



Bauleitplanung der Stadt Kroppenstedt

Verbandsgemeinde Westliche Börde

Bebauungsplan Nr. 2021/01 Siedlung "Paulshöhe"

Abschrift der Urschrift



[TK 25/2019] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 – 6020358/2012

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

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung zum Bebauungsplan	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2.	Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3.	Derzeitige Nutzung, Vegetation	7
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1.	Allgemeine Wohngebiete	7
4.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3.	Verkehrsanlagen	8
4.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1.	Erschließung	9
6.1.1.	Verkehrerschließung	9
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	10
6.1.3.	Brandschutz	11
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1.	Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2.	Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3.	Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4.	Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5.	Belange der Lärmbekämpfung	14
7.	Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9.	Flächenbilanz	15
Teil B	Umweltbericht zum Bebauungsplan	16

Teil A: Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2021/01 Siedlung "Paulshöhe" Stadt Kroppenstedt

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 1 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Die Siedlung Paulshöhe befindet sich ca. 300 Meter südlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Kroppenstedt auf der Anhöhe Paulshöhe. Sie wird unmittelbar von der Landesstraße L 66 erschlossen. Die zusammenhängend bebaute Siedlung besteht aus 5 Wohngebäuden und einem Gewerbebetrieb (Bestattungsunternehmen). Sie stellt einen Grenzfall zu einer Splittersiedlung dar. Der langjährige Bestand der Siedlung und die überörtliche Bedeutung des hier ansässigen Gewerbebetriebes stellen gewichtige Gründe dafür dar, die Siedlung trotzdem bestandsorientiert zu entwickeln. Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Kroppenstedt aus dem Jahre 1995 sieht die Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen dem Stadtgebiet und der Siedlung Paulshöhe vor, um so die Siedlung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kroppenstedt einzubinden. Hierfür wurde im Jahre 1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen, der jedoch aufgrund der Unwirtschaftlichkeit der Erschließung eingestellt wurde. Derzeit fehlt für eine solche Entwicklung die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen in dieser Größe, weshalb die Siedlung Paulshöhe als separater Siedlungsbereich gesichert und entwickelt werden soll.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des bestehenden Gewerbebetriebes am Standort Paulshöhe weitere Investitionen in ein neues Betriebsgebäude auf dem Betriebsgelände vorzunehmen, um das Unternehmen bedarfsgerecht für die zukünftige Entwicklung auszubauen. Hierbei soll die bestehende Wohnnutzung gesichert und eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch störende gewerbliche Erweiterungen vermieden werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den wesentlichen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Paulshöhe. Nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind ein auf dem Flurstück 69 mit deutlichem Abstand vorhandenes Gebäude und die Gärten weiter südlich auf dem Flurstück 68. Diese bilden keinen baulichen Zusammenhang mit dem Kernbereich der Siedlung. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung der Wohngebäude der Siedlung und der Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebes. Die Entwicklung ist auf den Eigenbedarf der

Stadt Kroppenstedt beschränkt. Die Planaufstellung ist erforderlich, um die betriebliche Entwicklung des vorhandenen Bestattungsunternehmens zu sichern.

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 245, 246, 465/74, 462/74, 460/74, 464/74, 456/74, 455/74, 255/73, 231, 232, 374/71, 375/71, 376/71, 377/71 und Teile des Flurstücks 70 der Flur 9 der Gemarkung Kroppenstedt.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 241
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 242 und 243
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 70 unter Einbeziehung eines Streifens des Flurstücks 70 ab der Ostgrenze des Flurstücks 376/11 bis zur Westgrenze in einer Breite von 7 Metern
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 94 unter Ausgrenzung des Flurstücks 233.

Das Flurstück 233 wurde ausgegrenzt, da es derzeit nicht baulich genutzt wird. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

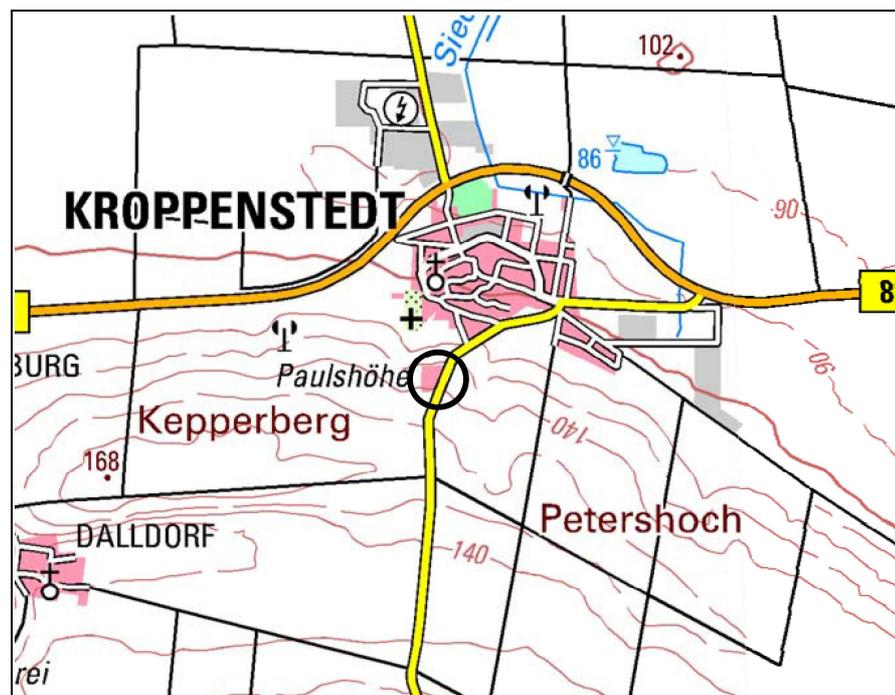
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bauungspläne unmittelbar an. Die umgebenden Flächen sind Bestandteil des Flurbereinigungsverfahrens Kroppenstedt – Süd.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Süden Gärten und ein weiteres Gebäude im Abstand von ca. 50 Metern, das nicht am baulichen Zusammenhang der Siedlung teilnimmt
- im Osten die Landesstraße L 66
- im Norden Ackerflächen
- im Westen ein landwirtschaftlicher Weg und westlich davon Ackerflächen.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes

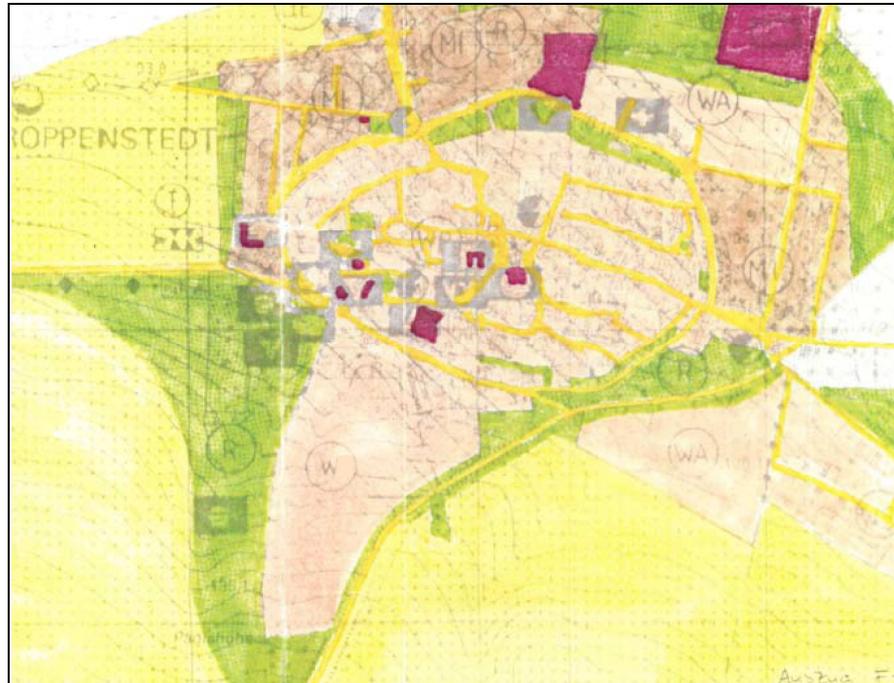


[TK 100/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6020358/2012

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Kroppenstedt aus dem Jahre 1992 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem
Flächen-
nutzungsplan
der Stadt
Kroppenstedt



[TK 10/1992] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6020358/2012

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Für die Stadt Kroppenstedt ist keine zentralörtliche Bedeutung vorgesehen. Die Planung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Sie dient der Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen und der Erweiterung des im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes im Rahmen des Eigenbedarfes.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von wirksamen Vorranggebieten. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 2. Entwurf der Neuauflistung des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Die Flächen des Plangebietes sind bebaut und werden als Hausgarten genutzt. Sie weisen keine Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Der Vorbehalt wird somit nicht beeinträchtigt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,63 Hektar. Die Flurstücke befinden sich in verschiedenem Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation und der vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) wird der tiefere Untergrund aus Gesteinen des Mittleren Muschelkalks gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie z.B. Erdfälle sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung als sehr gering eingeschätzt wird.

Oberflächennah steht nach der geologischen Karte Löß über Berglehm-Schwarzerden über dem Festgestein des Oberen Muschelkalks (Kalkstein mit Tonmergelstein) an. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers daher problematisch. Versickerungen im Festgestein stellen besondere Anforderungen an die Untersuchung der hydrologischen Verhältnisse. Für die Abwägung zur Errichtung von Versickerungsanlagen ist es daher erforderlich, standortkonkrete Untersuchungen (im Zuge der Baugrunduntersuchungen) durchzuführen. Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Trotzdem sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Es wird daher auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Der Landkreis Börde weist darauf hin, dass auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse für das Plangebiet 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. Derzeitige Nutzung, Vegetation

Im Plangebiet sind im Bestand 5 Wohngebäude und ein Betriebsgebäude des Bestattungsunternehmens sowie befestigte Abstellflächen für die Bestattungsfahrzeuge und Garagen vorhanden. Das Gewerbegrundstück mit dem Wohngebäude des Betriebsinhabers ist parkartig gestaltet. Die am Nordrand auf kleineren Grundstücken befindlichen Gebäude sind als ortstypische Einfamilienhausgrundstücke gestaltet und zu einem erheblichen Anteil versiegelt.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Dies entspricht der vorhandenen Prägung des Gebietes durch überwiegende Wohnnutzung. Im Bestand ist ein nichtstörender Gewerbebetrieb vorhanden, der in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig ist.

