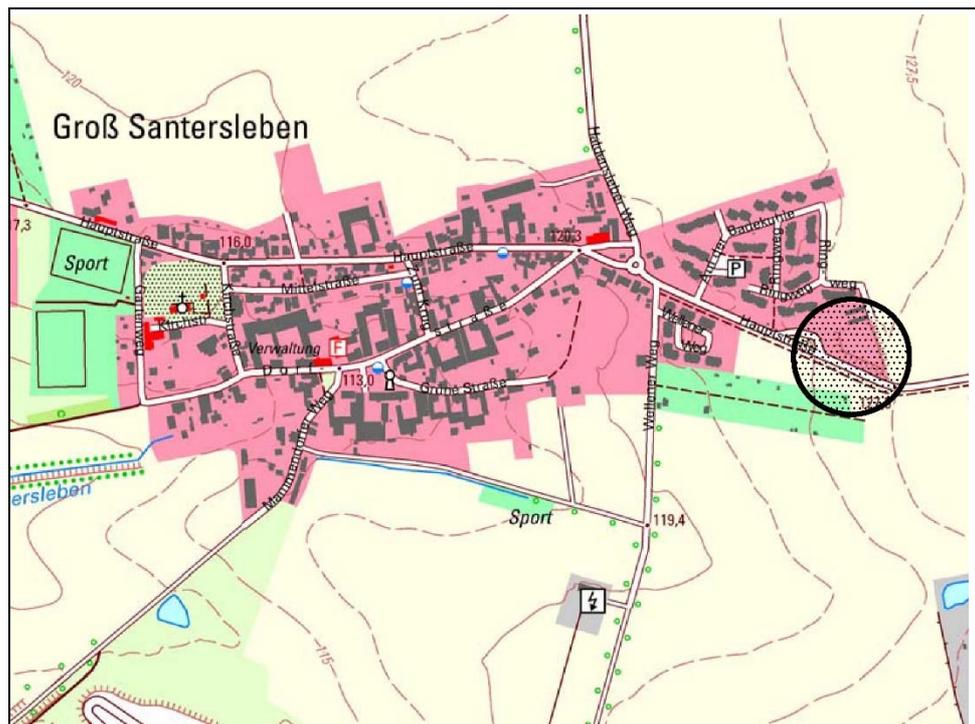




**Gemeinde Hohe Börde**  
**Landkreis Börde**

**Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes /  
Bebauungsplanes Nr.28-1**  
**"Auf der Badekuhle" durch einen Garagenkomplex**  
**in der Ortschaft Groß Santerleben**

**Entwurf – November 2020**



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

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Begründung der Festsetzungen der Ergänzung des Bebauungsplanes</b>	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Ergänzung 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	5
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	5
3.2. Bodenverhältnisse	5
3.3. Unterirdische Leitungen	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	7
4.4. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	7
4.5. Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	8
6. Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1. Erschließung	8
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
7. Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	11
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	11
9. Flächenbilanz	12
<b>Umweltbericht zur Ergänzung des Bebauungsplanes</b>	13

## **TEIL A**

### **Begründung der Festsetzungen der Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes / Bebauungsplanes Nr.28-1 "Auf der Badekuhle" durch einen Garagenkomplex in der Ortschaft Groß Santerlesleben, Gemeinde Hohe Börde**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Ergänzung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

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

#### **2. Voraussetzungen für die Ergänzung des Bebauungsplanes**

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

Für das Wohngebiet "Auf der Badekuhle" wurde im Jahr 1993 ein Vorhaben- und Erschließungsplan / Bebauungsplan aufgestellt, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 13.01.1994 rechtsverbindlich wurde. Das Plangebiet wurde in den Folgejahren entsprechend dem geschlossenen Durchführungsvertrag vollständig erschlossen und mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Der ursprüngliche Plan aus dem Jahr 1993 wurde als Vorhaben- und Erschließungsplan / Bebauungsplan bezeichnet. Da das Vorhaben umgesetzt und der Durchführungsvertrag erfüllt wurde, hat der Plan nunmehr nur noch die Funktion eines Bebauungsplanes.

