

**Unterlagen für die Beteiligung der Behörden und der sonstigen  
Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB**

PROJEKT:

**Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan  
„Ersatzneubau Grundschule und Hort“  
in der Gemeinde Erxleben**

---

Planungsphase 2

Datum  
16. Mai 2018

Ausfertigung

---

Dipl. Ing. Wolfram Westhus

Landschaftsarchitekt

Alexander – Puschkin – Straße 16

39108 Magdeburg

## **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat Erxleben hat in öffentlicher Sitzung am 02.11.2016 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Grundschule mit Hort als einen Ersatzneubau am Standort Erxleben beschlossen.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf einer bereits devastierten Teilfläche eines ehemaligen Parks, die vorliegende Bauleitplanung aufgestellt.

Gemäß 1 Abs. 5 BauGB ist durch den Bebauungsplan eine nachhaltige Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde Erxleben, als Mitgliedsgemeinde der Verbandsgemeinde Flechtingen, beabsichtigt den Grundschulstandort vom OT Bregenstedt nach Erxleben zu verlegen. Auf Grund der Entwicklung der Schülerzahlen wird zukünftig eine zweizügige Grundschule für 200 Kinder benötigt. Diese Kapazität kann in den Räumlichkeiten der Schule in Bregenstedt gemäß den aktuellen Richtlinien für Schulen nicht abgesichert werden. Des Weiteren wären auch bezüglich Wärmeschutz, Haustechnik und barrierefreier Zugang erhebliche funktionale Umbaumaßnahmen erforderlich. Ein wirtschaftlicher Vergleich ergab daher, dass sich ein Ersatzneubau als wirtschaftlicher darstellt. Das Ziel der Planung ist daher, planungsrechtliche Voraussetzungen zum Neubau eines Grundschulstandortes zu schaffen. Mit dem Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll diese Zielsetzung umgesetzt werden.

## **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

### **Fachgesetze:**

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert.

Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden die Grundlage für den Umweltbericht. In diesen Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenz- und Richtwerte dürfen nicht überschritten werden und sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

### **BImSchG**

Bundesimmissionsschutzgesetz mit den folgenden Verordnungen

#### **4. BImSchG**

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

#### **16. BImSchV**

Verkehrslärmverordnung

#### **39. BImSchV**

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen

#### **32. BImSchV**

Geräte- und Maschinenlärmverordnung

#### **TA Luft**

Die Richtwerte der TA – Luft dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Luft dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

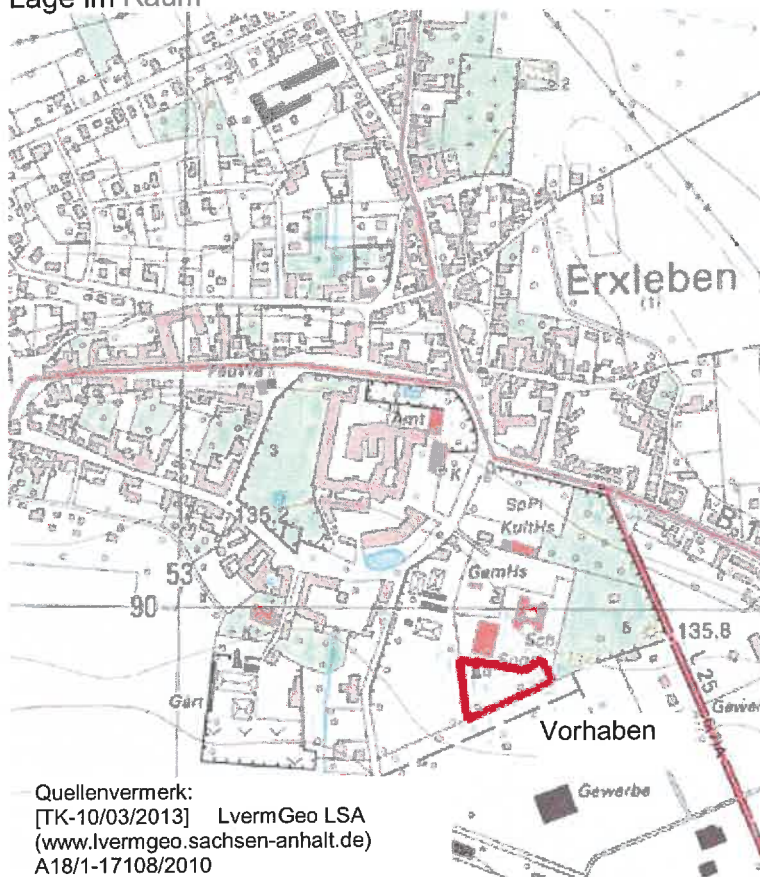
#### **TA Lärm**

Die Richtwerte der TA – Lärm dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Lärm dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.

