zu den raumbedeutsamen Planungen, für die eine landesplanerische Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde erforderlich ist. Vorliegend handelt es sich um eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes. Gemäß Ziffer 3 n sind Bebauungsplanänderungen, die nicht die Baugebietsfestsetzung betreffen – diese bleibt unverändert allgemeines Wohngebiet – nicht raumbedeutsam. Bebauungsplanergänzungen sind gemäß Ziffer 3 o des Runderlasses erst dann der obersten Landesentwicklungsbehörde vorzulegen, wenn die Größe der Ergänzung des Geltungsbereiches über 1 Hektar beträgt. Sie beträgt vorliegend 3.570 m<sup>2</sup>. Die Planung ist somit nicht der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Abstimmung vorzulegen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Rottmersleben. Gemäß dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes befindet es sich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Dies betrifft jedoch nur die Erweiterung im Umfang von 3.570 m<sup>2</sup>, da rechtsverbindliche Bebauungspläne von den Vorbehaltsfestsetzungen ausgenommen sind. Da die Ortschaft allseits von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben ist und innerhalb der Ortschaft keine weiteren Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung auf die Vorbehaltsflächen erforderlich.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt 11.009 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 7.439 m<sup>2</sup> auf die Planänderung. Der Ergänzungsbereich weist eine Größe von 3.570 m<sup>2</sup> auf. Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Ackendorfer Straße und der Teilfläche des Flurstücks 197 in Privatbesitz.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Grundwasser**

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Löß über Geschiebemergel an.

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

##### hydrologische Verhältnisse

Nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist der Grundwasserstand in Tiefen größer 5 Meter unter Flur zu erwarten. Der in den ersten zwei Metern unter Gelände zu erwartende Löss bzw. Lössboden reagiert mit Strukturverlust auf völlige Durchnässung. Er ist nach erster Einschätzung für die Versickerung mittels Anlagen nicht geeignet. Es wird dringend empfohlen, den Nachweis der Versickerungsfähigkeit durchzuführen. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

##### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisches Relevanzgebiet verzeichnet. Die bauausführenden Betriebe werden 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. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA)

### 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 erdeingreifenden 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.

### **3.3. Nutzungen**

Die Flächen der Änderung der Planzeichnung umfassen 2 Teilflächen. Eine Teilfläche beinhaltet die Flurstücke 170 und 184, auf denen der Bebauungsplan bereits umgesetzt ist und mit zwei Einfamilienhäusern bebaut sind. Die zweite Teilfläche im Norden des Plangebietes auf dem Flurstück 181 ist noch nicht erschlossen und wird derzeit ackerbaulich genutzt.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Änderung der Planzeichnung in einem Teilbereich im Norden und Osten des Plangebietes und die Änderung der textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr.45-1 insgesamt.

Wesentliches Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzungen an die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes geänderte Nachfrage nach Grundstücksgrößen und Bautypen im ländlichen Raum. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Grundstücksgrößen von teilweise weniger als 500 m<sup>2</sup> entsprechen nicht der Nachfrage im ländlichen Raum. Die klassische Form des Einfamilienhauses mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss wird nur noch selten errichtet. Die Bauherren beabsichtigen meist eingeschossige Bungalows oder sogenannte zweigeschossige Stadtvillen zu errichten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit zweigeschossiger Bautypen hat die Gemeinde Hohe Börde durch eine Ausnahmeregelung bereits im Rahmen der 6.Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **4.1. Änderung und Ergänzung der Planzeichnung in einem Teilbereich des Plangebietes**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in der Planzeichnung umfassen:

1. die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das gesamte Flurstück 181
2. die Änderung der Erschließung auf dem Flurstück 181 durch eine von der Straße Siedlung / Alter Sportplatz zur Ackendorfer Straße führende, öffentlich zu widmende Wohnstraße mit einer Straßenraumbreite von 6,5 Metern (Ausbaubreite 5,5 Meter)
3. die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung bei Ausschluss eines weiteren Nichtvollgeschosses, der Verzicht auf die Festsetzung einer Traufhöhe zu Gunsten der Begrenzung der Firshöhe und die Festsetzung einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern
4. die Anpassung der vorgesehenen Grundstücksaufteilung und der überbaubaren Flächen an die neue Straßenführung einschließlich der Festsetzung einer Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für zwei Hinterliegergrundstücke

5. die Festsetzung einer privaten Grünfläche für die Teilfläche, die im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist
6. die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 170 und 184 nach Norden.