Je Wohnung wurde ein Stellplatz hergestellt. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes reicht dies nicht aus. Es besteht im Gebiet ein erhebliches Stellplatzdefizit. Bei vielen Bewohnern besteht gleichzeitig der Wunsch, den Pkw gesichert in einer Garage abstellen zu können. Zur Deckung des Stellplatzdefizites wurde südlich des Gebietes auf dem Flurstück 81106 an dessen Nordgrenze eine Garagenzeile mit ca. 20 Garagen im Rahmen der Gebietsentwicklung in den 90er Jahren errichtet, die einen geringen Teil der nachgefragten Garagen abdeckt.

Auf den Flächen südlich der Garagen wurden Erdstoffe zur Geländemodellierung aufgebracht. Im Jahr 2011 erfolgte die Genehmigung für eine Erweiterung der Garagenzeile nach Westen. und 2015 eine weitere Genehmigung nach § 35 Abs.2 BauGB. Der Bedarf an Pkw Abstellplätzen und Garagen kann jedoch immer noch nicht vollständig gedeckt werden. Die Immobilienverwaltung Ostfalen OHG als Betreiber des Wohnparks Auf der Badekuhle hat daher das Unternehmen RL Garagenhandel GbR angefragt, südöstlich und westlich der bestehenden Garagenzeile weitere Garagen zu errichten. Die in den Jahren 2011 und 2015 genehmigten Erweiterungen haben den

ursprünglich geplanten Garagenhof mit 20 Garagen bereits deutlich durch 40 Garagen vergrößert. Der Landkreis Börde sieht daher die Grenze des planerischen Ermessens einer Zulässigkeit auf der Grundlage des § 35 Abs.2 BauGB als ausgeschöpft an. Die jetzt geplanten Erweiterungen erfordern durch die mit dem Bau verbundenen Eingriffe in den Außenbereich die Ergänzung des Bebauungsplanes für die überplanten Flächen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Ergänzungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Garagen für Pkw sind Nebenanlagen der Wohnnutzung. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB können Flächen für Garagen separat als Flächen für Nebenanlagen bzw. gemäß § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB oder als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Der Sachverhalt der Vermietung der Garagen an Privatpersonen durch eine Gesellschaft führt nicht dazu, dass die Garagen als Bestand eines Gewerbes zu beurteilen sind. Entscheidend ist die in den Garagen ausgeübte Nutzung als Nebenanlage der Wohnungen.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Stellplatzangebotes dient den Belangen der Mobilität der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.9 BauGB. Es werden geordnete verkehrliche Verhältnisse im Baugebiet angestrebt, die ein verkehrswidriges Zuparken von Erschließungsflächen, die für die Zufahrten zu den Grundstücken erforderlich sind, verhindern. Aufgrund der Entwicklung in den Außenbereich ist die Zulässigkeit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erreichen. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Planung vom 21.04.2020 wird das Verfahren als Ergänzung des Bebauungsplanes "Auf der Badekuhle" fortgeführt, da der Plan ausschließlich Nebenanlagen der im Geltungsbereich vorhandenen Wohnbebauung umfasst und der Planinhalt mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan / Bebauungsplan Nr.28-1 "Auf der Badekuhle" eng verbunden ist.

Die Voraussetzungen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB sind nicht gegeben.

## **2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzung des Bebauungsplanes befindet sich am Ostrand der Ortschaft Groß Santerleben nördlich der Hauptstraße (Kreisstraße K1150) zwischen der Hauptstraße und dem Baugebiet Auf der Badekuhle. Der südlich angrenzende Abschnitt der Kreisstraße K1150 gehört bis zur Einfahrt in die Bushalteschleife der freien Strecke an.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten von Nordostgrenze der Kreisstraße K1150 (Flurstück 506/108, Flur 3, Gemarkung Groß Santerleben) und der Nordgrenze der Bushaltestelle (Flurstück 657, Flur 3, Gemarkung Groß Santerleben)
- im Nordwesten von der Südostgrenze der Flurstücke 2/61, 2/62, 2/63, 2/88, 2/89 und 2/82 (Flur 3, Gemarkung Groß Santerleben)
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 383/123 (Flur 4, Gemarkung Hermsdorf)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Nordwesten Wohngebiete an. Östlich befindet sich eine als Ackerfläche genutzte Freifläche. Im Süden grenzen die Kreisstraße (K1150) und südlich davon Ackerflächen an. Südöstlich beginnt das Gewerbe- und Industriegebiet "Am Knühl" Hermsdorf.