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

ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Dies entspricht den Zielen der Sicherung der Wohnnutzung im Plangebiet. Die vorgesehene Entwicklung des Bestattungsunternehmens wäre nur ausnahmsweise zulässig. Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb. Lärm entsteht nur durch die zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge. Dabei handelt es sich um für Bestattungen übliche Sonderfahrzeuge, die maximal die Größe eines kleinen Lieferwagens haben. Planungsziel der Stadt ist es, diesen Betrieb bedarfsgerecht am Standort entwickeln zu können. Hierfür wurde eine allgemeine Zulässigkeit des Betriebes gemäß § 1 Abs.6 BauNVO festgesetzt. Der Umfang der ausnahmsweisen Nutzung darf jedoch nicht gebietsprägend werden, da hierdurch die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes nicht gewahrt wird. Die allgemeine Zulässigkeit von nichtstörenden gewerblichen Nutzungen wurde daher durch eine Gliederung gemäß § 1 Abs.8 BauNVO auf die für die betriebliche Entwicklung vorgesehene Teilfläche begrenzt, die im Rahmen des Gesamtgebietes als untergeordnet einzustufen ist.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Die Grundflächenzahl wurde in Abhängigkeit von der vorhandenen Bebauung / Versiegelung differenziert festgesetzt. Für die kleineren Grundstücke im Nordosten des Plangebietes wurde sie mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Grad der Versiegelung, der unter Nutzung der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestehenden Überschreitungsmöglichkeiten ca. 60% beträgt. Für die großzügigen, parkartig gestalteten Grundstücksbereiche wurde die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Sie ermöglicht eine ergänzende Bebauung im erforderlichen Umfang, begrenzt jedoch die Versiegelung zur Erhaltung der parkartigen Gestaltung. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Stellplätze und Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur überschreiten dürfen, wenn diese entweder gepflastert oder mit wassergebundener Decke ausgeführt werden. Dies dient der Minderung zusätzlicher Eingriffe in den Boden - Wasserhaushalt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Prägung. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl gleich der Grundflächenzahl festgesetzt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte lockere Bebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da keine Baufluchten einzuhalten sind.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen halten den bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestabstand von 3 Metern zu den Außengrenzen.

Gegenüber der Landesstraße L 66 besteht gemäß § 24 Abs. 1 StrG LSA eine Bauverbotszone, da sich das Plangebiet an der freien Strecke der Straße befindet. Innerhalb dieser Bauverbotszone befindet sich auf dem Flurstück 456/14 ein Gebäude im Bestand. Dieses unterliegt dem Bestandsschutz insoweit es auf genehmigter Grundlage errichtet wurde. In der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 StrG LSA ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Dieses Verbot beinhaltet auch größere Aufschüttungen und Abgrabungen.

4.3. Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L 66 (Paulshöhe) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt im Bestand privatrechtlich. Weitere Straßen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Zulässigkeiten des Bebauungsplanes für die im Nordosten des Plangebietes gelegenen zwei Wohngrundstücke orientieren sich am Bestand. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht zulässig, so dass für diese Grundstücke keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind.

Für die zusätzlichen Versiegelungen, die im Bereich der im Bestand weniger dicht bebauten Flächen zugelassen werden sind Kompensationsmaßnahmen für zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Vorrangig sollte eine Prüfung erfolgen, ob derzeit vorhandene Versiegelungen weiterhin benötigt werden oder ob eine Entsiegelung dieser Flächen zum Ausgleich möglich ist. Alternativ ist zur Kompensation von zusätzlichen Versiegelungen die Anpflanzung von Hecken aus standort-

gerechten, einheimischen Laubgehölzen möglich. Gemäß den Berechnungen nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 ist ein Umfang der Bepflanzung von 6 m² je 10m² neu versiegelter Fläche auf Gartenflächen und von 3 m² je 10m² neu versiegelter Fläche auf bisher wassergebunden oder durch Pflaster befestigten Flächen erforderlich. Mit den dann durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen soll der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt gesichert werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen der Erschließung. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist zur Deckung des Grundschutzes eine Löschwasserbevorratung durch einen Löschwassertank vorzusehen. Die Finanzierung der Sicherung des Grundschutzes für Löschwasser wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kroppenstedt, der Verbandsgemeinde Westliche Börde und dem begünstigten Grundeigentümer geregelt, anteilig die entstehenden Kosten übernimmt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Zufahrten von der Landesstraße L 66 gesichert. Eine Änderung der Zufahrten ist für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper mit Sitz in Staßfurt. Das Plangebiet wird über eine 430 Meter lange PE-Zuführungsleitung der Nennweiten DN 25 - DN 50 mit Trinkwasser versorgt. Das Trinkwassernetz zur Versorgung des Gebietes ist historisch gewachsen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Wasserzähler mit einem maximalen Durchfluss von 5 m³/h. Die Zuführungsleitung ist auf einer Länge von 125 Meter in der Nennweite DN 25 ausgeführt. Trinkwasser steht daher nur begrenzt zur Verfügung. Entscheidend für die Versorgung sind die zusätzlichen Entnahmemengen. Die Versorgungssicherheit künftiger Bauten kann aus heutiger Sicht nicht eingeschätzt werden. Die Änderung der Kundenanlage bzw. die trinkwasserseitige Erschließung neuer Grundstücke ist schriftlich mittels Wasserversorgungsantrag zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet ist im Bestand an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Niederspannungsleitungen, die bei einer weiteren Bebauung zu berücksichtigen sind. Wesentliche Erweiterungen sind nicht erforderlich.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Staßfurt – Brumby. Ein Anschluss des Plangebietes an das Erdgasnetz ist nicht vorhanden.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetzes wird in der Paulshöhe durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien und Hausanschlussleitungen, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sollte eine Umverlegung der Leitungen erforderlich werden, so hat sich der Veranlasser mindestens 12 Wochen vor der erforderlichen Umverlegung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung zu setzen.