Erläuterung zu 1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bisher eine Teilfläche des Flurstücks 181, auf der sich nicht die nachgefragten Grundstücksgrößen realisieren lassen. Insbesondere östlich der Erschließungsstraße sind nur sehr kleine Grundstücke entstanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daher auf das gesamte Flurstück 181 ausgedehnt. Es wurden die Flächen als Baugebiete festgesetzt, die im Flächennutzungsplan als Wohngebiete dargestellt sind.

Erläuterung zu 2.

Die Erschließung des Nordteils des Plangebietes soll durch eine Fortführung der Wohnstraße Siedlung nach Norden bis zum Anschluss an die Ackendorfer Straße (Landesstraße L 44) erfolgen. Für den Anschluss der Straße an die Landesstraße L 44 ist eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erforderlich. Von dieser Straßenverbindung soll die Erschließung der Grundstücke erfolgen. Aufgrund der Grundstückstiefe westlich der Straße sollen zwei Grundstücke als Hinterliegergrundstücke über eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, erschlossen werden. Die Straßenbreite der öffentlichen Wohnstraße beträgt 6,5 Meter. Für die Straße ist ein Ausbau als gemischte Verkehrsfläche in einer Breite von 5,5 Meter und ein Randstreifen von 0,3 Meter und 0,7 Meter auf der Straßenseite, auf der eine Straßenbeleuchtung errichtet werden soll, vorgesehen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hat eine Breite von 4,0 Meter. Der Ausbau soll in einer Breite von 3,0 Meter erfolgen.

Erläuterung zu 3.

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet wurde beibehalten. Dies entspricht der Art der baulichen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken. Die Gebietsfestsetzung verfolgt das Ziel im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Es gelten im Änderungsbereich die allgemein für den gesamten Geltungsbereich getroffenen Einschränkungen nach I. der textlichen Festsetzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist auch für den bisher bebauten Bereich festgesetzt. Da die neuen Baugrundstücke größer werden sollen, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht erforderlich. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ist für die vorgesehene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde entsprechend der nachgefragten Bauformen auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht. Dies ermöglicht den Bau des klassischen Einfamilienhauses, von Bungalows und Stadtvillen. Weitere Geschosse wurden durch eine textliche Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind, ausgeschlossen.

Erläuterung zu 4.

Als Bauweise wurde eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt, wie sie im bestehenden Teil des Plangebietes vorhanden ist. Durch die bisher festgesetzte offene Bauweise ermöglichte auch die Errichtung von Reihenhausergruppen bis zu einer Länge von 50 Metern. Diese sind mit der angestrebten Baudichte und der Lage am Ortsrand nicht vereinbar, so dass die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass die Anordnung der Gebäude nach den Wünschen der Bauherren vorgenommen werden kann. Aus der Prägung der näheren Umgebung ergeben sich keine zwingend zu beachtenden städtebaulichen Ordnungskriterien. Der Abstand wurde gegenüber den Straßen und Außengrenzen mit 3 Metern festgesetzt, um den für eine offene Bauweise anzustrebenden Abstand der Gebäude von den Außengrenzen zu sichern. Die



Bautiefe wurde auf 20 Meter begrenzt. Sie ermöglicht die Einordnung von Terrassenüberdachungen innerhalb der Baugrenzen.

Erläuterung zu 5.

Die Ergänzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes reicht im Osten über die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen hinaus. Die die Wohnbauflächen überschreitenden Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie sollen gärtnerisch genutzt werden und den Übergang zur offenen Landschaft bilden.

Erläuterung zu 6.

Die Flurstücke 170 und 184 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um auf ihnen die überbaubaren Flächen zu vergrößern. Die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen mit einer Bautiefe von 12 Meter gestatten nicht die bedarfsgerechte Einordnung von Terrassenüberdachungen oder Wintergärten. Die Bautiefe wurde bis auf den nach Norden einzuhaltenden Grenzabstand von 3 Meter erweitert, um die Grundstücke besser nutzen zu können.

#### **4.2. Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Die Änderung der textlichen Festsetzungen umfasst die Anpassung an die in Teilen des Plangebietes geänderte Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung. Die bisher festgesetzten Ausnahmen der Zweigeschossigkeit wurden auf den eingeschossigen Teilbereich des Planes begrenzt. Dies betrifft die textlichen Festsetzungen II 2. und 4.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Vergrößerung der Baugrundstücke und eine Verringerung des Überbauungsgrades durch die Reduktion der Grundflächenzahl. Für die größeren Gartenbereiche der Wohngrundstücke führt die Festsetzung eines durch Bäume und Sträucher zu bepflanzenden Teilbereiches von 25% wie bisher festgesetzt zu einer starken Einschränkung der Nutzung der privaten Grundstücksflächen. Der Anteil wurde für die Flächen, auf denen eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt wurde, auf 15% reduziert. Dies sichert Pflanzflächen in gleichem Umfang wie bisher.