## **2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Die Festsetzung wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

## **2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Ergänzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Planverfahren fällt aufgrund der Verfahrensart "Ergänzung" und der Größe unter 10.000 m<sup>2</sup> unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben. Sie hat festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 festgelegt. Darüber hinaus ist ein zweiter Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vom 29.09.2020 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Landesentwicklungsplan sind die Flächen um Groß Santerleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Den Belangen der Landwirtschaft kommt daher ein erhöhtes Gewicht zu. Die betroffenen Flächen sind aufgrund der Aufschüttungen für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet. Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind die Gebiete um Groß Santerleben als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Das Plangebiet gehört nicht zu Flächen der Vorranggebiete.

## **3. Bestandsaufnahme**

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 7.265 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird derzeit bereits teilweise als Garagenhof genutzt. Im Süden sind Aufschüttungen vorhanden, auf denen sich eine Ruderalflur ausgebildet hat.

### **3.2. Bodenverhältnisse**

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter ca. 0,5 m Schwarzerde und Löß) teilweise grundwasserstauende Geschiebemergel und tertiäre Sande oberflächennah an. Das Landesamt für Bergbau und Geologie weist darauf hin, dass aufgrund vorliegender Unterlagen vor den derzeit vorhandenen Auffüllungen offensichtlich Abgrabungen vorhanden waren. Über die zur Verfüllung verwendeten Materialien liegen keine Kenntnisse vor. Es wird empfohlen, eine Recherche zur Verfüllung durchzuführen und die erforderliche Gründung von Garagen auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

#### archäologische Belange

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Das Vorhaben befindet sich jedoch in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (über Luftbilder bekannt gewordenen Bergbauspuren). Es ist daher möglich, dass im Zuge der Umsetzung der Planung in archäologische Funde und Befunde ein-

gegriffen wird. Der Baubeginn muss dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie rechtzeitig mitgeteilt werden, damit eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden kann. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

#### Kampfmittel

Der Landkreis Börde weist darauf hin, dass auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse für die Flurstücke des Plangebietes kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz 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. Unterirdische Leitungen**

Östlich des Plangebietes ist derzeit die Umverlegung der Ferngasleitung FGL 103 DN 900 durch die ONTRAS Gastransport GmbH geplant. Die geplante Leitung verläuft in einem Schutzstreifen von 10 Meter Breite jeweils 5 Meter beiderseits der Leitungsachse. Gemäß den übergebenen Lageplänen beträgt der Abstand der geplanten Leitungsachse zum Plangebiet derzeit mehr als 5 Meter, so dass der Schutzstreifen nicht betroffen ist.

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

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

#### **4.1.1. Allgemeine Wohngebiete**

Das Gebiet beinhaltet Nebenanlagen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen allgemeinen Wohngebiete. Die Flächen der Ergänzung wurden daher als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dies trifft auf die Gesamtheit der allgemeinen Wohngebiete einschließlich der im Vorhaben- und Erschließungsplan / Bebauungsplan Nr.28-1 gelegenen Teile des Gebietes zu. Im Teil der Ergänzung befinden sich ausschließlich die Nebenanlagen der Wohnnutzung in Form eines Garagenkomplexes. Dies wurde separat gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB festgesetzt.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes kann allein im Teil der Ergänzung nicht gesichert werden. In der Gesamtheit des Bebauungsplanes Nr.28-1 wird sie gewahrt.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Die GRZ von 0,4 ist für die Ergänzung erforderlich, da Garagen und ihre Zufahrten einen hohen Anteil an versiegelten Flächen erfordern. Gemäß § 19 Abs.4 Nr.1 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Garagen und Zufahrten um 50% überschritten werden. Dies ist für den Geltungsbereich erforderlich. Der Versiegelungsgrad ist hierdurch auf 60% der Fläche begrenzt.