Breitbandausbau: Im Rahmen des Ausbaus des kommunalen Breitbandnetzes innerhalb des Gemeindegebietes der Verbandsgemeinde Westliche Börde ist die Verlegung von Anlagen in der Siedlung "Paulshöhe" (Stadt Kroppenstedt) geplant. Nach derzeitigem Planungsstand ist in der Siedlung der Einbau von zwei Mikrorohrverbänden vorgesehen, die vom westlich verlaufenden Feldweg aus zugeführt werden. Derzeit ist davon auszugehen, dass die Verlegung der Anlagen im III./IV. Quartal 2021 erfolgen wird. Die Verbandsgemeinde weist darauf hin, dass Mikrorohrverbände im Bereich von Zu- und Überfahrten in einem Schutzrohr aus PE-HD, Nenn-Außendurchmesser 110 mm, Mind.-Wanddicke 6,3 mm zu verlegen sind. Fahrbahnquerungen für Hausanschlüsse sind in einem Schutzrohr aus PE-HD, Nenn-Außendurchmesser 50 mm, Mind.-Wanddicke 4,6 mm zu verlegen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Die Müllentsorgung erfolgt an der Straße Paulshöhe (L 66).

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz). Das Plangebiet der Flur 9 mit den Flurstücken 374/71, 375/71, 376/71, 377/71, 231/0, 232/0, 455/74, 456/71, 460/71, 462/71, 464/71, 465/71 und 255/73 ist gemäß der Satzung über den vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Abwasserbeseitigungspflicht, in der gültigen Fassung vom 31.03.2015 von der Abwasserbeseitigungspflicht des Verbandes ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass im Rahmen des genehmigten Abwasserbeseitigungskonzeptes innerhalb der nächsten 10 Jahre kein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage erfolgen wird. Mittelfristig ist auch kein zentraler Anschluss geplant. Somit obliegt nach § 79a Abs.2 WG LSA die Beseitigung des Abwassers demjenigen, bei dem es anfällt. Für die Abwasserbeseitigung ist eine dezentrale Abwasserbeseitigung (entweder biologische Kleinkläranlage mit anschließender Einleitung in ein Gewässer / Grundwasser oder abflusslose Sammelgrube) vorzusehen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung für die öffentlichen Flächen ist die Stadt Kroppenstedt. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet soweit möglich zur Versickerung gebracht werden. Alternativ sind private Niederschlagswasserrückhaltungen im Plangebiet vorzusehen. Der im Bestand vorhandene Kanal in Richtung Feldstraße ist nur in der

Lage, die Ableitung der derzeitigen Einleitmengen an Niederschlagswasser und die Ableitung aus den Überläufen der Kleinkläranlagen zu gewährleisten.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfordert die Anlage eines Löschwassertanks.

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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben sind hier die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch mögliche zusätzliche Versiegelungen.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

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

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.

Vorliegend handelt es sich um die Überplanung einer vorhandenen Siedlung. Es ist daher zunächst zu prüfen, ob die festgesetzten Nutzungen Eingriffe über den Bestand hinaus zulassen. Dies ist für das allgemeine Wohngebiet auf den Flurstücken 245, 246, 455/74, 456/74, 460/74, 462/74 und 464/74 auf 3.633 m² nicht gegeben. Die für diese Flurstücke getroffenen Festsetzungen dienen nur der Sicherung des Bestandes. Hier sind keine Vorhaben geplant. Für die Flurstücke 246, 455/74, 456/74, 460/74, 462/74 und 464/74 sind somit keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Für die Flurstücke 465/74, 255/73, 231, 232, 374/71, 375/71, 376/71, 377/71 sowie den in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Teil des Flurstückes 70 mit einer Fläche von 12.702 m² erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt.

Gesamtfläche des Plangebietes: 16.335 m²
 Flächen der Flurstücke 245, 246, 455/74, 456/74, 460/74, 462/74 und 464/74 3.633 m²
 auf denen ausschließlich bestandsorientierte Festsetzungen erfolgen und
 die daher nicht beurteilungsrelevant sind
 beurteilungsrelevante Flächen auf den Flurstücken 465/74, 255/73, 231, 12.702 m²
 232, 374/71, 375/71, 376/71, 377/71 sowie dem in den Geltungsbereich des
 Bebauungsplanes einbezogenen Teil des Flurstückes 70

Der Bestand der Flächen ist als Gartenfläche zu bewerten. Die Flächen sind eingezäunt und gärtnerisch gestaltet. Die vorhandenen Gehölze sind überwiegend Zier- und Obstgehölze der gärtnerischen Nutzung. Die Hecke entlang der Landesstraße L 66 befindet sich im Straßenraum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

	Bestand Flurstücke 465/74, 255/73, 231, 232, 374/71, 375/71, 376/71, 377/71, 70 (teilweise)	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	bebaute Fläche	1.074 m ²	0	0
VSB	Straßen und Platzflächen, Asphalt, Terrassen vollständig versiegelt	1.137 m ²	0	0
AKB	Gartenflächen	8.139 m ²	6	48.834
VWB	Straßen und Wege mit wassergebundener Decke oder Pflaster	2.352 m ²	3	7.056
		12.702 m²		55.890

