

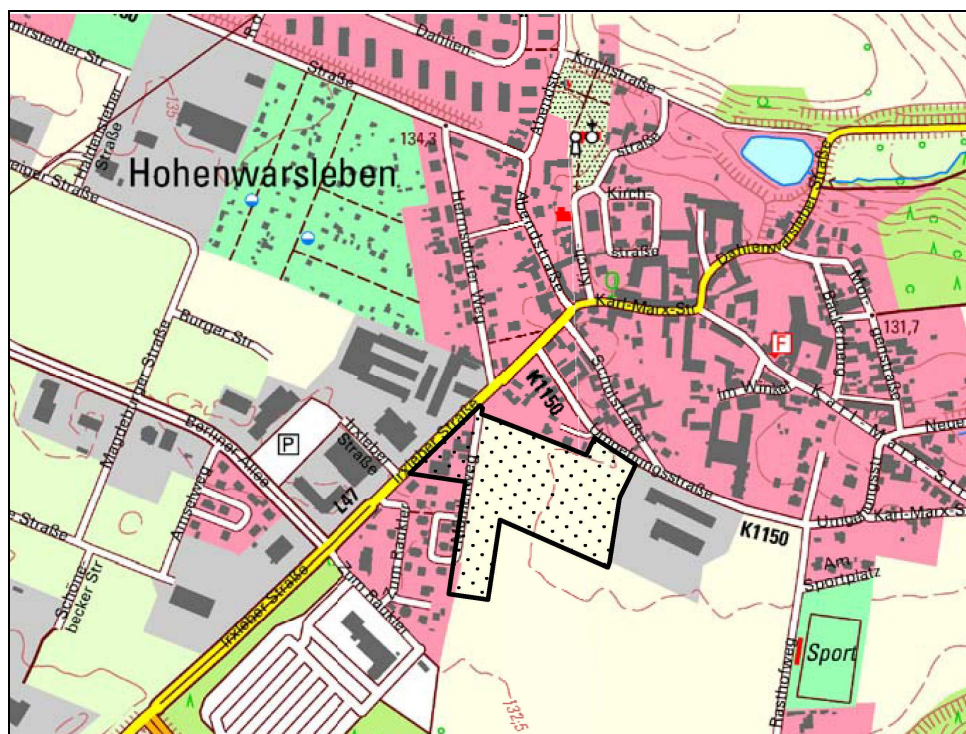


## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben

Entwurf – März 2024



Lage: [TK10 / 10/2016] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Boden	6
3.3. Leitungen und Kanäle	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1. Grundflächenzahl	10
4.2.2. Zahl der Vollgeschosse	10
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	10
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	11
4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	11
4.5. Flächen für Versorgungsanlagen	12
4.6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	12
4.7. Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, Führung unterirdischer Versorgungsleitungen	12
4.8. Erhaltung von Gehölzen, Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	14
6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	16
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	19
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	19
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	19
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	19
6.3. Belange der Landwirtschaft	20
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	20
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	20
9. Flächenbilanz	21
Umweltbericht zum Bebauungsplan	22
Anlage Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan, ECO Akustik Magdeburg Gutachten Nr.ECO23060_2, Stand 05.02.2024	

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben - Gemeinde Hohe Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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 des Bebauungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde sieht als wesentliches Entwicklungspotential für die Eigenentwicklung der Ortschaft Hohenwarsleben eine Fläche südlich der Umgehungsstraße östlich angrenzend an den Mühlenweg vor. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, da das Gebiet dem Gewerbelärm des östlich angrenzenden Betriebes und dem Lärm der Bundesautobahn A2 ausgesetzt ist. Auf der Fläche beabsichtigt die Bauland Projektentwicklung GmbH aus Magdeburg die Entwicklung eines urbanen Gebietes aus Wohnen und Kleingewerbe.

Für die Flächen südlich der Umgehungsstraße zwischen dem Mühlenweg und dem Rasthofweg werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde insgesamt 36 Bauplätze für den Wohnungsbau bilanziert. Die Planung für die Fläche am Rasthofweg, die 11 Bauplätze für den Wohnungsbau vorsieht, ist bereits rechtsverbindlich. Für das vorliegende Plangebiet verbleiben gemäß der Bilanzierung ca. 25 Bauplätze für den Wohnungsbau. Bei einer Plangebietsgröße des Bebauungsplanes für die Erweiterungsflächen einschließlich deren Erschließung von ca. 25.922 m<sup>2</sup> ist eine überwiegende Entwicklung durch Wohnen im urbanen Gebiet möglich.

Das Plangebiet gehört bisher dem Außenbereich an. Es wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Für die Baugebietsnutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union muss der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung und der Anwendung der Eingriffsregelung aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Hohenwarsleben.

Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde Hohe Börde, wie bereits in den anderen Bebauungsplänen in denen Gewerbe allgemein zulässig ist, den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Sicherung der Nutzung der Flächen für Gewerbe- und Wohnnutzungen, die die Belange der

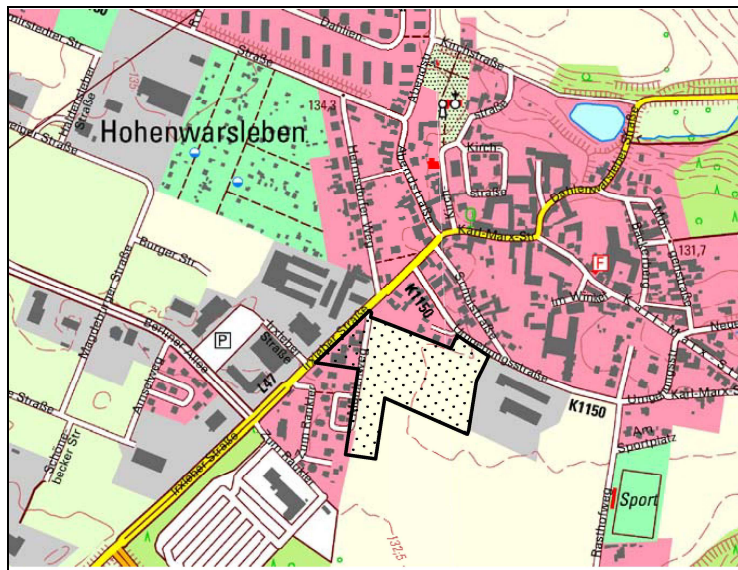
Wohnbedürfnisse oder der Schaffung von Arbeitsplätzen fördern. Dies ist aufgrund der Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen geboten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.1 und 2, der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und 8c BauGB.

Die Gemeinde Hohe Börde hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Vorhabenträger geschlossen, der die Übernahme der im Zusammenhang mit der Planaufstellung entstehenden Kosten beinhaltet.

## 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen südwestlich der Umgehungsstraße und die Grundstücke Irxleber Straße 5 und 6. Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



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

Das Plangebiet wird begrenzt:

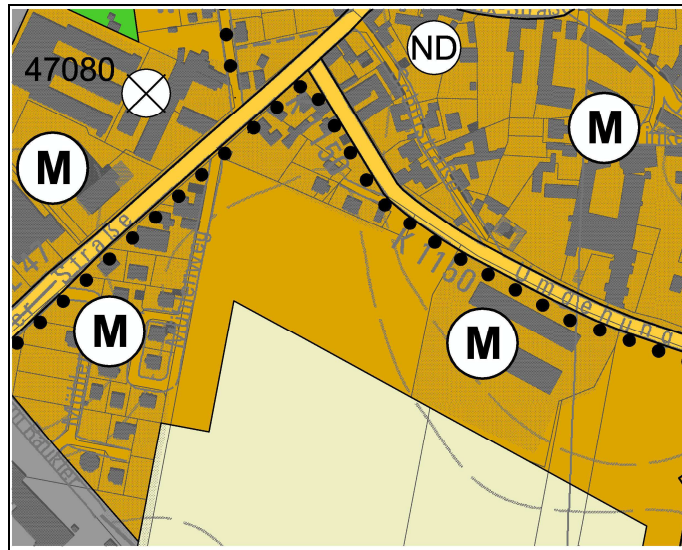
- im Nordwesten durch die Südostgrenze des Flurstücks 793 der Flur 1 (Irxleber Straße)
- im Norden durch die West- und Südgrenze des Flurstücks 613, die Südgrenze der Flurstücke 614, 465/27, 475/27, 477/27, 479/27, die Ostgrenze des Flurstücks 479/27 und deren gerade Fortsetzung bis zur Südgrenze des Flurstücks 721 der Flur 1 und die Südgrenze des Flurstücks 721 der Flur 1 (Umgehungsstraße)
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 28/1
- im Süden durch eine Parallele 3 Meter nördlich der Trinkwasserleitung der TWM GmbH, einer Parallelen im Abstand von 40 Metern östlich der Ostgrenze des Flurstücks 555 (Mühlenweg) und einer Senkrechten auf die Westgrenze des Flurstücks 555 (Mühlenweg) im Abstand von 10 Metern südlich der Nordgrenze des Flurstücks 3/9
- im Westen der Ostgrenze der Flurstücke 3/9, 3/8, 3/7, 3/6, 3/5, 3/4, 4/1 und der Nordgrenze der Flurstücke 4/1, 575 und 576

(alle Flurstücke Flur 4, Gemarkung Hohenwarsleben soweit nicht abweichend angegeben)

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten im Bereich der Irxleber Straße der Bebauungsplan GewerbePark I Magdeburger Kreuz Hohenwarsleben an.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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



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

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

### 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Die Aufstellung ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen. Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung.