Die Geschossigkeit selbst wurde auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt und entspricht der Zulässigkeit von Garagen am Standort.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

#### 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Die Garagenzeilen weisen eine Länge von ca. 60 Meter auf. Sie überschreiten die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge. Die überbaubaren Flächen wurden für die Garagen weitgehend offen gestaltet. Einer besonderen Steuerung der überbaubaren Flächen bedarf es für die Garagennutzung nicht.

#### 4.3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Der Sicherung des Planungszieles der Schaffung von Garagen und Stellplätzen für das Baugebiet Auf der Badekuhle erfordert eine verbindliche Festsetzung der Fläche für diesen Zweck. Dies erfolgt über eine zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung und eine ergänzende textliche Festsetzung. Die Zulässigkeit wurde auf Stellplätze und Garagen sowie ihren Zufahrten begrenzt, da hierdurch das Stellplatzdefizit im Baugebiet gemindert werden kann. Bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes könnten ca. 60 weitere Garagen errichtet werden. Alternativ besteht zu den Garagenbauten die Möglichkeit der Schaffung von offenen Stellplätzen.

#### 4.4. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung des Plangebietes soll von Norden über die Erschließung des Wohngebietes Auf der Badekuhle erfolgen. Zufahrten zur Kreisstraße (K1150) außerhalb der Ortsdurchfahrt sind nicht vorgesehen. Ebenso soll keine Zufahrt von der Busschleife zu den Garagen erfolgen.

#### **4.5. Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

An der Südgrenze entlang der Kreisstraße (K1150) befindet sich eine Gehölzhecke aus einheimischen Laubgehölzen, die erhalten werden soll. Sie soll zukünftig den Garagenhof von der Straße abschirmen. Die Gehölzhecke wurde zur Erhaltung festgesetzt. Weiterhin sind die Flächen westlich des Garagenhofes als Grünanlage mit Bäumen und Rasenflächen gestaltet. Die Fläche soll in dem Teil nördlich der Busschleife erhalten bleiben. Sie wurde ebenfalls mit einer Bindung für die Erhaltung festgesetzt.

#### **4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eine intensive Bepflanzung der Südspitze des Grundstücks und die Verbreiterung der Hecke an der Straße vorgesehen. Die flächenhafte Anpflanzung soll als extensiv gepflegte Grünfläche mit Gehölzgruppen gestaltet werden. Hierdurch erfolgt eine teilweise Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Zur Umsetzung der Planung sind folgende private Maßnahmen notwendig:

- die Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen im Plangebiet
- die geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers
- die externe Kompensation der im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt

### **6. Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

#### **6.1. Erschließung**

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung ist durch einen Anschluss an den Ringweg von Norden aus im Bestand vorhanden. Hierdurch wird eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung ist für den Garagenkomplex voraussichtlich nicht erforderlich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von weiteren Anschlüssen an das Elektroenergieversorgungsnetz.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Ein Anschluss an die Gasversorgung ist für den Garagenkomplex nicht erforderlich.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz sind nicht erforderlich.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Eine Abfallentsorgung ist für die Ergänzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Ein Anschluss an das Schmutzwassernetz ist nicht erforderlich. Ein Anschluss ist im Abwasserbeseitigungskonzept für Schmutzwasser nicht vorgesehen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Groß Santerleben ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Prüfung der Kapazitäten zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Rückhaltung des Baugebietes Auf der Badekuhle oder die Herstellung geeigneter Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich.
- Der Grundschutz an Löschwasser ist in der Ortschaft Groß Santerleben und somit im Plangebiet der Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß der Risikoanalyse der Gemeinde Hohe Börde gewährleistet.