Weiterhin wurden die Erforderlichkeit und Umsetzbarkeit der textlichen Festsetzungen geprüft. Die textliche Festsetzung Nr. III 1. ist nicht erforderlich, da der in der Festsetzung dargelegte Sachverhalt, dass eine Ausnutzung der Baugrenzen nur unter Einhaltung der Grundflächenzahl und deren nach § 19 BauNVO bestehenden Überschreitung zulässig ist, gesetzlich geregelt ist. Diese Festsetzung kann entfallen.

Die Festsetzung, dass je Grundstück im Straßenraum ein Baum *Prunus avium* "Plena" (gefüllte Vogelkirsche) zu pflanzen ist, wurde bisher kaum umgesetzt. Die vorhandenen kleinen Grundstücke durch Pflanzungen im Straßenraum zu belasten, hat sich als nicht umsetzbar erwiesen. Die Festsetzung soll entfallen. Da die Festsetzung auf den festgesetzten Anteil der Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksteile mit Bäumen und Sträuchern anrechenbar war und diese Festsetzung bestehen bleibt, entsteht durch den Entfall der Baumpflanzung im Straßenraum keine wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Änderungsbereich grenzt an die Ackendorfer Straße an, die als Landesstraße L 44 den Bestimmungen des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt unterliegt. Derzeit besteht eine Bauverbotszone von 20 Metern gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Straße, da sich der Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Die Gemeinde wird beantragen die Ortsdurchfahrt an die Ostgrenze des Gebietes zu verlegen. Dies ist Voraussetzung für die Bebaubarkeit des 20 Meter Streifens. Es wurde daher festgesetzt, dass eine Bebauung der betroffenen Flächen erst nach Verlegung der Ortsdurchfahrt zulässig ist.

Die weiteren Festsetzungen gelten unverändert.

## **5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der im Änderungsbereich festgesetzten Straße einschließlich des Anschlusses an die Landesstraße L 44
- die Verlegung der Ortsdurchfahrt vor die Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße L 44
- die Herstellung der Leitungen und Kanäle der Ver- und Entsorgung im Straßenraum

Die vorstehenden Maßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag zu Lasten eines Erschließungsträgers gesichert. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten zur Herstellung der Ver- und Entsorgung und stellt die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßen einschließlich des Anschlusses an die Landesstraße L 44 her und übergibt diese kostenfrei an die Gemeinde. Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung 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 wird über die neue Wohnstraße, die im Süden an die Straße Siedlung und im Norden an die Ackendorfer Straße (Landesstraße L 44) anschließt, gesichert. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden. Hierdurch wird eine ausreichende Erschließung hergestellt. Die beiden Hinterliegergrundstücke wurden über eine Fläche, die mit Gehfahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte (LSBB) ist der zuständige Baulastträger der L 44. Die Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Mitte stimmt dem Bebauungsplan unter Einhaltung und Berücksichtigung der folgenden Hinweise zu. Im Zuge der 7.Änderung des Bebauungsplanes soll die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt werden. Die Gemeinde wird eine Verlegung der Ortsdurchfahrt bis an die östliche Plangebietsgrenze beantragen. Somit befindet sich künftige Einmündung innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Rottmersleben.

Für alle neu zu errichtenden Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt ist eine Genehmigung gemäß § 18 StrG LSA bei der Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Mitte zu beantragen. Die Anlage der neuen Zufahrt macht eine bauliche Veränderung der Straßenanlage (Bordabsenkung, Grünstreifenbefestigung) erforderlich. Dafür ist gemäß Nutzungsrichtlinien, Punkt 11.8.2 das Einverständnis der Straßenbaubehörde einzuholen. Die technische Lösung der Einmündung der Wohnstraße kann vorab mit der Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Mitte abgestimmt werden. Hierzu sind aussagekräftige Unterlagen einzureichen. Die Unterlagen sollten einen Lageplan mit dargestellter Anbindung, Aussagen zur Anbindung (z.B. Deckenaufbau der Zufahrt, Länge, Breite, Querneigung) und Aussagen zur Entwässerung enthalten. Es soll kein Wasser auf die Landesstraße L 44 gelangen.

Ungeachtet dessen ist für die Zufahrt die Nutzung des Straßengrundstückes (Gemarkung Rottmersleben, Flur 2, Flurstück 105/39 und 107) erforderlich. Mit der Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Mitte ist vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

**Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser GmbH teilt mit, dass die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet nur sichergestellt werden kann, 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 der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH 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. Auf dem Grundstück der Privatstraße ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Heidewasser GmbH einzutragen.

**Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Im Plangebiet sind derzeit keine Anlagen der Avacon Netz GmbH vorhanden. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der Erschließungsanlage erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

**Gasversorgung:** Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der Erschließungsanlage erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

**Post / Telekom:** Derzeit wird das Telekommunikationsnetz durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der öffentlichen Straße erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, der Deutschen Telekom Technik GmbH angezeigt werden.

Die Deutsche Glasfaser verlegt derzeit ein Glasfasernetz in der Gemeinde Hohe Börde. Es wird gebeten, sie in den Versorgungerverteiler aufzunehmen, wenn die ersten Erschließungsarbeiten für das Baugebiet beginnen, um während der Tiefbauarbeiten die Verlegung von Leerrohren zu ermöglichen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die neu herzustellende Erschließungsstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Da die Straße beidseitig an öffentliche Straßen angeschlossen wird, sind Wendehämmer nicht erforderlich.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Die schmutzwasserseitige Erschließung erfordert den Abschluss einer Vereinbarung zur Erschließung zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasserzweckverband "Aller-Ohre". Hierzu ist durch den künftigen Erschließungsträger frühzeitig gemäß § 6 der derzeit gültigen Abwasserbeseitigungssatzung des Verbandes der Entwässerungsantrag einzureichen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Gemäß der Risikoanalyse der Gemeinde Hohe Börde ist die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser für den Teilbereich von Rottmersleben gesichert.

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

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben sind die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch die Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen für eine Bebauung.

#### 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 können,
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

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

7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.45-1 "Alter Sportplatz"  
Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Rottmersleben

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. 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.

Aus den beurteilungsrelevanten Flächen ist die Fläche der Flurstücke 190 bis 194 auszunehmen. Die dort vorgenommene Änderung umfasst die Erweiterung der Baugrenzen. Da die beurteilungsrelevanten Eingriffe durch Überbauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt werden und diese nicht geändert wurde, ist ein zusätzlicher Eingriff auf diesen Flächen nicht zu erwarten. Durch den Entfall des Fußweges von der Straße Am Sportplatz nach Norden und durch die Einbeziehung der Landesstraße L 44 erfolgen ebenfalls keine relevanten Eingriffe. Die Wegefläche wird den benachbarten Wohngrundstücken zugeordnet. Als beurteilungsrelevante Fläche ist das Flurstück 181 zu betrachten.

Gesamtfläche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches	11.009 m <sup>2</sup>
abzüglich der Fläche Flurstücke 170 und 184	- 1.136 m <sup>2</sup>
abzüglich der Fläche Fußweg Flurstück 197	- 63 m <sup>2</sup>
<u>abzüglich der Straßenverkehrsfläche Landesstraße L44</u>	<u>- 243 m<sup>2</sup></u>
beurteilungsrelevante Fläche	9.576 m <sup>2</sup>

Folgende Beurteilungsgrundlagen wurden für die Bilanzierung des Ausgangszustandes verwendet:

- Änderungsbereich (6.006 m<sup>2</sup>) → bisher rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Ergänzungsbereich (3.570 m<sup>2</sup>) → örtlich vorhandener Bestand

	<b>Bestand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
<b>Änderungsbereich</b>				
BW	allgemeine Wohngebiete bebaubare Fläche, zusätzlich versiegelte Fläche 5157 m <sup>2</sup> x 0,6	3.094 m <sup>2</sup>	0	0
HHB	Pflanzgebot 25% der unversiegelten Fläche der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern	516 m <sup>2</sup>	16	8.256
AKB	sonstige nicht versiegelbare Fläche Garten	1.547 m <sup>2</sup>	5	7.735
VSA	Fußweg teilweise versiegelt	151 m <sup>2</sup>	2	302
VSB	Straßenverkehrsfläche versiegelt	698 m <sup>2</sup>	0	0
<b>Ergänzungsbereich</b>				
AI	Ackerflächen intensiv genutzt	3.570 m <sup>2</sup>	5	17.850
	<b>gesamt</b>	<b>9.576 m<sup>2</sup></b>		<b>34.143</b>

---

7.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.45-1 "Alter Sportplatz"  
Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Rottmersleben

---

Folgender Planzustand ist im beurteilungsrelevanten Bereich zu erwarten. Der Planzustand wurde aus der maßstäblichen Planzeichnung durch Flächenabfrage ermittelt.