Im Landesentwicklungsplan sind die Flächen um Hohenwarsleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP 2006) setzt die Gebiete um Hohenwarsleben ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest. Den Belangen der Landwirtschaft kommt aufgrund der raumordnerischen Festlegungen ein erhöhtes Gewicht zu. Die Belange werden aufgrund der Entwicklung auf derzeit ackerbaulich genutzten Flächen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist von erheblichem Gewicht. Ebenso sind die Belange der Eigenentwicklung von Hohenwarsleben zu gewichten.



Der Nachweis des Eigenbedarfes wurde im Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geführt. Der Bebauungsplan dient der Deckung des im Flächennutzungsplan der Gemeinde nachgewiesenen Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden 36 Baugrundstücke für den gesamten Bereich südlich der Umgehungsstraße bilanziert. Davon sind 11 Baugrundstücke dem Bebauungsplan Nr.13-4 "Umgehungsstraße/Rasthofweg" zu zuordnen. Für das Plangebiet verbleiben ca. 25 Bauplätze für den Wohnungsbau und ein gewerblicher Anteil. Dies entspricht der im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erwarteten Entwicklung des Gebietes.

Um einer Abwanderung junger Familien vorzubeugen, muss die Gemeinde Hohe Börde in allen Ortschaften bedarfsgerecht Wohnbauflächen vorhalten. Hierfür ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft zwingend erforderlich, das Hohenwarsleben auf allen Seiten umgibt. Insofern wird dem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nicht das Gewicht beigemessen, die Belange der Eigenentwicklung des Ortes zu überwiegen.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3,0 Hektar. Davon sind 0,26 Hektar im Bestand überbaut. Das geplante urbane Gebiet nimmt einen Anteil von 2,42 Hektar ein. Die Flächen zwischen der Irxleber Straße und dem Mühlenweg beinhalten auf dem Flurstück 3/2 eine gewerbliche Nutzung (Lagerhalle und Pension) und auf dem Flurstück 2/1 Wohnen. Der Mühlenweg ist örtlich als Erschließungsanlage vorhanden. Die Flächen östlich des Mühlenweges werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

#### **3.2. Boden**

Nach den derzeitigen Erkenntnissen bestehen bezüglich einer Bebaubarkeit keine Bedenken. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Baugrund im Bereich des Vorhabens wurde durch ein Baugrundgutachten für die Erschließung des Plangebietes (IBB Bischof mbH) ermittelt. Im Plangebiet stehen Schwarzerden über Löss und unterliegend Geschiebemergel über Schmelzwassersanden an. Die Schmelzwassersande wurden in Tiefen ab 1,5 Meter unter Geländeoberkante, teilweise auch erst in Tiefen von 2,9 Meter erbohrt. Das Grundwasser steht in Tiefen von über 5 Meter unter Geländeoberkante an.

Gemäß den Empfehlungen des Bodengutachters sind die oberflächennah anstehenden bindigen Bodenarten (Löß auf Geschiebemergel) in natürlicher Lagerung aufgrund der geringen Durchlässigkeit für eine Versickerung des Niederschlagswassers generell ungeeignet. Nach den regionalgeologischen Unterlagen ist eine lokale Mächtigkeit des Geschiebemergels bis mehr als 5 Meter unter Geländeoberkante nicht auszuschließen. Die für eine Versickerung geeigneten Sande wurden in 5 der 6 durchgeführten Sondierungen erkundet. Nach den Körnungslinien weisen diese ausreichende Durchlässigkeitsbeiwerte auf. Damit ist voraussichtlich eine Versickerung für weite Bereiche, jedoch nicht flächendeckend möglich. Als Sickeranlagen sind neben Schächten (mengenabhängig) auch Rigolen bzw. Rohrigolen denkbar, die einen Bodenaustausch mit durchlässigem Material bis zum Anschluss an die Sande erhalten müssen.

Für Versickerungsanlagen privater Vorhaben gilt, dass durch das oberflächennahe Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwässer im Bereich von baulichen Anlagen auf Löss Schäden verursacht werden können. Untergrundversickerungen von Wasser sollten daher in Gebieten mit

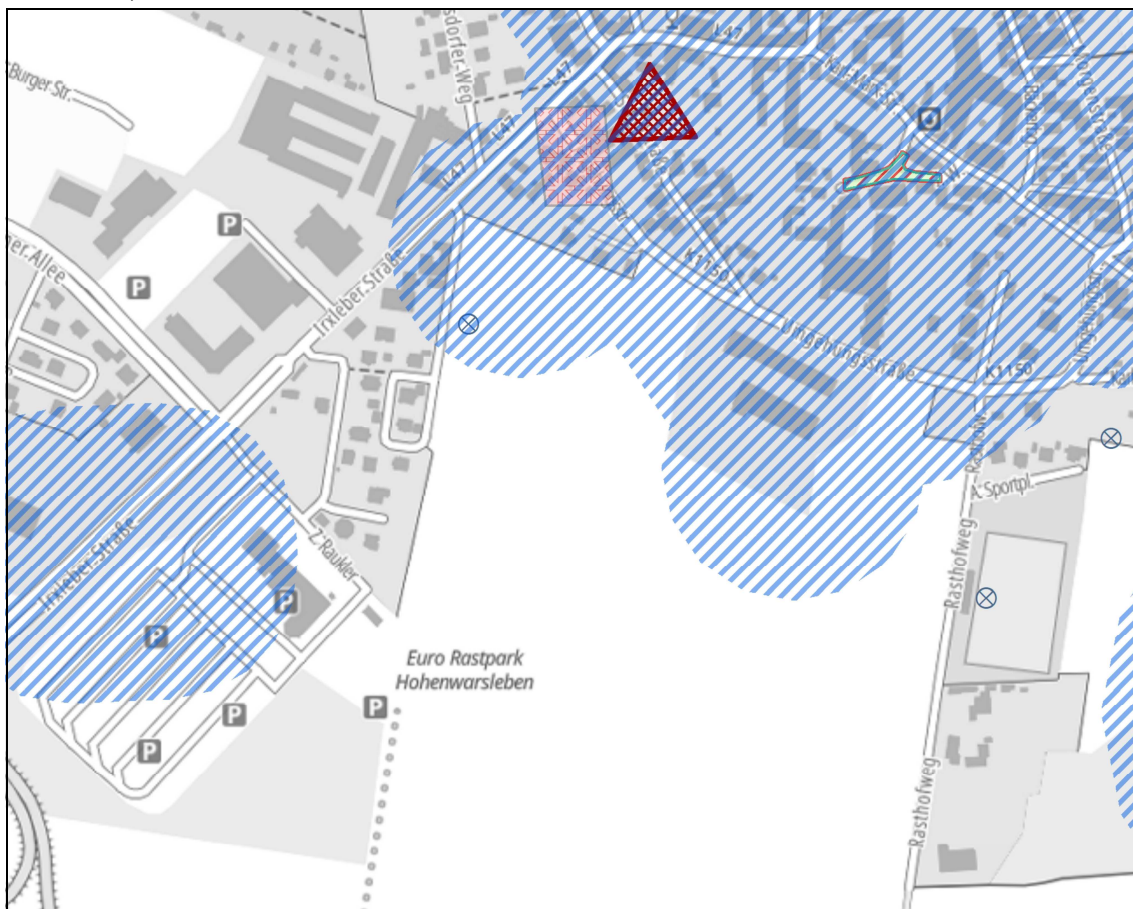
Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung für den konkreten Versickerungsbereich überprüft werden. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (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 (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) eingeholt werden.

### Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine Erlaubnis gemäß § 7 BbergG (Nr. I-B-c-137/2023) zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze erteilt. Die bergrechtliche Erlaubnis beinhaltet derzeit nur das Recht der Aufsuchung, das heißt der Feststellung von abbauwürdigen Lagerstätten durch den Inhaber der Erlaubnis. Berücksichtigungserfordernisse für die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht. Deshalb ist eine Beteiligung des Unternehmens als Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

### Archäologie

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Bereich des Plangebietes gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte bekannte archäologische Kulturdenkmale (zur Ausdehnung siehe Abbildung). Zahlreiche Einzelfunde (Fundplätze 17, 30 und 38) und Lesefunde (Fundplätze 38, 40 und 49) zeigen eine dichte Besiedlung in der Jungsteinzeit (ca. 5000-2500 v.Chr.), der Eisenzeit (ca. 500 v.Chr.), der Römischen Kaiserzeit (ca. 0-350 n.Chr.) und dem Mittelalter an.