	Planung Flurstücke 465/74, 255/73, 231, 232, 374/71, 375/71, 376/71, 377/71, 70 (teilweise)	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	bebaubare Fläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 im betroffenen Teilbereich der genannten Flurstücke (12.702 m ² x 0,3)	3.811 m ²	0	0
VWB	Straßen und Wege mit wassergebundener Decke oder Pflaster gemäß textlicher Festsetzungen	1.905 m ²	3	5.715
AKB	Gartenflächen	6.160 m ²	6	36.960
HHB	Baum-, Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen, bei Versiegelung entsprechend der vollständigen Ausnutzung der GRZ	826 m ²	16	13.216
		12.702 m²		55.891

Ausgangszustand gesamt 55.980 Wertpunkte
 Planzustand gesamt 55.980 Wertpunkte
 Kompensationsüberschuss 1 Wertpunkt

Ergebnis der Bilanzierung

Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Ausgleich gewährleistet. Der Ausgleich soll durch eine Aufwertung von Biotoptypen im Plangebiet erfolgen. Es wurde textlich festgesetzt, dass für zusätzliche Versiegelungen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind. Je zusätzliche voll versiegelte Gartenfläche von 10 m² ist eine Anpflanzung einer Baum-

Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf einer Gartenfläche von 6 m² und je zusätzliche voll versiegelte bisher teilversiegelte Fläche von 10 m² ist eine Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf einer Gartenfläche von 3 m² vorzunehmen.

Durch die Versiegelung von Gartenflächen durch Gebäude und andere vollständig versiegelte Flächen oder Terrassen tritt ein Wertverlust von 6 Wertpunkten ein (Biototyp AKB – Garten 6 Wertpunkte zu Biototyp BW - versiegelte Fläche 0 Wertpunkte). Für eine Fläche von 10 m² vollständig versiegelter Fläche ist somit eine Kompensation 60 Wertpunkten erforderlich. Durch eine Versiegelung von bisher nur teilversiegelten Flächen tritt ein Wertverlust von 3 Wertpunkten ein (Biototyp VWB – 3 Wertpunkte zu Biototyp BW - versiegelte Fläche 0 Wertpunkte). Durch die Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen auf Gartenflächen erfolgt eine Aufwertung um 10 Wertpunkte (Entwicklung Biototyp AKB – Garten 6 Wertpunkte zu Biototyp HHB – Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen 16 Wertpunkte). Zum Ausgleich des Eingriffs von 60 Wertpunkten ist somit auf 6 m² die Anpflanzung einer Gehölzhecke erforderlich. Hierdurch können die zusätzlich möglichen Versiegelungen kompensiert werden.

Da der tatsächlich notwendige Umfang zusätzlicher Versiegelungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht hinreichend genau bestimmt werden kann und der Bebauungsplan eine zukünftige Entwicklung sichern soll, trägt diese Festsetzung der Sicherung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen entsprechend Rechnung.

Der Bebauungsplan gestattet bei der festgesetzten GRZ von 0,3 im beurteilungsrelevanten Bereich eine zusätzliche Bebauung oder Vollversiegelung von 1.153 m² Fläche auf Gartenflächen und von 447 m² auf bisher nur teilbefestigten Flächen. Aus der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung entsteht ein Kompensationserfordernis von 6.918 Wertpunkten (1.153 m² x 6 Wertpunkten/m²) für Gartenflächen und von 1.341 Wertpunkten (447 m² x 3 Wertpunkten/m²). Dies sind insgesamt 8259 Wertpunkte. Dafür sind zum Ausgleich 826 m² Gartenfläche zur Anpflanzung von Gehölzhecken notwendig. Dies ist im Rahmen der Planung bei 6.986 m² Gartenflächen bei Bedarf umsetzbar.

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 vorhanden, so dass die vorstehende Bewertung eine angemessene Kompensation der Eingriffe sichert.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet beinhaltet gärtnerisch gestaltete Freiflächen, so dass zur Errichtung baulicher Anlagen keine Bäume beseitigt werden müssen. Falls dies erforderlich wird, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kroppenstedt zu beachten. Weiterhin sind die Regelungen des § 39 BNatSchG zu beachten, dass Gehölze nicht im Zeitraum zwischen dem 01.März und dem 30.September beseitigt werden dürfen, um Ruhe- und Fortpflanzungsstätte europäischer Vogelarten nicht zu beeinträchtigen.

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 hoch eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung 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 des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die die Kommunalservice Landkreis Börde AöR nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

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

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist dem Lärm der Landesstraße L 66 ausgesetzt. Da es sich um keine Neuplanung eines Baugebietes handelt, ist diese Beeinträchtigung bereits im Bestand vorhanden. Die Landesstraße L 66 gehört nicht zu den hochbelasteten Straßen. Im Rahmen der Umsetzung des Planes ist die Neuerrichtung von immissionsempfindlichen Wohnnutzungen nicht vorgesehen, so dass derzeit kein weiteres Untersuchungserfordernis erkannt wird.