	<b>Planzustand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	allgemeine Wohngebiete bebaubare Fläche 8140 m <sup>2</sup> x 0,45	3.663 m <sup>2</sup>	0	0
HHB	Pflanzgebot 15% der unversiegelten Fläche der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern	671 m <sup>2</sup>	16	10.745
AKB	sonstige nicht versiegelbare Fläche Garten	3.806 m <sup>2</sup>	5	19030
AKB	private Grünflächen	769 m <sup>2</sup>	5	3.845
VSB	Straßenverkehrsfläche versiegelt	667 m <sup>2</sup>	0	0
	<b>gesamt</b>	<b>9.576 m<sup>2</sup></b>		<b>33.620</b>

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 34.143 Wertpunkten vor der Planung stehen 33.620 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von ca. 523 Wertpunkten. Der Eingriff soll planextern kompensiert werden.

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 werden durch das Plangebiet nicht erfüllt. Die externe Kompensation wird im weiteren Planverfahren festgelegt.

#### artenschutzrechtliche Belange

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sollte nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

Das Plangebiet umfasst im Norden eine Ackerfläche. Die Gemarkung Rottmersleben gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Eine Begehung der Fläche Anfang April 2021 ergab keine Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters. Ein Einwandern des Feldhamsters ist aufgrund der örtlichen Ausprägung der Fläche nicht auszuschließen. Es ist daher zwingend erforderlich, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten das Gebiet erneut durch eine fachlich hierfür qualifizierte Person auf Hamsterbaue abzusuchen. Sollten Hamsterbaue festgestellt werden, so ist jeglicher Eingriff in die Fläche erst nach einer Umsiedlung des Hamsters in eine hamstergerecht bewirtschaftete Fläche zulässig. Die Hamsteruntersuchung ist auf die Zeiträume April / Mai bis das Aufwachsen der Feldfrüchte die Sicht erschwert oder nach der Ernte im August / September begrenzt. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen. Zur Vermeidung von Verzögerungen der Bauaufreimung sollten die Untersuchungen daher rechtzeitig erfolgen.

Für die Felderleche bietet das Gebiet keine geeigneten Brutvoraussetzungen, da diese Gebiete meidet, die sich in der Nähe von Hochbauten befinden. Brutstätten halten in der Regel einen Abstand von mindestens 100 Metern zu baulichen Anlagen.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

#### 6.2.3. 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 Kommunalservice Landkreis Börde AöR nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Die Landesstraße L 44 stellt im angrenzenden Abschnitt keine wesentlich störende Straße dar. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von der Straße aus.

### **6.3. Belange der Landwirtschaft**

Die Ergänzung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Betroffen ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 3.570 m<sup>2</sup>. Der Änderungsbereich wird im Bestand landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Er ist jedoch bereits durch den wirksamen Bebauungsplan überplant. Die Flächen sind Bestandteil des Feldblockes DESTLI 05 0913 0033.

Die Erweiterungsflächen sind gemäß den Zielen der Raumordnung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Ihre Inanspruchnahme erfordert daher die Einstellung des Belanges in die Abwägung mit erhöhtem Gewicht. Die Festsetzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, im Aufstellungsverfahren wurde der Wohnbauflächenbedarf ermittelt und Vergleichsstandorte geprüft. Im Innenbereich von Rottmersleben stehen geeignete Flächen

nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme ist zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen für Rottmersleben erforderlich.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten weist darauf hin, dass der Eigentümer bzw. die Bewirtschafter der landwirtschaftlich genutzten Fläche rechtzeitig zu informieren sind. Die Ertragsausfälle und Ernteverluste, die durch die geplanten Baumaßnahmen an landwirtschaftlichen Flächen entstehen und in den Folgejahren nicht auszuschließen sind, sind entsprechend zu entschädigen. Die zu nutzenden Wirtschaftswege, Feldzufahrten sind in ihrem Zustand zu erhalten oder zu verbessern. Entstandene Schäden sind durch den Investor zu ersetzen. Durch den Erschließungsträger ist zu prüfen, ob Meliorations- oder Drainageanlagen von der Baumaßnahme betroffen sind. Sollten bei den Erdarbeiten Schäden an den Anlagen auftreten, muss er diese beseitigen.

## **7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange**

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

- 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.

Seitens der Eigentümer der Flurstücke 170 und 184 wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwei Stellungnahmen abgegeben. Die Anwohner wiesen darauf hin, dass sie aufgrund der Anbindung der neuen Straße an die Ackendorfer Straße Durchgangsverkehr erwarten, der die Straße als kürzeste Verbindung zwischen Schackensleben und Ackendorf nutzt. Bereits derzeit wird häufig die Verbindung über die Twedge / Alter Klein Santerleber Weg und Siedlung genutzt, um von der Kreisstraße K 1151 zur Landesstraße L 44 zu gelangen. Die Bürger regen an, vorzugsweise versenkbare oder umklappbare Verkehrspoller am jetzigen Ende der Straße anzuordnen, die Straßenführung mit Wendehämmern zu ändern oder alternativ ein Durchfahrtsverbot festzulegen bzw. die Straße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.