#### **DIN 18005**

Das Beiblatt zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung.

### Lage im Raum



Gemarkung:	Erxleben
Flur:	8
Flurstücke:	668, 829 und 831
Größe des Plangebietes:	5440,00 m.
angrenzend:	
nördlich	Realschule und Sporthalle
östlich	Altholzbestände Park
südlich	Garten- und Ackerflächen
westlich	Gärtnerei Gebhardt

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Sekundarschule und der Sporthalle. Die Sporthalle soll auch durch die Grundschule genutzt werden, ebenso die vorhandenen Außensportanlagen. Diese baulichen Strukturen sind in den 70'iger Jahren über das damals gültige Baurecht entstanden und gemäß den heutigen Anforderungen an Schulbauten in jüngster Vergangenheit saniert worden. Sie unterliegen dem Bestandsschutz. Die Realschule und der geplante Grundschulstandort befinden sich innerhalb der ehemaligen Parkanlage des Schlosses II in Erxleben. Schloss und Park sind vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt als Baudenkmal eingestuft. Eine bauliche Verdichtung ist daher nur in Abstimmung mit dem Landesamt möglich. Da die Planungsfläche vormals durch ein Heizhaus mit freistehendem Schornstein und befestigten Kohlelagerflächen genutzt wurde, sind an diesem Standort bereits denkmalrelevante Störungen erfolgt und Elemente des historischen Parks nicht mehr erkennbar. Das noch vorhandene Heizhaus mit massivem Schornstein und Fuchs (Rauchgaskanal) ist vor Baubeginn abzubauen. Der Storchhorst auf dem Schornstein wird ortsnah umgesiedelt.

**vorliegende umweltrelevante Unterlagen:**

- Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Stand: 1996)
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (Stand: 1995)
- Regionales Entwicklungsprogramm (Stand: 2006)
- Landesentwicklungsplan (Stand: 1999)



Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg  
Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

**Auszug aus dem  
Geobasisinformationssystem**

Integriertes Geobasisprodukt  
Darstellung 1:1000  
LK mit Orthophoto  
Erstellt am 14.08.2017  
Aktualität der Daten: 13.08.2017

Flurstück: 668  
Flur: 8  
Gemarkung: Erxleben

Gemeinde: Erxleben  
Kreis: Börde



**Luftbild vom geplanten Standort**

## Beschreibung des Bestandes (Schutzgüter)

### Mensch

Eine Wohn- oder Erholungsnutzung bestand bisher nicht auf der Fläche. Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen Heizhauses für den benachbarten vorhandenen Schulkomplex.

### Tiere und Pflanzen

#### Bestand:

Es handelt sich um eine ehemals als Heizhaus und Kohlelagerplatz genutzte Fläche. In Richtung Süden schließt sich eine ehemals gärtnerisch genutzte Fläche an. Hier stehen Obstgehölze. Die vorhandenen Betonflächen werden als Lagerplatz genutzt. Weitere Nutzungen sind nicht erkennbar.



Bestandsplan auf der Grundlage des Geobasisinformationssystems des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt

### Beschreibung der Biotoptypenkartierung

BS	vorhandene Gebäudefläche
Vorhandenes Heizhaus mit Schornstein. Auf dem Schornstein nistet ein Storchenpaar. Das Heizhaus ist seit einigen Jahren ungenutzt und am Gebäude sind vielfach schmale Ritzen oder Öffnungen zu finden. Auch besitzt das Gebäude ruhige Räume, die als Winterquartier, Wochenstube oder Sommerschlafplatz von Fledermäusen genutzt werden können.	
Bedingt durch die Biotopausstattung der Umgebung (alte Parkanlage, Gärten, lockerer Ortsrand und die offene Landschaft) kann man davon ausgehen, dass der Gesamttraum zum Lebensraum von Fledermäusen gehört.	
VPZ	Befestigter Platz
Ehemaliger Kohlelagerplatz am Heizhaus. Dieser wurde vollständig mit Beton befestigt. In Richtung Süden und Osten ist die Platzfläche durch eine Betonmauer abgegrenzt.	