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

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Bestandes, sowie gegebenenfalls einer Entwicklung von Nachbarflächen zu Baugebieten

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Der Bebauungsplan sichert den Fortbestand der derzeitigen Bebauung und die bestandsorientierte Entwicklung. Nachbarliche Belange sind nicht erkennbar betroffen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2021/01 Siedlung "Paulshöhe" in der Stadt Kroppenstedt stehen die Belange der geordneten Entwicklung ortsansässiger Gewerbebetriebe bei Gewährleistung des Schutzes der Wohnnutzung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die mögliche Nutzungsintensivierung und eine mögliche Erhöhung der Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen überprägt. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe wurden festgesetzt, so dass kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zurückbleibt.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der geordneten Entwicklung die verbleibenden Eingriffe. Sie rechtfertigen auch die Sicherung des Siedlungsbereiches Paulshöhe als separaten Siedlungskörper in der Landschaft. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	16.335 m ²
• allgemeine Wohngebiete	16.335 m ²

TEIL B: Umweltbericht zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	17
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	17
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	17
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	17
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	18
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	20
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	21
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	21
2.1.1.	Schutzgut Biotop	21
2.1.2.	Schutzgut Arten	21
2.1.3.	Schutzgut Boden	22
2.1.4.	Schutzgut Wasser	23
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	23
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	24
2.1.7.	Schutzgut Mensch	24
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	24
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.2.1.	Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	25
2.2.2.	Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
2.3.1.	Handlungsempfehlungen	27
2.3.2.	Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen	28
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
3.	Ergänzende Angaben	29
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	29
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	30
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

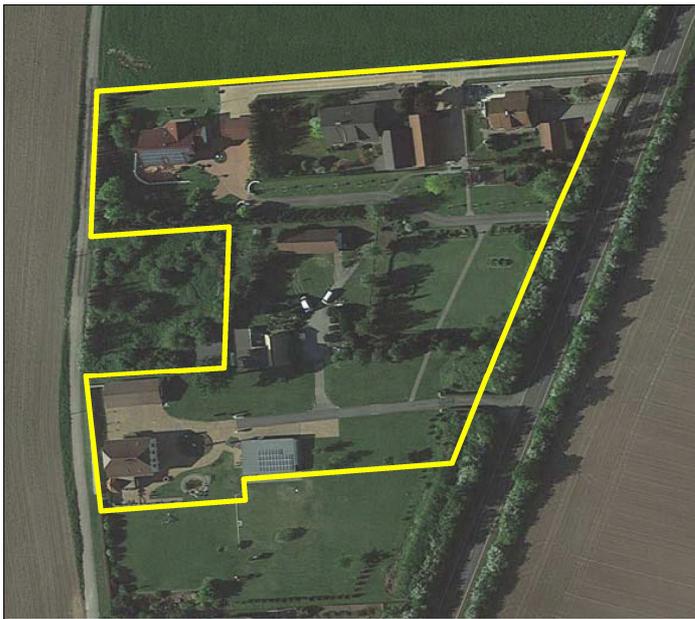
1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- bestandsorientierte Entwicklung der vorhandenen Siedlung Paulshöhe
- Ermöglichung der betrieblichen Fortentwicklung des im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebes (Bestattungsunternehmen)

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 auf einer Teilfläche von 3.633 m² und mit einer Grundflächenzahl von 0,3 auf einer Teilfläche von 12.702 m² für die bestehenden fünf Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise und des Gewerbebetriebes
- Sicherung der Erhaltung des durch Grünflächen geprägten Charakters des Plangebietes durch die Festsetzung von Anpflanzungen zur Kompensation von Neuversiegelungen

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



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich der Ortslage Kroppenstedt an der Landesstraße L 66.

[DOP/10/2015] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/
A18/1-6020358/2012

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

Für die vorstehenden Planungsinhalte werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

Fläche des Plangebietes gesamt	16.335 m ²
• allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4	3.633 m ²
• allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3	12.702 m ²

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

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar. Das Gebiet befindet sich angrenzend an die Landesstraße L 66. Die Planung bereitet nicht die Entwicklung weiterer immissionsempfindlicher Nutzungen vor. Eine gutachterliche Untersuchung ist nicht erkennbar erforderlich.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

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 Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Festsetzung von Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut.

- Schutzgut Boden

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

Ziele 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

Art der Berücksichtigung:

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

- Schutzgut Wasser

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen 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

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

Ziel des Umweltschutzes:

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

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, Minimierung der Auswirkungen

- Schutzgut Landschaftsbild
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, Festsetzung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe soweit erforderlich
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)

Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft festgelegt. Das Plangebiet ist im Bestand baulich genutzt und teilweise versiegelt. Es eignet sich nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung. Der Vorbehalt wird daher nicht beeinträchtigt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis wurde 1997 durch das Büro Schube und Westhus erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1993 bis 1996 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gröningen (IVW 2001)

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gröningen wurde auf Grundlage der wirksamen Flächennutzungspläne erstellt. Er berücksichtigt das Plangebiet als Siedlungsgebiet. Als Ziel wird die ökologische Aufwertung der Siedlungsrandbereiche durch Begrünungsmaßnahmen, gegebenenfalls Entsiegelungen und die Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser empfohlen. Diese Empfehlungen werden in die Abwägung eingestellt und teilweise berücksichtigt. In großen Teilen des Plangebietes wird die zulässige Versiegelung gegenüber dem Bestand nicht erhöht.

ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Börde (Büro für Umweltplanung Dr.Friedhelm Michael 2003)

Im ökologischen Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Landkreis Börde ist für das Plangebiet keine Maßnahme oder kein Planungsziel vorgesehen.

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. Schutzgut Biotope

Das Plangebiet wird im Bestand flächendeckend als Baugebiet bestehend aus 5 Wohnhäusern, einem Gewerbebetrieb und zugehörigen Gärten sowie Freiflächen genutzt. Es ist eingezäunt und bebaut. Die Erschließungswege und Plätze sind mit Asphalt oder wassergebunden befestigt. Die Pflegegrünflächen sind überwiegend mit Scherrasen gärtnerisch gestaltet. Die vorhandenen Gehölze bestehen aus Obstbäumen und Ziergehölzen. Entlang der Landesstraße L 66 ist auf den angrenzenden Flurstücken eine Feldgehölzhecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorhanden, die das Gebiet von der Straße abschirmt.