Eine zweite Straßenanbindung des Gebietes an die Ackendorfer Straße war bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" im Jahr 1997 vorgesehen. Jeder Bauherr hatte daher vor Errichtung seines Gebäudes grundsätzlich Kenntnis hiervon. Ein erhebliches Verkehrsaufkommen besteht zwischen Schackensleben und Ackendorf nicht. Der Anschluss an die Bundesautobahn A 2 erfolgt bei Bornstedt und Irxleben, zu denen die Verbindungen von Ackendorf aus nicht über Schackensleben führen. Im Einzelfall ist es möglich, dass Verkehrsteilnehmer auf der Verbindung zwischen Schackensleben und Ackendorf derzeit den Weg über den Alt-Klein-Santerleber-Weg und Siedlung wählen. Gleichwohl entsteht hieraus keine erhebliche Verkehrsbelastung. Es ist nicht das Ziel der Gemeinde, Fremdverkehr durch das Wohngebiet zu leiten, so dass geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes geprüft werden. Die Einordnung eines Wendehammers am Ende der Straße würde verhindern, dass eine zweite Anbindung des Gebietes entsteht. Dies widerspricht den verfolgten Zielen, im Sinne einer Havariesicherheit alternative Ausfahrsmöglichkeiten zu gewährleisten. Es würden erhöhte Erschließungskosten entstehen, die aufgrund des zu erwartenden geringen Umfangs von Fremdverkehr nicht zu rechtfertigen sind. Weitere Maßnahmen, zum Beispiel die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches, eines Durchfahrtsverbotes für Fremdverkehr oder die Errichtung und eines Pollers sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu prüfen. Hierbei sollten zunächst die am wenigsten einschränkenden Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und von Durchfahrtsverboten geprüft werden, da eine Abpollerung unnötige Umwege für die Anlieger des Wohngebietes verursacht. Erst wenn trotz der ergriffenen Maßnahmen erheblicher Fremdverkehr das Wohngebiet queren sollte, sollte die Errichtung eines Pollers geprüft werden. Dies ist auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.



Weiterhin regen die Bürger an, die Möglichkeit anzubieten, Flächen nördlich ihrer Grundstücke zu kaufen. Diese Entscheidung obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Die nördlich angrenzenden vorgesehenen Grundstücksgrößen gestatten eine Veräußerung von Teilflächen. Dabei ist zu beachten, dass in den letzten Jahren die Erschließungskosten erheblich gestiegen sind und diese in der Regel über den Grundstücksverkauf refinanziert werden. Der Sachverhalt betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Sonstige Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar, da auch bisher an dieser Stelle allgemeine Wohngebiete festgesetzt waren.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 7.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.45-1 "Alter Sportplatz" in der Ortschaft Rottmersleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar. Die privaten Belange werden im Rahmen der Umsetzung des Planes durch Erschließungsmaßnahmen in dem in Punkt 7 angeführten Umfang geprüft.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches des Bebauungsplanes	11.009 m <sup>2</sup>
- allgemeine Wohngebiete - bereits bebaut auf den Flurstücken 170 und 184 und Wegefläche Flurstück 206	1.199 m <sup>2</sup>
- allgemeine Wohngebiete - im Bereich der Änderung und Ergänzung nicht bebaut	8.140 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen - im Bestand (Landesstraße L44)	243 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen - im Bereich der Änderung und Ergänzung nicht hergestellt	667 m <sup>2</sup>
- private Grünflächen - Garten	769 m <sup>2</sup>

**TEIL B: Umweltbericht zur 7.Änderung und Ergänzung des  
Bebauungsplanes Nr.45-1 "Alter Sportplatz"  
Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Rottmersleben**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Inhalt und Ziele der Änderung und Ergänzung des Bebauungs- planes	19
1.1. Ziele der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	19
1.2. Inhalt der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	19
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	19
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	20
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	23
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Um- weltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	23
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	23
2.1.2. Schutzgut Boden	23
2.1.3. Schutzgut Wasser	24
2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope	25
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	25
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	26
2.1.7. Schutzgut Mensch	26
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	27
2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	27
2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltaus- wirkungen	28
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
3. Ergänzende Angaben	30
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Ver- fahren	30
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	31
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

## **1. Inhalt und Ziele der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes**

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland für den Eigenbedarf der Ortschaft Rottmersleben durch Abschluss der Entwicklung des Baugebietes Alter Sportplatz