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

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

#### Anwendung der Eingriffsregelung

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

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und

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

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

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen. Diese erfolgt für die vom Eingriff betroffenen Flächen und für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Bestand	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
bestehende Garagen und Oberflächenversiegelungen (Biotoptyp VPZ)	0	2.158 m <sup>2</sup>	0
Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen (Biotoptyp HHB)	20	502 m <sup>2</sup>	10.040
gestaltete Grünfläche mit Bäumen (Biotoptyp PYY)	10	1.206 m <sup>2</sup>	12.060
Ruderalfluren auf aufgeschütteten Böden (Biotoptyp URB)	10	3.399 m <sup>2</sup>	33.990
Summe		7.265 m <sup>2</sup>	56.090

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Garagenkomplex, bebaute und versiegelbare Fläche	0	4.359 m <sup>2</sup>	0
Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen Bestand (Biotoptyp HHB)	20	502 m <sup>2</sup>	10.040
Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen Neuplanung (Biotoptyp HHB)	16	486 m <sup>2</sup>	7.776
extensiv gepflegte Grünfläche mit Gehölzgruppen (Biotoptypen HHB und GMA)	16	882 m <sup>2</sup>	14.112
gestaltete Grünfläche mit Bäumen Bestand mit Erhaltungsbindung (Biotoptyp PYY)	10	460 m <sup>2</sup>	4.600
Garagenkomplex, sonstige nicht versiegelbare Flächen, Scherrasen (Biotoptyp GSB)	7	576 m <sup>2</sup>	4.032
Summe		7.265 m <sup>2</sup>	40.560

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 56.090 Wertpunkten vor der Planung stehen 40.560 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein Eingriff von 15.530 Wertpunkten. Der verbleibende Eingriff soll auf

Flächen des Kompensationsflächenpools der Gemeinde Hohe Börde im Gersdorfer Kessel ausgeglichen werden. Hierzu werden 15.530 Wertpunkte, der im Rahmen der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-6 "Wohngebiet Gersdorfer Kessel" bilanzierten Aufwertung von insgesamt 357.049 Wertpunkten dem Eingriff durch das Plangebiet zugewiesen. Die konkreten Maßnahmen sind in der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-6 festgesetzt.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Bodenfunktion durch Aufschüttungen im Bestand bereits beeinträchtigt ist.

Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

#### Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die Ergänzung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes.

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

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

Durch die Ergänzung des Bebauungsplanes sind die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer nicht erkennbar betroffen, da die nördliche Garagenzeile bereits im Bestand vorhanden ist.

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

Bei der Aufstellung der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.28-1 "Auf der Badekuhle" durch einen Garagenkomplex stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Garagen und Stellplätzen für die Bewohner des Baugebietes Auf der Badekuhle im Vordergrund. Bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes könnten ca. 60 weitere Garagen im Plangebiet entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

	Fläche
Fläche der Ergänzung des Bebauungsplanes	7.265 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung auf Garagen und Stellplätze darin enthalten:	7.265 m <sup>2</sup>
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	962 m <sup>2</sup>
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.368 m <sup>2</sup>

## **Umweltbericht zur Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes / Bebauungsplanes Nr.28-1 "Auf der Badekuhle" durch einen Garagen- komplex in der Ortschaft Groß Santerleben**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Inhalt und Ziele der Ergänzung des Bebauungsplanes	14
1.1. Ziele der Ergänzung des Bebauungsplanes	14
1.2. Inhalt der Ergänzung des Bebauungsplanes	14
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	14
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Ergänzung des Bebauungsplanes	14
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	18
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	18
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	18
2.1.2. Schutzgut Boden	18
2.1.3. Schutzgut Wasser	19
2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope	19
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	20
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	21
2.1.7. Schutzgut Mensch	21
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	21
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	22
2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	22
2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	23
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
3. Ergänzende Angaben	25
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	25
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	26
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

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

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

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Garagen und Stellplätzen für den Bedarf des Wohngebietes Auf der Badekuhle in Groß Santerleben

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

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, die durch textliche Festsetzung so gegliedert werden, dass im Ergänzungsbereich nur Garagen und Stellplätze mit einer GRZ von 0,4, einem Vollgeschoss auf der durch Baugrenzen festgesetzten Baufläche zulässig sind
2. die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für eine Gehölzhecke und für eine gestaltete Grünfläche auf 1.708 m<sup>2</sup>
3. die Festsetzung von Pflanzflächen zur Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen

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

Fläche der Ergänzung des Bebauungsplanes	7.265 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung auf Garagen und Stellplätze	7.265 m <sup>2</sup>
darin enthalten:	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	962 m <sup>2</sup>
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.368 m <sup>2</sup>

Durch die Planung können insgesamt ca. 1.900 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Ergänzung 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 in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen

Art der Berücksichtigung:

Im Plangebiet der Ergänzung sind nur nicht immissionsempfindliche Nutzungen eines Wohngebietes vorgesehen. Der Gewerbelärm des Gewerbegebietes Hermsdorf und der Straßenlärm der Kreisstraße K1150 hat für die festgesetzte Nutzung keine Beeinträchtigung zur Folge.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

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

Ziele des Umweltschutzes:

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

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

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

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

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

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

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

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage der Biotoptypenkartierung, externe Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Artenschutzrechtliche Regelungen des § 39 BNatSchG zur Vermeidung des Tötungsverbotes für gehölzbrütende Arten sind zu berücksichtigen.

- Schutzgut Boden  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).  
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis  
Art der Berücksichtigung:  
Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung von Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minderung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
- Schutzgut Wasser  
gesetzliche Grundlagen:  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele
  - der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
  - der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.  
Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.  
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass
  - eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
  - alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
  - ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:  
Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut

- Schutzgut Luft / Klima  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Aussagen der planerischen Grundlagen: keine  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, Minimierung der Auswirkungen
- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, Festsetzung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA  
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. In einem Abstand von ca. 550 Metern östlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde.

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

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

#### 2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Der geologische Untergrund des nordöstlichen Teils der Magdeburger Börde zwischen Magdeburg und Haldensleben wird durch die Triasschichten, die den tieferen geologischen Untergrund bilden, geprägt. Diese werden durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit dieses Raumes sind die äolischen Decken von Löss, sandigem Löss und Sandlöss, die in einer Mächtigkeit von 80 bis 120 cm auf ebenen Flächen aufliegen. Das Platten-Flachrücken-Relief der Magdeburger Börde ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie ( $<50 \text{ m/km}^2$ ) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

#### 2.1.2. Schutzgut Boden

##### Bestand

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen durch Bodenablagerungen, Versiegelungen und Aufschüttungen stark verändert. Gemäß dem Bodentatlas Sachsen-Anhalt sind bei natürlichem Bodenaufbau Löß- Schwarzerden bis Braunschwarzerden mit hoher Bodenwertigkeit zu erwarten.

##### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

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

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebensgrundlage 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 überwiegend eine geringe Bedeutung, resultierend aus der anthropogenen Überprägung durch Aufschüttungen und Versiegelungen. In den Randbereichen, insbesondere in den Bereichen die im Bestand erhalten werden sollen, sind geringer beeinträchtigte Böden vorhanden. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind überdurchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der anthropogenen Überprägung gering ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen ergeben aufgrund der Bodenveränderungen eine Eignung als Siedlungsfläche.

#### Ablagerungen/Altlasten:

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen der Ablagerungen im Bereich der Ergänzung des Bebauungsplanes. Es handelt sich überwiegend um Erdstoffe des Erdaushubs des Baugebietes Auf der Badekuhle.

#### 2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

##### Bestand Grundwasser

Das im Osten der Ortschaft Groß Santerleben gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 bis 6 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung ist nicht bekannt.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

##### Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

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

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

#### 2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope



Luftbild des Plangebietes  
(Stand 2018)

DOP10/2018©LvermGeoLSA  
Az.: 18-6007867/2011

#### Bestand und Bewertung der Biotoptypen

Das Plangebiet besteht aus drei Bereichen, die eine unterschiedliche Bedeutung für das Schutzgut haben.