Bewertung

Die eingezäunten, baulich genutzten Flächen mit Pflegegrünflächen weisen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf. Als hochwertig ist die Laubgehölzhecke entlang der Straße einzustufen.

2.1.2. Schutzgut Arten

Bestand und Bewertung

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind im Planungsgebiet nicht vorgefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Habitatqualitäten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine sehr geringe Bedeutung zu.

artenschutzrelevante Tierarten

Bestand

Auf eine systematische Kartierung der Arten im Plangebiet wurde aufgrund der Prägung des Gebietes, der intensiven Nutzung und der auf das Gebiet einwirkenden Störeinflüsse verzichtet, da diese ein Vorkommen von streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten nicht erwarten lassen. Im Landschaftsplan wurden für das Plangebiet keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert.

Fledermäuse

Die Gehölzbestände des Plangebietes lassen aufgrund des geringen Stammquerschnittes keine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse erkennen. Eine Nutzung als Sommerquartier kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, obgleich keine konkreten Hinweise auf Höhlen in den Baumstämmen aufgefunden wurden.

Lurche, Insekten, Kriechtiere

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, die die Voraussetzung für ein Vorkommen gewässergebundener Arten darstellen. Aufgrund der intensiven Nutzung des Geländes sind keine geeigneten Lebensbedingungen für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Kriechtiere, Schmetterlinge und andere Insektengruppen vorhanden.

Avifauna

Die Gehölze im Plangebiet weisen nur für verbreitete Vogelarten eine Eignung als Brutstätte auf. Aufgrund von Störwirkungen durch die Landesstraße L 22 ist bei der Laubgehölzhecke entlang der Straße nur eine eingeschränkte Eignung als Brutstätte gegeben.

Bewertung

Aufgrund der Einwirkungen durch Lärm und der intensiven Nutzung des Untersuchungsbereiches sowie die weitgehende Naturferne der im Plangebiet vorkommenden Kulturen, ist die artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes mit Ausnahme der Laubgehölzhecke entlang der Straße als gering einzustufen.

2.1.3. Schutzgut Fläche und Boden

Bestand

Auf den Flächen des Plangebietes stehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt oberflächlich Löß über Berglehm-Schwarzerden an.

Die Böden des Plangebietes weisen mit Bodenwerten von ca. 60-70 Bodenpunkten ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential auf. Aufgrund der Hängigkeit des Geländes besteht die Gefahr der Bodenerosion durch Wasser. Die Durchlässigkeit des Bodens ist mittel. Das Pufferungsvermögen ist hoch. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist mäßig bis hoch. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der Nutzung als Baugebiet anthropogen überprägt. Ein regelmäßiger Bodenbruch findet nicht statt.

Bewertung

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

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

Die Böden im Plangebiet bilden eine geeignete Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die unversiegelten Flächen von hoher Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist aufgrund des hohen Puffervermögens bei durchschnittlicher Durchlässigkeit überdurchschnittlich ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist hoch. Einschränkungen bestehen durch die Vorbelastung durch die anthropogene Überprägung. Diese schränken insbesondere die Nutzungsfunktionen deutlich ein und führen zu einer Abwertung der Bodenwertigkeit. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Böden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

Ablagerungen/Altlasten

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

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Einwirkungsbereich.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5 Meter. Das Grundwasser ist aufgrund der hohen Pufferwirkung des Bodens gut geschützt.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

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.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut im Plangebiet als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für die Einschätzung der Klimarelevanz der Flächen im Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde der Landschaftsplan zugrunde gelegt.

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

- gleichmäßige Verdunstung und damit konstante Luftbefeuchtung
- Temperaturabsenkung durch Verdunstung
- Verringerung des oberirdischen Wasserabflusses
- Verbesserung der Luftqualität durch Ausfilterung
- Kleinräumige Luftbewegung
- Entzug von CO₂ bei der Photosynthese

Vegetationsbeständen mit einer großen Oberfläche und einem großen Wurzelvolumen, wie sie vor allem große und alte Bäume haben, wird dabei eine besondere Bedeutung zugemessen, ebenso wie geschlossenen Baumbeständen.

Das Plangebiet bildet einen locker bebauten Siedlungsbereich, der lokal nicht als wesentlicher Überwärmungsbereich zu bewerten ist. Aufgrund der singulären Lage in der Landschaft ist der Bereich dem Freiflächenklima zu zuordnen. Die Fläche ist nicht von Bedeutung als Kaltluftentstehungsbahn etc.. Dem Schutzgut kommt eine allgemeine Bedeutung zu.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (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.

Großräumig betrachtet ist das Plangebiet eingebettet in ein flachwelliges Relief, das überwiegend durch großräumig ausgeräumte Ackerflächen beherrscht wird. In dieser Landschaft wirkt das Plangebiet durch die vorhandene Eingrünung gliedernd und Landschaftsbild belebend.