### **1.2. Inhalt der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in der Planzeichnung umfassen:

1. die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das gesamte Flurstück 181
2. die Änderung der Erschließung auf dem Flurstück 181 durch eine von der Straße Siedlung / Alter Sportplatz zur Ackendorfer Straße führende, öffentlich zu widmende Wohnstraße mit einer Straßenraumbreite von 6,5 Metern (Ausbaubreite 5,5 Meter)
3. die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung bei Ausschluss eines weiteren Nichtvollgeschosses, der Verzicht auf die Festsetzung einer Traufhöhe zu Gunsten der Begrenzung der Firshöhe und die Festsetzung einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern
4. die Anpassung der vorgesehenen Grundstücksaufteilung und der überbaubaren Flächen an die neue Straßenführung einschließlich der Festsetzung einer Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für zwei Hinterliegergrundstücke
5. die Festsetzung einer privaten Grünfläche für die Teilfläche, die im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist
6. die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 170 bis 184 nach Norden
7. die Reduktion der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Grundstücksteile auf 15% in den Bereichen für die die Grundflächenzahl reduziert wurde

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

Fläche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches des Bebauungsplanes	11.009 m <sup>2</sup>
- allgemeine Wohngebiete - bereits bebaut auf den Flurstücken 170 und 184 und Wegefläche Flurstück 206	1.199 m <sup>2</sup>
- allgemeine Wohngebiete - im Bereich der Änderung und Ergänzung nicht bebaut	8.140 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen - im Bestand (Landesstraße L44)	243 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen - im Bereich der Änderung und Ergänzung nicht hergestellt	667 m <sup>2</sup>
- private Grünflächen - Garten	769 m <sup>2</sup>

Die versiegelbare Fläche erhöht sich von 3.943 m<sup>2</sup> auf 4.330 m<sup>2</sup>.

#### 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 allgemeines Wohngebiet fügt sich in die nähere Umgebung ein. Westlich und südwestlich grenzen Wohngebiete an. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Rottmersleben (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 Biotope 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 Biotope 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. Der Landschaftsplan Rottmersleben sieht das Baugebiet bereits als Siedlungsgebiet vor.

- 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), Landschaftsplan Rottmersleben (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

Der Landschaftsplan Rottmersleben sieht das Baugebiet bereits als Siedlungsgebiet vor.

- 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), Landschaftsplan Rottmersleben (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:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, 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), Landschaftsplan Rottmersleben (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), Landschaftsplan Rottmersleben (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 soweit erforderlich

- 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. 50 Metern nordöstlich 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/km<sup>2</sup>) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

#### 2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand

Die Böden im Nordteil des Änderungs- und Ergänzungsbereiches sind derzeit noch durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Löß- Schwarzerden bis Braunschwarzerden vorhanden. Die Böden haben eine Bodenwertigkeit von 57-67 Bodenpunkten. Zu berücksichtigen ist, dass für den überwiegenden Teil der

Fläche Baurechte bestehen. Diese werden nach Osten ausgedehnt. Der Südteil des Plangebietes, in dem eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, ist bereits bebaut.

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 noch nicht bebauten Böden eine sehr hohe Bedeutung, resultierend aus der Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind überdurchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Die bereits bebauten Flächen haben aufgrund der anthropogenen Überprägung nur eine geringe Bedeutung.

Ablagerungen/Altlasten:

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

### 2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bestand Grundwasser

Das im Osten der Ortschaft Rottmersleben gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 2 bis 4 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 Nord nach Süd.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

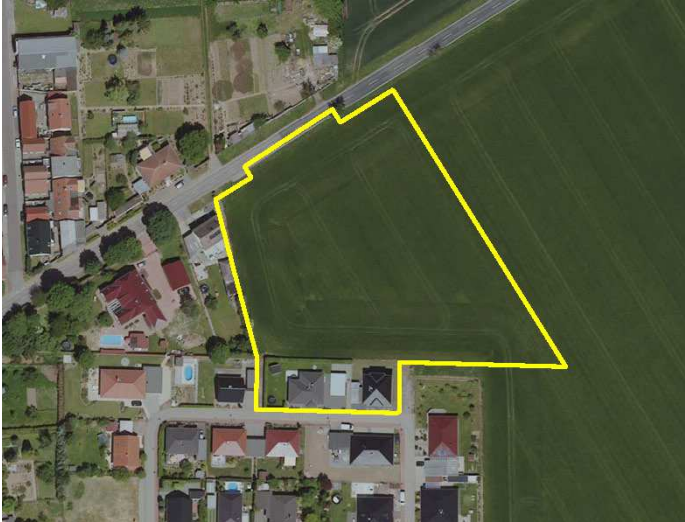
- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

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 2018)