- Garagen und Zufahrten zu den Garagen  
Der im Norden des Gebietes befindliche, bestehende Garagenkomplex ist vollständig versiegelt und hat artenschutzrechtlich keine Bedeutung.
- Flächen westlich des Garagenkomplexes  
Die Flächen westlich des Garagenkomplexes sind durch Pflegerasenflächen mit angepflanzten Einzelgehölzen und Gehölzgruppen geprägt. Überwiegend handelt es sich um einheimische Laubgehölze und wenige Ziergehölze. Der Bodenhorizont auf dieser Fläche ist gering durch die tiefer auf Höhenniveau der Kreisstraße K1150 angelegte Busschleife verändert. Die Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut.
- Südteil der Ergänzung  
Der Südteil der Ergänzung des Bebauungsplanes ist durch Bodenaufschüttungen mit einer Höhe von 1,5 bis 2 Meter geprägt, auf denen sich Ruderalfluren überwiegend ein- bis zweijähriger Arten angesiedelt haben. Am Südrand ist eine Gehölzhecke aus überwiegend einheimischen Laubgehölzen vorhanden, die teilweise angelegt wurde und teilweise spontan entwickelt hat. Der gesamte Bereich wird durch eine zunehmende Verbuschung auf der Aufschüttung geprägt. Die ruderalen Bereiche, insbesondere die Gehölzhecke weisen für das Schutzgut eine höhere Bedeutung auf, die aus dem Potential der Fläche als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für die Avifauna und für Kleinsäuger resultiert.

#### artenschutzrechtliche Bedeutung

Artenschutzrechtlich sind im Plangebiet nur die Gehölze der gestalteten Grünfläche, die ruderalen Bereiche und die Gehölzhecke relevant. Wesentliche Teile dieser Flächen sollen erhalten und entwickelt werden. An Brutvögeln sind im Gebiet vor allem gehölzbrütende Arten zu erwarten. Aufgrund freilaufender Katzen im Siedlungsbereich wird es sich überwiegend um ubiquitäre Arten mit geringen Lebensraumsansprüchen handeln. Dornenreiche Gebüsche, die Voraussetzung für den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Neuntöter sind, sind im Bestand nicht vorhanden. Ungeachtet dessen ist das artenschutzrechtliche Potential der Gehölze für europäische Vogelarten als hoch einzustufen. Im Randbereich zur Ackerfläche wurden Erdbaue für Füchse gefunden. Diese Bereiche werden unverändert erhalten. Eine Quartiereignung weisen die Gebüsche für den Feldhasen auf. Für Feldhamster bietet das Gebiet keine geeigneten Habitatbedingungen.

#### 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

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

#### Bestand

Das Landschaftsbild der näheren Umgebung des Gebietes wird überwiegend durch große Ackerflächen mit Kulturpflanzen geprägt. Die Hochbörde ist als strukturarm zu beschreiben. Das Gebiet befindet sich am Ortsrand von Groß Santerlesleben. Südwestlich prägen großflächige Industriebauten das Landschaftsbild. Die Qualität des Landschaftsbildes ist aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsflächen als deutlich beeinträchtigt zu bewerten. Zur Naherholung sind die Flächen nicht geeignet.

#### Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als geringwertig einzuschätzen.

#### 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

##### Bestand

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

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

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

##### Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die vorhandenen Garagen sind Nebenanlagen der Wohnnutzung und mit gebiets-typischen Störungen verbunden. Auf das Plangebiet wirkt der Lärm der südlich angrenzenden Kreisstraße K1150 und des Gewerbe- und Industriegebietes Hermsdorf ein.

#### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit archäologischer Relevanz. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

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

## 2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

### 2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

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

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes durch einen Garagenkomplex sieht die Festsetzung neuer Bauflächen für die Nebenanlagen allgemeiner Wohngebiete vor.

## 2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

- Schutzgut Biotope und Arten

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

Kein Eingriff ist in den Bereichen zu erwarten, die im Bestand bereits als Garagenkomplex genutzt werden und auf denen die Gehölze zur Erhaltung festgesetzt wurden. Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt überwiegend durch den Verlust ruderaler Flächen auf Bodenaufschüttungen. Westlich der bestehenden Garagen werden auch Pflegegrünflächen in Anspruch genommen. Durch die Ergänzung der Gehölzbepflanzungen soll eine Baum-Strauch-Hecke entwickelt werden. Weiterhin ist angrenzend die Schaffung von extensivem Grünland mit Gehölzinseln vorgesehen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt. Die Ruderalflächen würden sich langfristig im Rahmen der natürlichen Sukzession zu Gehölzbereichen entwickeln.

Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Flächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Eine Aufwertung stellen die festgesetzten Anpflanzungen einer Hecke aus einheimischen Laubbäumen und Sträuchern und die extensiven Grünflächen mit Gehölzinseln dar.

Erheblich ist der Eingriff in das Schutzgut Arten. Durch die Bebauung gehen Brutplätze für die Avifauna verloren. Das Artenspektrum wird jedoch durch Arten mit geringen Brutplatzansprüchen geprägt, die auch im Umfeld Brutmöglichkeiten finden, so dass eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung der örtlichen Population der Arten nicht zu erwarten ist. Zu beachten sind die Tötungsverbote, die nur eingehalten werden können, wenn die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt, wie dies jedoch durch § 39 BNatSchG bereits geregelt ist. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

- Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes können durch die Bebauung zusätzlich ca. 1.900 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Es handelt sich hierbei um anthropogen stark überprägte Böden.

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

- Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung der Böden. Durch die Versiegelung durch die Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Dies betrifft eine Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

- Schutzgut Klima, Luft

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

- Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Ergänzung des Wohngebietes Auf der Badekuhle durch Garagen am Ortsrand von Groß Santerleben. Das Schutzgut Mensch wird nicht erkennbar beeinträchtigt.

- Schutzgut Landschaftsbild

Die geplanten Garagen sind aufgrund der Höhe nur in geringem Umfang landschaftsbildwirksam. Durch die Festsetzung einer Gehölzhecke zum Ortsrand werden die durch Gehölze und Bepflanzung dominierten Bereiche so orientiert, dass hierdurch der Eingriff durch die Bebauung in das Landschaftsbild gemindert werden kann.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von 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.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

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

festgesetzte Maßnahmen:

- Erhaltungsbindung für durch Bäume gestaltete Grünflächen und eine Gehölzhecke
- Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke im Süden des Gebietes zur offenen Landschaft, Entwicklung von extensiv gepflegtem Grünland mit Gehölzinseln nördlich der Hecke

#### Maßnahmenempfehlungen:

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

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

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

Die Gemeinde Hohe Börde verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an Garagen und Stellplätzen für das Wohngebiet Auf der Badekuhle zu decken. Die Fläche weist hierfür eine besondere Eignung auf, da sie unmittelbar an das Baugebiet angrenzt und nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Die Bodenfunktion ist durch Aufschüttungen im Bestand erheblich beeinträchtigt. Alternative Flächen, die an das Wohngebiet angrenzen würden in hochwertige, landwirtschaftliche Böden eingreifen und Flächen mit einer hohen Bedeutung für das Schutzgut Boden beeinträchtigen. Die Fläche weist daher eine besondere Eignung für die Schaffung der für das Baugebiet notwendigen Pkw-Abstellmöglichkeiten auf.

## **3. Ergänzende Angaben**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der 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. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse

- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.28-1 "Auf der Badekuhle" durch einen Garagenkomplex ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 60 weiteren Garagen auf einer erschlossenen Fläche von 7.265 m<sup>2</sup> in Groß Santerleben.

Das Plangebiet wird im Bestand teilweise als Garagenkomplex genutzt, der bedarfsgerecht erweitert werden soll. Diese Ergänzung ist überwiegend in einem Bereich vorgesehen, in dem bisher Bodenaushub aufgeschüttet war und der durch eine Ruderalflur geprägt ist.

Schwerpunkt des Eingriffes in den Naturhaushalt ist das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes, da die ruderalen Bereiche mit einer zunehmenden Verbuschung für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten gute Voraussetzungen bilden. Durch die Versiegelung von bis zu 1.900 m<sup>2</sup> Aufschüttungsflächen erfolgt ein Eingriff in die Bodenfunktion und in den Boden - Wasserhaushalt, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der Garagen nicht erheblich verändern. Durch die Anordnung einer Baum-Strauch-Hecke zum Außenbereich wird eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erreicht.

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

Gemeinde Hohe Börde, November 2020