Der Landschaftsplan bewertet das Landschaftsbild des Plangebietes und des Umfeldes insgesamt als geringwertig.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Das Plangebiet selbst wird nicht zur Erholung genutzt. Aufgrund der Einzäunung stehen die Flächen nicht für die Erholung der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Gebiet ist dem Lärm der angrenzenden Landesstraße L 66 ausgesetzt. Durch die entlang der Straße vorhandenen Laubgehölzhecke erfolgt eine optische Abschirmung, der Straßenlärm führt jedoch davon unabhängig zu Beeinträchtigungen der schützenswerten Wohnnutzungen, die mit Ausnahme des Gebäudes auf dem Flurstück 456/74 einen größeren Abstand zur Straße aufweisen.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Den vorliegenden Planunterlagen beinhalten keine Aussagen zum Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter für den Planbereich. Die Aussagen werden nach Vorliegen der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum Vorentwurf ergänzt.

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

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

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

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine stärkere Verdichtung der im Bestand lockeren Bebauung möglich, 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.

Zu berücksichtigen sind dabei die bestehenden Baurechte durch die örtlich vorhandene Prägung durch vorhandene Wohn- und Gewerbebauten. Diese sind bestandsgeschützt. Bei Nichtdurchführung der Planung würden diese erhalten bleiben. Eine weitere Verdichtung wäre nicht zulässig.

Die vorstehende Tabelle liefert einen Überblick über die wesentlichen Wirkfaktoren sowie die daraus entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch die Realisierung der Bebauungsplanung zu erwarten sind.

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 zusätzlichen baulichen Anlagen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die das Plangebiet gegenüber der Landesstraße L 66 abgrenzende Hecke bleibt uneingeschränkt erhalten. Die Zufahrtsbereiche zur Straße werden nicht geändert. Die betroffenen Biotoptypen sind Gärten. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt. Eine Beseitigung von Gehölzen ist zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Gleichwohl kann die Entfernung einzelner Gehölze nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel sind nicht zu erwarten, wenn die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. 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.

Der Verlust von Habitatflächen für diverse Vogelarten ist vernachlässigbar, da sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Struktur nur in eingeschränktem Maße eignet und die Fläche nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht und Ausweichmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sind.

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 zu den bereits bestehenden Zulässigkeiten ca. 1150 m² Boden versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.

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

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die Versiegelung von Böden. Von einem wesentlich erhöhten Oberflächenwasserabfluss ist nicht auszugehen, da sich die Böden für eine Versickerung des Niederschlagswassers eignen. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat durch wasserdurchlässige Befestigungen und die Anlage von Versickerungsflächen zu erfolgen. Gleichwohl kann durch die Verringerung der Infiltrationsfläche die Pufferfunktion des Bodens nicht optimal genutzt werden, so dass ein Eingriff in das Schutzgut in geringem Umfang zu erwarten ist.

Schutzgut Klima, Luft

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

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

Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die bestandsorientierte Entwicklung der Wohnnutzung und die bedarfsgerechte Entwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebes im Plangebiet. Die für die Entwicklung vorgesehenen Nutzungen sind nicht wesentlich immissionsempfindlich. Die Wohnnutzungen sind im Bestand vorhanden und werden nicht erweitert. Die öffentliche Erholungsfunktion ist nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung kleinräumig verändern. Aufgrund der vorhandenen Einbindung durch eine Gehölzhecke sind wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

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.

2.3.1. Handlungsempfehlungen

baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind

- von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

2.3.2. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

Maßnahmen der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 für ca. 78% des Plangebietes gegenüber 0,6 gemäß § 17 BauNVO, hierdurch wird die versiegelbare Fläche begrenzt.

Erhaltungs- und Bestandssicherungsmaßnahmen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB wird festgesetzt, dass für zusätzliche Versiegelungen durch bauliche Anlagen im Plangebiet ein Ausgleich zu schaffen ist. Je 10 m² zusätzlich vollversiegelter Fläche ist eine Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf 6 m² auf einer Gartenfläche anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichend davon können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise andere Kompensationsmaßnahmen vereinbart werden.
- Die im Plangebiet befindlichen Bäume unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Kroppenstedt. Für die Beseitigung von Bäumen sind auf Grundlage der Satzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zu beachten ist, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 39 Abs.3 BNatSchG Gehölze im Zeitraum vom 1.März bis zum 30.September nicht beseitigt werden dürfen.

Begründung:

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushalts
- Steigerung des Grünanteils im Plangebiet
- Verbesserung der lokalklimatischen Situation

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Plangebiet steht die Sicherung einer bestandsorientierten Entwicklung der Siedlung Paulshöhe in Kroppenstedt im Vordergrund. Standortalternativen waren daher nicht Gegenstand der Prüfung im Bebauungsplanverfahren.

Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bebauungsumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Durch die Entwicklung eines vorhandenen Siedlungsbereiches wird die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich vermieden.

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 voraussichtlich 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 Bilanzierungsmodell 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 werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den 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 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 § 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. 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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der Entwicklung der Kompensationsflächen im Plangebiet

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die bestandsorientierte Entwicklung der Siedlung Paulshöhe in Kroppenstedt durch die Sicherung der Erhaltung der Wohnnutzung und Entwicklung des im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes.

Die Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der zusätzliche Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 1.150 m² zusätzlich durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt.

Ein geringer Eingriff ist in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung sich die Infiltrationsflächen für das Niederschlagswasser verringern.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der Bebauung nur kleinräumig verändern, da das Gebiet gut eingegrünt ist.

Durch die Planung findet ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der im Plangebiet durch die Anpflanzung von Laubgehölzhecken kompensiert wird. Hierzu wird auf die Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan (Begründung Punkt 6.2.) verwiesen.

Stadt Kroppenstedt, September 2021

gez. Willamowski

Willamowski

Bürgermeister