Die günstige Siedlungslage an einem sanften Hang auf hervorragenden Lössböden nahe Bachläufen lässt darauf schließen, dass das Gebiet seit der Jungsteinzeit dicht besiedelt war. Baumaßnahmen im Plangebiet führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

#### Altlasten

Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

#### Kampfmittel

Für die Flurstücke des Plangebietes 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 zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Einzel- oder Zufallsfunde können nie ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht auszuschließen ist, 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. Leitungen und Kanäle**

An der Südgrenze des Plangebietes befindet sich eine DN 300 Trinkwasserleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH. Die Leitung quert das Gebiet angrenzend an der Mühlenweg. Aufgrund von Abweichungen / Toleranzen bei der Ortung kann die tatsächliche Lage der Leitung abweichen. Die Lage der Leitung ist im Rahmen der Parzellierung und Bebauung der Grundstücke zwingend durch Suchschachtungen zu ermitteln. Erdarbeiten in Leitungsnähe sind in Handschachtung auszuführen. Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind die Technischen Regeln, DIN-Vorschriften und das DVGW-Regelwerk, speziell das Arbeitsblatt W400-1 einzuhalten. An eventuellen Berührungspunkten mit neu zu verlegenden Anschlussleitungen für geplante Baugrundstücke fordert die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH die Einhaltung der Sicherheitsabstände gemäß DVGW-Regelwerk W400-1.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten und konkreten Bauvorhaben müssen aussagekräftige Unterlagen der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH zur Prüfung und Stellungnahme vorgelegt werden. Da die Trinkwasserhauptleitung DN300 GG bruchgefährdet ist, muss hier speziell



geprüft werden, ob Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Grundsätzlich erlaubt die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH im Schutzstreifenbereich der Trinkwasserhauptleitung keine Tiefbauarbeiten ohne vorherige Zustimmung durch das Unternehmen. Neue Zufahrtsstraßen, die eine Überbauung darstellen, werden nicht gestattet.

Die beauftragten Bauunternehmen sind verpflichtet, vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten eine Schachtgenehmigung (Schachtschein) bei der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH einzuholen.

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

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung urbanes Gebiet wurde mit der Änderung des Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 13.05.2017 neu in die BauNVO aufgenommen. Grundlegendes Ziel der Gebietsfestsetzung ist die Stärkung innerörtlicher Standorte, auch wenn diese höheren Immissionen ausgesetzt sind als dies in Wohngebieten hinnehmbar wäre, bei gleichzeitiger Stärkung der Mischung mit anderen Nutzungen, wobei abweichend von Mischgebieten hier keine Gleichgewichtung der Nutzungen Voraussetzung ist.

Die Art der baulichen Nutzung ist somit für die sich in Gemengelagen befindenden Flächen besonders geeignet.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind und
- Tankstellen.

Die allgemeine Zulässigkeit entspricht den Zielstellungen der Gemeinde Hohe Börde für die Flächen. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eignet sich das Plangebiet nicht. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen und einem hohen Störgrad verbunden. Sie sollen in den Gewerbe- und Industriegebieten angeordnet werden. Von den in § 6a Abs.4 BauNVO in urbanen Gebieten möglichen geschossweisen oder flächenanteiligen Regelungen wurde kein Gebrauch gemacht.

### Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Das Plangebiet stellt die wesentliche Entwicklungsfläche für die Ortschaft Hohenwarsleben dar. Planungsziel ist die Nutzung des Gebietes durch eine Kombination von Wohnen mit Handwerk und Kleingewerbe. Hierfür werden hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch genommen. Dies ist nur gerechtfertigt, wenn die Planungsziele der Befriedigung des Wohnbedarfes und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung oder die Schaffung von Arbeitsplätzen hiermit verbunden sind. Für Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen hat die Gemeinde Hohe Börde eine Konzeption mit der Ausweisung geeigneter Standorte erarbeitet. Das Plangebiet

gehört nicht zu diesen Standorten. Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden daher allgemein ausgeschlossen. Um eine betriebliche Nutzung regenerativer Energiequellen zu ermöglichen, wurden Ausnahmen formuliert, die den Regelungen in den gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet entsprechen. Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Anlagen auf Dächern von Gebäuden bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Kleinflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden für die urbanen Gebiete die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem erforderlichen Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

### **4.2.1. Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die urbanen Gebiete im Bestand mit 0,6 und für die neu geplanten Gebiete mit 0,4 festgesetzt. Dies bleibt unter dem für urbane Gebiete festgelegtem Höchstwert von 0,8 und trägt der Lage im ländlichen Raum Rechnung. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 in den Gebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 in den Gebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,6 versiegelt werden.

Die Verringerung der Grundflächenzahl dient der Minderung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

### **4.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl**

Neben der Grundflächenzahl wird die Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dem Planungsziel der Gemeinde zur Einordnung von Nutzungen, die ein Wohnen mit dem Arbeiten verbinden, entspricht in der Regel eine Zweigeschossigkeit.

Entsprechend der zulässigen Zweigeschossigkeit wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

### **4.2.3. Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das urbane Gebiet erforderlich, da über Geschossigkeiten für gewerbliche Anlagen meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist es, dass sich der gewerblich genutzte Teil in die durch Wohngebäude geprägte Umgebung einfügt. Die Höhe der baulichen

Anlagen wurde daher einheitlich auf maximal 10 Meter begrenzt. Dies entspricht den Höhen benachbarter baulicher Anlagen. Durch die Festsetzung wird auch vermieden, dass großräumig wirksame Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen.

#### **4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper in den Bereichen, in denen auch gewerbliche Nutzungen realisiert werden sollen, weitgehend offen halten. In den Bereichen, die für den Schwerpunkt einer Wohnnutzung vorgesehen sind, sollen die Gebäude entlang der Erschließungsstraßen errichtet werden. Für die geplanten Wohngebäude wurde ein Abstand zur Straße und zu den Nachbargrenzen von 3 Meter und eine Bautiefe von 20 Meter festgesetzt. Dies ermöglicht eine städtebaulich geordnete Bebauung mit Einfamilienhäusern und Gärten an den straßenabgewandten Seiten der Grundstücke. Für den Baugebietsteil, in dem auch gewerbliche Nutzungen errichtet werden sollen, wurden die Baugrenzen offen gehalten. Sie wurden mit einem Abstand von 3 Meter zu den Außengrenzen festgesetzt. Dies entspricht den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den urbanen Gebieten bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Größere Baukörper werden mit dem Ziel der Erhaltung der örtlichen Prägung als nicht verträglich eingeschätzt.

#### **4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die neuen Bauflächen des Plangebietes werden im Westen vom Mühlenweg und im Osten durch eine neue Erschließungsstraße, die an die Umgehungsstraße angebunden wird, erschlossen. Der Mühlenweg ist örtlich vorhanden. Er erschließt im Bestand nur die Grundstücke auf der Westseite. Die östlich angrenzenden Grundstücke werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Der Mühlenweg ermöglicht ein Wenden über eine Wendeschleife, die die Grundstücke Mühlenweg Nr.3 und Nr.5 umfährt. Südlich dieser Umfahrung ist der Mühlenweg bisher nicht ausgebaut. Hier ist die Herstellung der Verkehrsanlage in Höhe des Plangebietes erforderlich. Da die Länge des Bereiches südlich der Wendeschleife weniger als 50 Meter beträgt, wurde hier kein Wendehammer vorgesehen. Dieser Abschnitt wird durch Entsorgungsfahrzeuge nicht angefahren. Die Entsorgungsbehälter müssen daher an den Abholtagen an der Wendeschleife bereitgestellt werden.

Die Erschließungsstraße für den Ostteil des Plangebietes muss neu hergestellt werden. Hierfür wurde eine Verkehrsfläche in einer Breite von 6,5 Meter festgesetzt. Dies ermöglicht einen Ausbau in einer Breite von 5,5 Meter zuzüglich der Seitenbereiche. Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer, der für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert wurde.

Die Fußwege der Umgehungsstraße reichen im Bestand teilweise bis in das Plangebiet. Die Fußwege sollen erhalten werden und wurden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die beiden Erschließungsstraßen werden durch einen Fuß- und Radweg in einer Breite von 2 Meter verbunden.