DOP12/2018@LvermGeoLSA  
Az.: 18-6007867/2011

#### Bestand

Der Nordteil des Änderungsbereiches wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es ist Bestandteil einer größeren zusammenhängend bewirtschafteten Ackerfläche. Am Westrand entlang der Grundstücksgrenze sind Ruderalflächen in einer geringen Ausdehnung vorhanden. Die Flächen im Süden werden bereits als Baugebiet genutzt. Zu berücksichtigen ist, dass für den Nordteil für die überwiegenden Bauflächen bereits Baurechte bestehen. Artenschutzrechtlich ist auf der Ackerfläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche im April 2021 hat keinen Hinweis auf Feldhamsterbaue erbracht. 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 bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

#### Bewertung

Für das Schutzgut haben die ackerbaulich genutzten Flächen nur eine geringe Bedeutung. Die Ruderalflächen sind von allgemeiner Wertigkeit.

#### 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 reliefarme Bördelandschaft. Durch die flächige Nutzung als Ackerland ist die Fläche selbst wenig strukturiert und wirkt monoton. Prägend für den Standort ist die Ortsrandlage mit der angrenzenden Bebauung des Ortsrandes von Rottmersleben. Dieser wird durch die Einfamilienhausbebauung des Plangebietes geprägt. Die Qualität des Landschaftsbildes ist aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsflächen als deutlich beeinträchtigt zu bewerten.

#### Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Strukturarmut und der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als geringwertig 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. Die Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können.

### 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	
<b>baubedingte Auswirkungen</b>											
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			
<b>anlagebedingte Auswirkungen</b>											
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				
<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>											
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.

Die 7.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" in Rottmersleben sieht über die bestehenden Baurechte eine geringfügige Erweiterung in den Außenbereich hinaus 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.

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Der überwiegende Teil betrifft Ackerflächen, teilweise Ruderalflächen oder baulich genutzte Flächen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung bestehen für den überwiegenden Teil der Flächen Baurechte, die umgesetzt werden können.

Bei Durchführung der Planung gehen zusätzliche Flächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Großteil der Flächen wird als Garten genutzt.

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. Es ist zu berücksichtigen, dass für den überwiegenden Flächenteil bereits Baurechte bestehen. Die versiegelbare Fläche erhöht sich durch die Änderung und Ergänzung um ca. 400 m<sup>2</sup>. 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. 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 ebenso eine Fläche von zusätzlich ca. 400 m<sup>2</sup>. 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 CO<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

- Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Änderung und Ergänzung eines bereits überwiegend bauplanungsrechtlich gesicherten Wohngebietes am Ortsrand von Rottmersleben. 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 Wohngebietes auf den unbebauten Flächen verändern. Der freie Blick über die Ackerfläche wird durch Einzelhausbebauung verstellt. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche am Rand des Gebietes und eines Anteils von 15% der unbebauten Grundstücke soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes gewährleistet werden. Hierdurch kann der Eingriff durch das Baugebiet in das Landschaftsbild gemindert werden.

- 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.

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:

- Festsetzung eines Anteiles von 15% der unbebauten Grundstücksteile die mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen ist
- Verringerung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 und damit Verminderung der Versiegelung

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 Änderung und Ergänzung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für die Ortschaft Rottmersleben zu decken. Die Fläche ist für diesen Zweck im Flächennutzungsplan vorgesehen und überwiegend durch die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" gesichert. Alternative Standorte, die die gleichen Lageeigenschaften aufweisen, sind in der Ortschaft nicht vorhanden.

Im Siedlungsbereich von Rottmersleben stehen geeignete Flächen für eine Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung. Die Potentiale der Innenentwicklung wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht und bewertet.

### **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. Zu berücksichtigen sind bestehende Baurechte.

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.

Bezüglich der 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

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Änderung der Aufteilung und Erschließung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" im noch nicht erschlossenen Nordteil und dessen maßvolle Erweiterung um ca. 3.750 m<sup>2</sup> nach Osten.

Das Plangebiet wird derzeit noch überwiegend als Ackerfläche genutzt. Die Fläche ist von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von zusätzlicher Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 400 m<sup>2</sup> mehr als bisher durch Erschließungsstraßen oder Gebäude versiegelt werden. Der Eingriff ist 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 freie Blick über die landwirtschaftliche Nutzfläche in die offene Landschaft wird durch Bebauung verstellt. Durch die Anordnung der Pflanzverpflichtungen zum Außenbereich wird eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erreicht.

---

7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.45-1 "Alter Sportplatz"  
Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Rottmersleben

---

Durch die Planung findet ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, die auf einer externen Fläche kompensiert wird.

Gemeinde Hohe Börde, September 2021

gez. Trittel (Siegel)

Trittel

Bürgermeisterin