#### **4.5. Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Norden des Plangebietes an der Umgehungsstraße hat die Deutsche Glasfaser eine Ortsnetzstation errichtet. Die Fläche wurde bestandsorientiert als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation festgesetzt. Andere Versorgungsanlagen können gemäß § 14 Abs.2 BauNVO in den Baugebieten errichtet werden. Die Festsetzung trifft nur auf die Telekommunikation zu, für die diese Fläche festgesetzt wurde.

#### **4.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten (ECO Akustik, 05.02.2024) werden im MU1-Gebiet die Richtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete auf Teilflächen überschritten. Verursacher ist die benachbarte gewerbliche Baufläche. Um die bestehende gewerbliche Nutzung durch heranrückende Wohnbebauung nicht stärker als im Bestand einzuschränken, wurde festgesetzt, dass im MU1-Gebiet die gemäß § 6a Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen nur zulässig sind, wenn:

- a) Wohnräume für die im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Gutachten Nr.ECO23060\_2 (Stand 05.02.2024) Anlage 2 Bild 2 und 3 eine Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm tags von 63 d(B) durch den Gewerbelärm festgestellt wurde und
- b) Schlafräume für die im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Gutachten Nr.ECO23060\_2 (Stand 05.02.2024) Anlage 2 Bild 4 und 5 eine Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm nachts von 45 d(B) durch den Gewerbelärm festgestellt wurde

über keine Öffnungen verfügen, die nach Osten in Richtung des Gewerbebetriebes ausgerichtet sind oder die schützenswerten Nutzungen durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (vergleiche hierzu schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Gutachten Nr.ECO23060\_2, Stand 05.02.2024, Seite 14) so geschützt werden, dass sie als maßgebliche Immissionsorte für den Gewerbelärm des östlich angrenzenden Betriebes nicht zu berücksichtigen sind. Hierdurch wird verhindert, dass neue Immissionsorte das Gewerbegebiet wesentlich einschränken.

Eine weitere Beeinträchtigung besteht aufgrund der südlich im Abstand von ca. 500 Meter verlaufenden Bundesautobahn A2, die zu einer Zuordnung des Plangebietes zu den Lärmpegelbereichen IV und V aufgrund der nächtlichen Immissionseinwirkungen führt. Im gesamten Plangebiet sind Wohnnutzungen nur zulässig, wenn die Außenwände von Schlafräumen die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN4109-2 für den jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß Anlage 4 Bild 10 und 11 des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Gutachten Nr.ECO23060\_2 (Stand 05.02.2024) und über schallgedämmte Lüftungsöffnungen bzw. eine zentrale Lüftungsanlage verfügen. Davon kann nur abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der Lage zur lärmabgewandten Seite nicht erforderlich ist.

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms der Bundesautobahn A2 während der Tagzeit betragen zwischen 55 und 59 dB(A). Sie bleiben unterhalb des Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN18005 für urbane Gebiete von 60 dB(A). Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen sind somit nicht erforderlich.

#### **4.7. Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, Führung unterirdischer Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet verläuft im Bestand eine Trinkwasserhauptleitung DN300 der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM), die durch Grunddienstbarkeiten gesichert ist. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 Meter, jeweils 3 Meter beiderseits der Leitungsachse. Die aufgrund der

Leitungsführung von Überbauung freizuhaltenen Flächen werden als Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß der Stellungnahme der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH sind innerhalb des Schutzstreifens folgende Nutzungseinschränkungen zu beachten. Eine Bebauung (zum Beispiel Wohnhäuser, Garagen oder Carports) sowie eine Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zulässig. Es ist nur eine leichte Befestigung gestattet, zum Beispiel Pflaster oder Rasengittersteine. Die Errichtung eines Zaunes zur Abgrenzung des Grundstückes bis zu einer Tiefe von 0,75 Meter wird gestattet (vorzugsweise sollten Heckenpflanzungen genutzt werden). Das Lagern von Schüttgütern und Baustoffen ist unzulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen ohne Zustimmung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH vorgenommen werden.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Leitungsrechte gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz verwiesen. Das bedeutet, die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH hat das Recht, das Grundstück für den Betrieb und die Instandhaltung, zur Kontrolle und falls erforderlich zur Reparatur der Leitung jederzeit zu betreten oder sonst zu benutzen. Im Falle eines Rohrschadens muss der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH das Betreten des Grundstückes und das Befahren mit Technik (zum Beispiel Bagger und Lkw) zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet werden. Kommt es zu Beschädigungen am Eigentum des Grundstückbesitzers durch Havariefälle oder sonstige Arbeiten an der Leitung wird der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt oder gegebenenfalls eine Entschädigung gezahlt. Der angegebene Schutzstreifen von 3 Meter beidseitig der Rohrachse ist nur als Mindestabstand zu betrachten. Ein größerer Abstand der Bebauung zur Trinkwasserleitung wäre für den Havariefall hinsichtlich der Schadensminimierung günstiger. Die Nutzungseinschränkungen gelten nur für den Schutzstreifenbereich.

#### **4.8. Erhaltung von Gehölzen, Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Plangebiet sind insgesamt 12 Bäume vorhanden. Deren Wert für die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft wurde gutachterlich (W. Westhus, Landschaftsarchitektur, 22.01.2024) bewertet. Gemäß den Empfehlungen des Gutachters wurden die wertgebenden Gehölze, die sich ausschließlich am Mühlenweg befinden, zur Erhaltung festgesetzt. Sie können in die Planung einbezogen werden. Der Gutachter hat weiterhin empfohlen, die vorhandene lückige Gehölzreihe am Mühlenweg weiter zu komplettieren. Er hat die Verdichtung der Reihe auf jeweils 6 Bäume je 100 Meter Straßenlänge angeregt. Die hierfür erforderlichen Anpflanzungen wurden textlich festgesetzt. Insgesamt ist hierfür die Anpflanzung von sechs weiteren Bäumen erforderlich.

Das urbane Gebiet grenzt im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zur Eingrünung der Ortschaft wurde eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die eine Eingrünung gewährleisten soll. Empfohlen wird die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, die für die Avifauna eine Eignung als Bruthabitat haben.

#### **4.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet wurde festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (zum Beispiel Vlies oder Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das örtliche Klima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.



## **5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert folgende Erschließungsmaßnahmen:

- die Herstellung der Erschließungsstraße für den Ostteil des Plangebietes und die Herstellung der Verlängerung des Mühlenweges
- die Herstellung einer Fußwegeverbindung zwischen den beiden Erschließungsstraßen
- die Herstellung der Lärmschutzwand an der Ostgrenze des Plangebietes
- die Herstellung von Anschlüssen an die Wasserversorgung, die Elektroenergieversorgung, die Schmutzwasserkanalisation, der Telekommunikationslinien und gegebenenfalls die Gasversorgung

Die Finanzierung der Erschließungs- und Baumaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger des Baugebietes, in dem die Kostenübernahme geregelt wird. Die Erschließungsmaßnahmen, die für das Gebiet selbst erforderlich sind, werden durch den Erschließungsträger kostenseitig übernommen.

## **6. Auswirkungen der Aufstellung 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 (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung werden unter Punkt 4.4. der Begründung erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine geordnete Erschließung des Plangebietes gewährleistet werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines 300 Meter Einzugsbereiches der Bushaltestelle Hohenwarsleben und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Im Mühlenweg verläuft eine Trinkwasserleitung DN150 AZ des WWAZ. An diese Trinkwasserleitung soll das Gebiet angeschlossen werden. Zur Sicherung der trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Projektierung und

Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Die Grundstücke Umgehungsstraße 7 und 8 werden über eine zu DDR-Zeiten in Eigenregie verlegte Trinkwasserleitung, die an der Nordgrenze des Flurstücks 656 verläuft, von der Einmündung des Mühlenweges in die Irxleber Straße aus versorgt. Die Leitung ist bisher nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert obwohl sie über eine nicht öffentliche Fläche führt.

Die Sicherung einer Grunddienstbarkeit ist Aufgabe des WWAZ, die dieser nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz hätte in der Vergangenheit veranlassen müssen. Die Gemeinde kann hierfür keine Zuständigkeit erkennen. Sollte kein Einvernehmen des WWAZ mit dem derzeitigen Grundeigentümer zu erzielen sein, so ist die Leitung durch den WWAZ umzuverlegen. Ein erhebliches öffentliches Interesse am Erhalt der derzeitigen Führung der Leitung, die zwei Einfamilienhäuser versorgt, ist nicht erkennbar. Die Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist nicht zu rechtfertigen. Vielmehr sollte der WWAZ eine Einigung mit dem Flächeneigentümer herbeiführen.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist möglich. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Ob ein Anschluss an das Gasnetz vorgesehen wird, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu entscheiden.
- Telekommunikationsnetze werden in Hohenwarsleben durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, die MDDSL und die Deutsche Glasfaser betrieben. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträgern erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Im Norden an der Umgehungsstraße befindet sich die Ortsnetzstation der Deutschen Glasfaser. Diese wurde als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden. Der Abschnitt des Mühlenweges südlich der Wendeschleife kann durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht angefahren werden. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Wendeschleife bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Für das Plangebiet ist die Neuverlegung einer Schmutzwasserkanalisation erforderlich. Ein Schmutzwasserkanal DN200 liegt in der Umgehungsstraße an. Alternativ wäre ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Irxleber Straße an der Einmündung des Mühlenweges möglich. Im Mühlenweg selbst ist kein Kanal vorhanden. Zur Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Hohenwarsleben ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser ist soweit möglich im Plangebiet durch geeignete Anlagen zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation in der Irxleber Straße und der Umgehungsstraße sollte nur als Notüberlauf vorgesehen werden.

## Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz 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. Die Gewährleistung des Grundsatzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu gewährleisten. Dies erfolgt über Hydranten.

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

Die Aufstellung 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. Der Bebauungsplan beinhaltet die Neuanlage eines urbanen Gebietes auf landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hierdurch erfolgt die Versiegelung von Bodenoberfläche durch Straßen und bauliche Anlagen, die erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Ein Teilausgleich soll durch die Anpflanzung einer Hecke am Rand des Gebietes erfolgen.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Umsetzung 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 wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 in der Fassung der letzten Änderung angewendet.

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.

Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft auf den Bereich westlich des Mühlenweges einschließlich des Mühlenweges zu, der bereits als öffentliche Verkehrsanlage gewidmet ist. Eingriffsrelevant sind die an den Weg angrenzenden Ackerflächen bis zur Umgehungsstraße.

Die Biotoptypenkartierung ist dem Umweltbericht Punkt 2.1.4. zu entnehmen.

	<b>Ausgangszustand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
AI	Acker intensiv genutzt	23.867 m <sup>2</sup>	5	119.335
URB	Ruderalflur überwiegend ein- bis zweijähriger Arten	1.784 m <sup>2</sup>	10	17.840
VWA	unbefestigter Weg	225 m <sup>2</sup>	6	1.350
VSB	befestigte Straße	29 m <sup>2</sup>	0	0
BV	Fläche für Versorgungsanlagen	17 m <sup>2</sup>	0	0
	<b>Σ Ausgangszustand</b>	<b>25.922 m<sup>2</sup></b>		<b>138.525</b>

	<b>Planzustand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
BM	urbanes Gebiet, überbaubare Flächen 24.214 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4	9.686 m <sup>2</sup>	0	0
VWB	befestigter Anteil, Flächen Pflaster	4.842 m <sup>2</sup>	3	14.526
HRB	Ergänzung der Baumreihe aus standortgerechten Laubgehölzen entlang des Mühlenweges	90 m <sup>2</sup>	9	810
HHA	Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen	817 m <sup>2</sup>	14	11.438
AKC	Gartenflächen	8.799 m <sup>2</sup>	6	52.794
VSB	Straßen, befestigt	1.572 m <sup>2</sup>	0	0
VWB	Fußweg gepflastert	119 m <sup>2</sup>	3	357
BV	Fläche für Versorgungsanlagen	17 m <sup>2</sup>	0	0
	<b>Σ Planzustand</b>	<b>25.922 m<sup>2</sup></b>		<b>79.925</b>

Flächenwert Ausgangszustand gesamt            138.525  
 Flächenwert Planzustand gesamt                79.925

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 138.525 Wertpunkten vor der Planung stehen 79.925 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein durch die Bebauung verursachter Eingriff in Natur und Landschaft von 58.600 Wertpunkten.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese sind im Plangebiet nicht gegeben.

Der Eingriff wird planextern im Rahmen der Sammelkompensationsmaßnahme Hermsdorf 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-6 Wohngebiet Gersdorfer Kessel kompensiert. Durch

die dort entstandene Kompensationsmaßnahme bestand ein Wertpunkteüberschuss von 357.049 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

Dieser wurde bisher wie folgt zugeordnet:

-	Bebauungsplan Nr.14-7/1 "Im Fuchstal", 1.Änderung in der Ortschaft Irxleben	1.268 Wertpunkte
-	Bebauungsplan Nr.12-7 "Wohngebiet Gutensweger Straße" in der Ortschaft Hermsdorf	19.411 Wertpunkte
-	naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung Wegebau Betonspurbahn Flur 4, Flurstücke 107 und 108	4.085 Wertpunkte
-	Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Gutensweger Straße" in der Ortschaft Hermsdorf	9.688 Wertpunkte
-	Bebauungsplan Nr.28-1 "Auf der Badekuhle" Ergänzung durch einen Garagenkomplex in der Ortschaft Groß Santerleben	15.530 Wertpunkte
-	Bebauungsplan Nr.45-1 "Alter Sportplatz", 7.Änderung und Ergänzung	<u>523 Wertpunkte</u>

Eingriffen zugeordnete Wertpunkte	50.505 Wertpunkte
reservierte Wertpunkte für den Bebauungsplan Nr.43-4 Rasthof Bornstedt	<u>67.827 Wertpunkte</u>
verbleibende Wertpunkte	238.717 Wertpunkte

Hiervon werden 58.600 Wertpunkte dem Eingriff durch das vorliegende Plangebiet zugeordnet. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann hierdurch kompensiert werden.

#### artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung zur Erfassung von Feldhamster-vorkommen durchgeführt (Landschaftspflegeverband Grüne Umwelt vom 11.08.2023). Im Planbereich wurden keine Feldhamsterbaue festgestellt.

Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Aufgrund der von baulichen Nutzungen umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union (FFH-Richtlinie) geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Baufeldfreimachung zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

Die untere Naturschutzbehörde ist sofort zu benachrichtigen, wenn geschützte Arten festgestellt und beeinträchtigt werden. Vom Verursacher sind gegebenenfalls vor dem Baubeginn Schutzmaßnahmen nach § 44 Abs.5 BNatSchG abzusichern.

Weiterhin wurden die im Plangebiet vorhandenen Bäume gutachterlich (W.Westhus, Landschaftsarchitektur, 22.01.2024) bewertet. Gemäß den Empfehlungen des Gutachters wurden die wertgebenden Gehölze, die sich am Mühlenweg befinden, zur Erhaltung festgesetzt. Sie können in die Planung einbezogen werden. Der Gutachter hat weiterhin empfohlen, die vorhandene lückige Gehölzreihe am Mühlenweg weiter zu komplettieren. Dies wurde in die Festsetzungen aufgenommen.



#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als urbane Gebiete ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

#### 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 der KommunalService Landkreis Börde AÖR gewährleistet. Sonderabfälle, die das Entsorgungsunternehmen nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Die Belange der Luftreinhaltung sind nicht erkennbar wesentlich betroffen.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet auf einer Fläche fest, auf der angrenzend ein Gewerbebetrieb vorhanden ist. Weiterhin kommt es zu nächtlichen Lärmbeeinträchtigungen durch die Bundesautobahn A2. Die Belange des Immissionsschutzes sind im Planverfahren daher von erheblicher Bedeutung. In urbanen Gebieten sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Ihr Schutzanspruch nach TA Lärm ist für die Tagzeit auf 63 dB(A) und in der Nacht mit 45 dB(A) festgelegt. Beiblatt 1 zur DIN18005 orientiert für urbane Gebiete auf einen Tagwert von 60 dB(A) und einen Nachtwert von 50 dB(A) für Verkehrslärm und 45 dB(A) für Gewerbelärm.

Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten (ECO Akustik, 05.02.2024) erarbeitet. Im Gutachten wurde untersucht, dass das Heranrücken des urbanen Gebietes, in dem auch Wohnnutzungen zulässig sind, nicht zu einer Verletzung des Bestandsschutzes des benachbarten Betriebes führt. Bei einer ungehinderten Schallausbreitung bestehen auf den überbaubaren Flächen östlich der Erschließungsstraße Beurteilungspegel von tags bis zu 65 dB(A) und nachts von bis zu 49 dB(A). Diese überschreiten die Richtwerte der TA Lärm, so dass Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen werden müssen. Da die Einhaltung der TA Lärm jedoch nicht gegeben ist, wurde zusätzlich festgesetzt, dass in den Bereichen, in denen Überschreitungen der Richtwerte im MU1-Gebiet bestehen, keine nach Osten in Richtung des Gewerbegebietes ausgerichteten Öffnungen von Wohn- bzw. Schlafräumen zulässig oder die vom Schallgutachter empfohlenen Maßnahmen zu treffen sind. Durch diese Festsetzungen kann der Gewerbebetrieb ausreichend vor Einschränkungen durch die heranrückende Wohnbebauung im urbanen Gebiet geschützt werden.

Weiterhin wirkt auf das Plangebiet der Verkehrslärm der Bundesautobahn A2, die ca. 500 Meter südlich des Plangebietes verläuft. Die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm betragen tags 55

bis 59 dB(A) und nachts 51 bis 56 dB(A). Während der Tagzeit werden die Richtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 eingehalten. In der Nacht werden die Werte überschritten. Es wurde daher für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass die Außenwände von Schlafräumen eine Lärmschalldämmung entsprechend dem im schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereich aufweisen müssen und schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder zentrale Lüftungsanlagen vorzusehen sind. Hierdurch kann ein ausreichender Schutz der Wohnnutzungen im urbanen Gebiet gewährleistet werden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zum Entzug von ca. 2,39 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche, die im Bestand als Ackerfläche genutzt wird. Die Belange der Landwirtschaft werden hierdurch erheblich beeinträchtigt. Die Fläche befindet sich im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Hohe Börde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Der Ort Hohenwarsleben ist allseitig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sind erschöpft, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zur Gewährleistung der Eigenentwicklung erforderlich ist.

Durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch Landmaschinen bei Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeiten auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden. Auf diesen Sachverhalt wird hingewiesen.

## **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.

Für die nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Der bisher freie Blick in die Landschaft nach Süden und Osten wird durch die neue Wohnbebauung verstellt. Die Änderungen des Wohnumfeldes bleiben im Rahmen der auf Grundlage der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Lageveränderungen. Aufgrund der Festsetzung als urbanes Gebiet sind bodenrechtliche Spannungen zu den benachbarten Mischgebieten nicht zu erwarten.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben stehen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die der gewerblichen Entwicklung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft und die Belange der Landwirtschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches, den Entzug landwirtschaftlicher Flächen

und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Die Eingriffe werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse und der gewerblichen Entwicklung die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	29.961 m <sup>2</sup>
• urbane Wohngebiete	26.800 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	3.025 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg	119 m <sup>2</sup>
• Flächen für Versorgungsanlagen	17 m <sup>2</sup>

## **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben - Gemeinde Hohe Börde**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	23
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	23
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	23
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	23
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	24
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	27
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	27
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	27
2.1.2.	Geschützte Biotope	28
2.1.3.	Schutzgut Mensch	28
2.1.4.	Schutzgut Arten und Biotope	28
2.1.5.	Schutzgut Boden, Fläche	30
2.1.6.	Schutzgut Wasser	30
2.1.7.	Schutzgut Landschaftsbild	31
2.1.8.	Schutzgut Klima, Luft	31
2.1.9.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	31
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3.	Ergänzende Angaben	37
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	37
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	38
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Allgemeines Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben in der Gemeinde Hohe Börde ist die bauleitplanerische Sicherung der vorgesehenen Gebietsentwicklung eines urbanen Gebietes zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen und Entwicklungsflächen für Kleingewerbe für die Ortschaft Hohenwarsleben.

### 1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Festsetzung urbaner Gebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 für die Bestandsflächen und 0,4 für die Entwicklungsflächen für eine Bebauung mit maximal zwei Geschossen südwestlich der Umgehungsstraße unter Einbeziehung des Bestandes westlich des Mühlenweges
2. bestandsorientierte Festsetzung des Mühlenweges mit einer Verlängerung um ca. 30 Meter, Festsetzung einer neuen Erschließungsanlage für den Ostteil des Gebietes mit einer Straßenraumbreite von 6,5 Meter, die in einem Wendehammer für das dreiachsige Müllfahrzeug endet
3. Ergänzung des Erschließungssystems durch einen Fußweg zur Verbindung des Mühlenweges mit der neuen Erschließung für den Ostteil
4. bestandsorientierte Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen für den vorhandenen Telekommunikationsknotenpunkt
5. Sicherung einer bestehenden Trinkwasserleitung durch eine Fläche die mit Leitungsrechten zu belasten ist
6. Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen einer standortgerechten Gehölzhecke aus einheimischen Laubgehölzen an der Außengrenze des Baugebietes zur offenen Landschaft sowie Erhalt und Ergänzung der Baumreihe am Mühlenweg
7. Festsetzung, dass nicht überbaubare und nicht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen benötigte Flächen gärtnerisch zu gestalten sind
8. Festsetzung einer Lärmschutzwand an der Ostgrenze des Gebietes mit einer Höhe von 3 Meter gegenüber dem angrenzenden Gewerbebetrieb
9. Beschränkung der Zulässigkeit der Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen im Ostteil des Plangebietes
10. Festsetzung von Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen von Schlafräumen für das gesamte Plangebiet

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

Die für die vorstehenden Planungsinhalte benötigten Flächen sind in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführt:

Fläche des Plangebietes gesamt	29.961 m <sup>2</sup>
• urbane Wohngebiete	26.800 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	3.025 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg	119 m <sup>2</sup>
• Flächen für Versorgungsanlagen	17 m <sup>2</sup>
• Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete	817 m <sup>2</sup>



Von den festgesetzten Baugebiete werden die Grundstücke östlich des Mühlenweges im Bestand mit einer Fläche von 2.586 m<sup>2</sup> baulich genutzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 für die neuen Baugebiete können insgesamt 16.219 m<sup>2</sup> der Fläche durch Gebäude, Straßen und Oberflächenbefestigungen neu 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), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Lärm und Luftschadstoffe  
Art der Berücksichtigung:  
Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch benachbarte Gewerbebetriebe und die Bundesautobahn A2 durch ein schalltechnisches Gutachten, in Bezug auf Geruchsemissionen besteht kein Untersuchungsbedarf
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Eichenbarleben / Hohenwarsleben (Schube und Westhus 1993)  
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 Landschaftauf 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.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Regionale Entwicklungsplan legt das Plangebiet und einschließlich der Flächen der gesamten Ortschaft Hohenwarsleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest. Im Landschaftsrahmenplan und im Landschaftsplan sind für das Gebiet keine Maßnahmen vorgesehen.

Art der Berücksichtigung:

flächendeckende Kartierung der Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel Sachsen-Anhalt einschließlich faunistischer Potentialeinschätzung, artenschutzrechtliche Untersuchung auf das Vorkommen von Feldhamstern, Bezifferung und Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut, externe Kompensation der Eingriffe

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Eichenbarleben / Hohenwarsleben (Schube und Westhus 1993)

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan kartiert die Bodentypen des Plangebietes als Löss-Schwarzerden

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen des Landschaftsplanes, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Gewässerschutz

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Eichenbarleben / Hohenwarsleben (Schube und Westhus 1993)

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. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu beachten.

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.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Grundwasserflurabstand wird im Landschaftsrahmenplan mit ca. 20 bis 30 Meter angegeben. Die Geschützteheit des Grundwassers ist sehr hoch.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Eichenbarleben / Hohenwarsleben (Schube und Westhus 1993)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet bisher als Bestandteil des Freilandklimatops und Kaltluftentstehungsgebiet kartiert.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Entwicklung des urbanen Gebietes auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes

- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan Eichenbarleben / Hohenwarsleben (Schube und Westhus 1993)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Aussagen der planerischen Grundlagen:  
Im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als gering eingestuft.  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Entwicklung des urbanen Gebietes auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes
- 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:  
Das Plangebiet ist in Anlage 1 des Flächennutzungsplanes als archäologisch relevanter Bereich kartiert. Die Aussagen werden nach der Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ergänzt.

## **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. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA**

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Südöstlich im Abstand von ca. 400 Meter zum Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde. Der Flächennutzungsplan empfiehlt die Belange des Landschaftsschutzgebietes durch Pflanzstreifen an den Gebietsrändern zu berücksichtigen. Dies ist durch textliche

Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

#### 2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen. Auswirkungen auf geschützte Biotope sind nicht erkennbar.

#### 2.1.3. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum.

Lärm: Vom Plangebiet gehen im Bestand keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen aus. Das Plangebiet ist dem Gewerbelärm des östlich angrenzenden Speditionsbetriebes und dem Verkehrslärm der Bundesautobahn A2 ausgesetzt.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten betragen die Beurteilungspegel in Bezug auf Gewerbelärm im Osten des Plangebietes tags bis zu 65 dB(A) und in der Nacht bis zu 49 dB(A). Von Süden wirkt der Verkehrslärm der Bundesautobahn A2 auf das Gebiet ein. Die Beurteilungspegel in Bezug auf den Verkehrslärm betragen am Tag zwischen 55 und 59 dB(A) und in der Nacht zwischen 51 und 56 dB(A). Es sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### 2.1.4. Schutzgut Arten und Biotope

Bestand Pflanzen und Biotopausstattung:

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die Biotoptypen im Plangebiet durch terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes flächenhaft kartiert. Das Plangebiet wird durch folgende Biotoptypen geprägt:

- Acker intensiv bewirtschaftet, dieser Biotoptyp nimmt fast die gesamte Fläche des Plangebietes ein (Biotoptyp AI)  
Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im August 2023 war das Getreide abgeerntet. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen nur spärliche Deckungsgrade auf. Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen werden aus verbreiteten Arten gebildet. Sie sind infolge der mechanischen Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch verarmt.
- unbefestigter Weg (VWA), bisher nicht ausgebaute Teil des Mühlenweges
- ruderales Gras- und Staudenfluren, überwiegend gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (URB)
- Randbereiche der Umgehungsstraße, befestigt (VSB)
- bebaute Fläche der Versorgungsanlagen (BV)

### Biotoptypen im Plangebiet

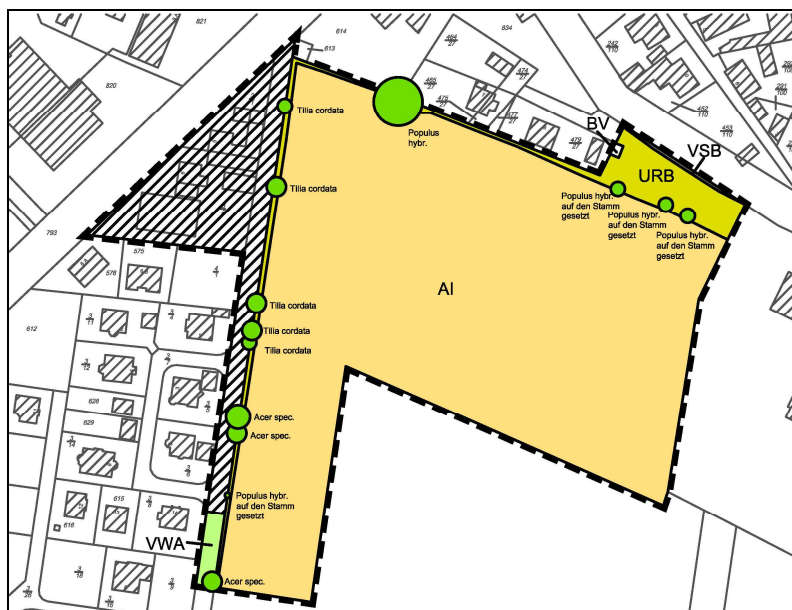
AI  
Acker intensiv bewirtschaftet

VWA  
unbefestigter Weg

URB  
ruderales Gras- und Staudenfluren

VSB  
Straße befestigt

BV  
Versorgungsanlagen



Im Plangebiet sind insgesamt 14 Bäume vorhanden. Dabei handelt es sich um:

- 1 Pappel (*Populus hybr.*), vital, am Nordrand des Gebietes
- 3 auf den Stamm zurückgesetzte Pappeln (*Populus hybr.*), südlich der Umgehungsstraße
- 5 Winterlinden (*Tilia cordata*), teilweise Neuanpflanzungen davon 4 im Straßenraum des Mühlenweges, eine im Randbereich der Baugrundstücke
- 3 Ahorn (*Acer spec.*), im Straßenraum des Mühlenweges
- 1 auf den Stamm zurückgesetzte Pappel (*Populus hybr.*), im Straßenraum des Mühlenweges (zwei Pappeln wurden am Mühlenweg im Rahmen der Gefahrenabwehr bereits 2022 beseitigt)

### Bewertung:

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes zeigt überwiegend eine monostrukturierte, geringwertige und weitgehend ausgeräumte Ackerfläche. Auch die anderen kartierten randlich vorhandenen Biotoptypen haben nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Schutzgut. Die Pappeln im Alter von ca. 60 Jahren weisen deutliche Schäden auf und mussten teilweise im Rahmen der Gefahrenabwehr beseitigt oder auf den Stamm gesetzt werden. Wertgebend sind die erst im letzten Jahrzehnt angepflanzten Linden und Ahorn am Mühlenweg.

### Fauna

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), der als nach Gemeinschaftsrecht geschützte Art einzustufen ist.

Aufgrund der Eignung des Plangebietes für den Feldhamster wurde am 11.08.2023 nach der Aberntung des Getreides eine Erfassung von Feldhamstervorkommen durch eine systematische Begehung der Fläche durch den Landschaftspflegeverband "Grüne Umwelt" durchgeführt. Im Bereich der Untersuchungsfläche wurden keine Feldhamsterbaue festgestellt.

Als mögliche europäische Vogelarten können Baumbrüter betroffen sein. Aufgrund der auf die Fläche einwirkenden Störeinflüsse sind hier nur verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen zu erwarten, die in der Regel auf benachbarten Flächen geeignete Brutmöglichkeiten finden. Verbotstatbestände sind vermeidbar, wenn die Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeiten entfernt werden, wie dies den gesetzlichen Regelungen entspricht.

### 2.1.5. Schutzgut Boden, Fläche

Bestand:

Bei den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Löss-Schwarzerden. Das Plangebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche.

Die Löss-Schwarzerden weisen eine mittlere Durchlässigkeit, ein hohes Puffervermögen für Schadstoffe und ein sehr hohes Ertragspotential auf.

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 allgemeine Bedeutung. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind 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 dem Ertragspotential und sind sehr hoch zu bewerten. Insgesamt sind die Ackerflächen von hoher Bedeutung für das Schutzgut.

### 2.1.6. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Bestand Grundwasser:

Im Plangebiet steht das Grundwasser oberflächenfern in einer Tiefe von mehr als 20 Metern an. In den die Löss-Schwarzerden unterlagernden Geschiebemergeln kann Schichtenwasser in unterschiedlichen Tiefen anstehen.

Mit Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der Geschütztheit des Grundwassers nicht zu rechnen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers durch Versickerungsanlagen ist möglich.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

**Bewertung:**

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 und Beschaffenheit des Grundwasserleiters sind nicht bekannt. Die wasserhaushaltliche Funktion ist gering, für die Trinkwasserversorgung hat die Fläche keine Bedeutung. Aufgrund der Geschütztetheit des Grundwassers ist das Schutzgut wenig empfindlich gegenüber Veränderungen.

#### 2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild

**Bestand:**

Landschaftsraum zwischen der Bundesautobahn, dem Mühlenweg, dem Rasthofweg und der Umgehungsstraße

Das Plangebiet ist Bestandteil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die im Westen durch die Bebauung am Mühlenweg, im Süden durch die Bundesautobahn A2, im Osten durch die Bebauung am Rasthofweg und im Norden durch die Bebauung an der Umgehungsstraße begrenzt wird. Die Freifläche wird durch die angrenzende Bebauung und die Straßen technisch überprägt. Das Plangebiet ist nahezu eben.

**Bewertung:**

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Schönheit und Eigenart des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet aufgrund der technischen Überformung nur eine geringe Bedeutung zu.

#### 2.1.8. Schutzgut Klima, Luft

**Bestand und Bewertung:**

Der Bördekreis gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Das Plangebiet ist dem Freilandklimatop zu zuordnen. Die Ackerflächen haben die Funktion einer Kaltluftproduktion in windarmen Strahlungsnächten. Die entstehende Kaltluft fließt im Gelände in Richtung des tiefsten Punktes und somit in Richtung der Bundesautobahn A2 ab. Für die Ortschaft Hohenwarsleben kommt der Fläche nur eine geringe klimatische Bedeutung zu.

Lufthygienische Situation: Das Plangebiet ist lufthygienisch als unbelastet zu bewerten. Aufgrund der Entfernung von 500 Meter zur Bundesautobahn A2 sind lufthygienische Einflüsse nicht zu erwarten.

#### 2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde als archäologisch relevanter Bereich kartiert. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Bereich des Plangebietes gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte bekannte archäologische Kulturdenkmale. Zahlreiche Einzelfunde (Fundplätze 17, 30 und 38) und Lesefunde (Fundplätze 38, 40 und 49) zeigen eine dichte Besiedlung in der Jungsteinzeit



(ca. 5000-2500 v.Chr.), der Eisenzeit (ca. 500 v.Chr.), der Römischen Kaiserzeit (ca. 0-350 n.Chr.) und dem Mittelalter an. Die günstige Siedlungslage an einem sanften Hang auf hervorragenden Lössböden nahe Bachläufen lässt darauf schließen, dass das Gebiet seit der Jungsteinzeit dicht besiedelt war.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

## 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

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	

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.

- Schutzgut Mensch

Wie zur Bestandsaufnahme unter Punkt 2.1.3. Schutzgut Mensch des Umweltberichtes und im schalltechnischen Gutachten festgestellt, wirken auf das Gebiet gewerbliche Lärmimmissionen eines angrenzenden Speditionsbetriebes und Lärmimmissionen durch die Bundesautobahn A2 ein. Die für urbane Gebiete anzunehmenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 von 60 dB(A) tags werden am Ostrand des Gebietes auf der MU1-Fläche durch die gewerblichen Lärmimmissionen überschritten. In den Randbereichen trifft dies auch auf die Richtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) am Tag zu. Durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A2 werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 von 60 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte und der Richtwerte durch den Gewerbelärm wurde im Bebauungsplan die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 Meter festgesetzt, die den Gewerbelärm soweit abschirmt, dass die Anordnung ebenerdiger Außenwohnbereiche bei Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 möglich ist. Für die Obergeschosse wurde die Ausrichtung von Öffnungen von Wohnräumen nach Osten im MU1-Gebiet, in dem Überschreitungen auftreten, ausgeschlossen. Für die Tagzeit wird durch diese Maßnahmen ein ausreichender Schutz gewährleistet.

Nachts treten Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A2 und den Gewerbelärm ein. Die Beurteilungspegel betragen in Bezug auf den Gewerbelärm bis zu 49 dB(A) nachts und den Verkehrslärm zwischen 51 und 56 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 sind für die Nachtzeit identisch mit den Richtwerten der TA Lärm. Sie betragen 45 dB(A) für Gewerbelärm und 50 dB(A) für Verkehrslärm. Deren Überschreitung erfordert für das Plangebiet flächendeckende Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung, die durch Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliches resultierendes Schalldämmmaß 40 dB) und die Festsetzung schalldämmter Lüftungsöffnungen bzw. zentraler Lüftungsanlagen umgesetzt werden. Diese Maßnahmen gewährleisten in der Nacht einen ausreichenden Lärmschutz.

- Arten- und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf die zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Der Bebauungsplan verursacht keine Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Wertgebende Gehölze können erhalten werden. Bis auf eine Linde befinden sich alle wertgebenden Gehölze im öffentlichen Straßenraum des Mühlenweges. Die Linde befindet sich am Rand des Wohngrundstückes. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes muss sie nicht beseitigt, sondern kann berücksichtigt werden.

Die wertgebenden Gehölze werden erhalten. Sie wurden zur Erhaltung festgesetzt. Die Baumreihe soll durch weitere Baumanpflanzungen ergänzt werden. Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass die festgesetzten Bäume in ihrem Bestand nicht gefährdet werden, sie müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers des ausgewachsenen Baumes, gemessen vom Stamm, einhalten.

Der hauptsächlich in Anspruch genommene Biotoptyp des intensiv bewirtschafteten Ackers hat nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche geht jedoch als Nahrungshabitat verloren. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die am Rand festgesetzten Gehölzhecken neue Biotoptypen geschaffen, die gerade im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz eine höhere Bedeutung haben.

Ein Großteil der Flächen wird zukünftig als Hausgarten genutzt. Dieser Biotoptyp hat ebenfalls für das Schutzgut eine höhere Bedeutung als die ausgeräumten Ackerflächen. Insgesamt ist festzustellen, dass in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes kein erheblicher Eingriff zurückbleibt.

Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

Für den faunistischen Artenschutz ist das Plangebiet in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) relevant. Durch eine örtliche Bestandsprüfung wurde ein Vorkommen des Feldhamsters ausgeschlossen. Es wurden keine Baue festgestellt.

Nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel können vermieden werden, wenn der Beginn der Bau durchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

- **Boden, Fläche**

Der wesentliche Eingriff bei Durchführung der Planung im Plangebiet erfolgt in das Schutzgut Boden. Durch Überbauung und Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen auf bis zu 1,62 Hektar durch Bebauung und die Versiegelung durch Straßen verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Löss-Schwarzerdeböden haben eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist erheblich. Alternativen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage wurden geprüft. Hier sind keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden. Aufgrund des strukturellen Defizits, des Mangels an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser bestehen zu einer Entwicklung in den Außenbereich keine Alternativen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder zur Verbesserung der Bodenfunktion kompensierbar. Flächen für Entsiegelungen stehen in der Gemeinde Hohe Börde nicht mehr zur Verfügung. Die verbleibenden, erheblichen Eingriffe müssen planextern kompensiert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Eingriff unterbleiben.

- **Wasser**

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerung. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

Oberflächenwasser: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in Gewässer eingeleitet werden soll. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Beispiel durch eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers oder durch eine Rückhaltung und Reinigung der abzuleitenden Niederschlagswässer zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu treffen.

- **Klima/Luft**

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Acker) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn die der Ortschaft Hohenwarsleben Kaltluft zuführen, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Trotzdem ist zumindest in Bezug auf das Plangebiet ein Eingriff in den Naturhaushalt bezüglich der klimatischen Situation erkennbar.

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, insbesondere von Wärmepumpen können zusätzliche Luftschadstoffemissionen vermieden werden.

- Landschaftsbild/Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des urbanen Gebietes auf den unbebauten Flächen in Hohenwarsleben verändern. Der freie Blick auf die offene Fläche wird durch eine Bebauung 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.

Ausgewiesene Erholungsflächen oder dafür besonders geeignete Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baumaßnahmen im Plangebiet können zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen, 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.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

### **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:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 für die neu zu bebauenden Flächen an Stelle der für urbane Gebiete zulässigen 0,8
- Anpflanzung einer Strauchhecke in einer Breite von 3 Metern an der Süd- und Ostgrenze des Plangebietes zur offenen Landschaft
- Festsetzung der Erhaltung der wertgebenden Bäume im Plangebiet und Ergänzung der Baumreihe durch Neuanpflanzungen
- Festsetzung, dass die nicht versiegelbaren Flächen gärtnerisch zu gestalten sind und Kies-, Splitt- und Schottergärten ausgeschlossen werden
- Festsetzung eines Ausschlusses der Ausrichtung von Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen im auf den Flächen, auf denen die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden, nach Osten
- Festsetzung einer erhöhten Lärmschalldämmung der Außenbauteile und Lüftungsanlagen für Schlafräume

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

### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Hohe Börde verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an eigentumsorientierten Wohnformen und gewerbliche Flächen für Kleinbetriebe für Hohenwarsleben zu decken. Die Planung dient dem örtlichen Eigenbedarf.

Das Baugebiet ist seit Anfang der 90er Jahre für eine Entwicklung vorgesehen. Im Innenbereich von Hohenwarsleben stehen keine Entwicklungsflächen zur Verfügung. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erhoben. Die Flächen im Innenbereich sind für die Entwicklung nicht ausreichend. Erweiterungsmöglichkeiten an anderer Stelle verursachen in gleicher Weise Eingriffe in den Naturhaushalt, da an möglichen Standorten im Norden und Osten von Hohenwarsleben ähnliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eintreten würden.

### **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 (Begründung zum Bebauungsplan) wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt eine 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 Eingriffsfolgen 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.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Kartierung der Biotoptypen am 16.08.2023. Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine flächendeckende, terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope (Offenland), Stand: 2010 (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2010).

Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. Danach wird die Abgrenzung wie folgt vorgenommen:

- Biotope/Pflanzen/biologische Vielfalt: Geltungsbereich des Bebauungsplans flächendeckend, darüber hinaus Prüfung von Funktionsbeziehungen für Arten und Lebensgemeinschaften über den Geltungsbereich hinaus
- Fauna: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Boden/Grundwasser: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Klima/Luft: Betrachtung der Funktionsbeziehungen entsprechend Darstellung im Landschaftsplan
- Landschaftsbild/Erholung: flächendeckende Bewertung des Geltungsbereiches auf der Grundlage der Biotopkartierung, zusätzlich Betrachtung der Funktions- und Sichtbeziehungen anhand der Darstellungen des Landschaftsplans und eigener Erkundung vor Ort

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft wurden beurteilt.

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach Ablauf der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode und nach Abschluss der Entwicklungspflege
- Sicherung der planexternen Kompensation der Eingriffe im städtebaulichen Vertrag

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

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Entwicklung eines urbanen Gebietes am Rand von Hohenwarsleben auf einer Gesamtfläche von ca. 3 Hektar. Davon stellen 0,4 Hektar eine Überplanung des Bestandes dar. Die Neuplanung umfasst ca. 2,6 Hektar, von denen ca. 2,42 Hektar als urbane Gebiete festgesetzt werden. Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung durch Bauflächen, die einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagswasserabfluss ist durch die Zunahme der Versiegelung zu erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotop bleibt aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes nur gering.

Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die klimatischen Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und in geringer Reichweite auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Realisierung der Planung ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Ein Einfügen des Gebietes in das Landschaftsbild soll durch eine Eingrünung durch festgesetzte Gehölzhecken landschaftsgerecht gesichert werden. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt ist eine planexterne Kompensation vorgesehen. Hierdurch soll der Eingriff in der Summe der Schutzgüter ausgeglichen werden. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Gemeinde Hohe Börde, März 2024