VPX	Unbefestigter Platz
Zwischen dem Heizhaus und der Turnhalle wurden die Flächen mit Schotter befestigt. Diese Fläche dient als Verkehrsfläche und ist weitgehend vegetationsfrei.	
HYC	Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Arten
Auf den Flächen um das Gebäude und den Lagerplatz hat sich ein dichtes Gebüsch aus Obstgehölzen bzw. Obstwildlingen entwickelt. Dieses besteht hauptsächlich aus Pflaumenwildlingen. Daneben sind die folgenden Arten zu finden: Vogelkirschen, Hartriegel, Holunder und Efeu. Das Gebüsch ist sehr dicht und man findet nur an einzelnen Stellen (kleine Lichtungen) eine Krautschicht. Die Bäume sind ca. 15 bis 20 Jahre alt. Bedingt durch das Alter und die Struktur sind keine Baumhöhlen vorhanden.	
URB	Ruderalflur
Auf kleinen Flächen neben dem Lagerplatz hat sich eine kurzlebige Ruderalflur angesiedelt. An einer Stelle wird diese durch Waldreitgras dominiert.	

### Artenschutz:

#### Europäische Vogelarten

Die vorhandenen Gehölze könnten durch verschiedene Vogelarten als Brutplatz genutzt werden. Es sind nach einer ersten Einschätzung vor allem allgemein verbreitete Arten anzutreffen. Auf dem Schornstein des ehemaligen Heizhauses ist ein besetzter Storchenhorst. Dieser wird vor dem Abbruch des Gebäudes fachgerecht umgesetzt. Die artenschutzrechtliche Befreiung wird gesondert beantragt.

Damit hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation und die Verbote nach § 44 BNatSchG greifen nicht. Eine direkte Beeinträchtigung wird durch die Beseitigung der Gehölze in der Winterzeit vermieden.

#### Arten der Anhang II und IV der FFH - Richtlinie

Anhang II - Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen

Anhang IV - Tier- und Pflanzenarten unter besonderem Rechtsschutz der Europäischen Union

Die in den Anhängen zur FFH – Richtlinie aufgeführten Arten können fast vollständig ausgeschlossen werden. Dies liegt an der Biotopausstattung und der Lage des Vorhabens. Es kann nur ein Vorkommen von Fledermäusen vermutet werden.

Die Kellerräume bzw. geschützten Innenräume könnten als Winterquartier genutzt werden. Spalten und kleinere Hohlräume könnten als Wochenstube oder Sommerschlafplatz dienen. Es ist möglich, dass sich in dem Abbruchgebäude Lebensstätten von Fledermäusen befinden.

Aus diesem Grund ist vor dem Abriss eine detaillierte Kontrolle des Gebäudes notwendig. Die Ergebnisse dieser Kontrolle sind zu dokumentieren. Sollte ein Vorkommen festgestellt werden, dann sind die Tiere fachgerecht umzusiedeln.

#### Schutzgebiete:

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Auch sind wahrscheinlich keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 31 - 36 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und vom Vorhaben nicht betroffen.

### Grundwasser

Die Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Neuversiegelung etwas eingeschränkt. Sie kann aber durch das Versickern des anfallenden Regenwassers in der Umgebung des Vorhabens ausgeglichen werden.

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

### **Boden**

Durch die bisherige gewerbliche Tätigkeit (Heizhaus mit Kohlelagerplatz) sind die natürlichen Bodenformen überprägt. Man kann davon ausgehen, dass die Flächen durch den Kohlelagerplatz und die Bebauung versiegelt sind.

Im weiteren Verfahren wird der folgende Umgang mit dem Boden vorgeschrieben:

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Bei anstehenden Erschließungsarbeiten ist anfallender, unbelasteter Bodenaushub nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, so dass seine Bodenfunktionen gesichert oder wiederhergestellt werden. Andernfalls ist der nicht unmittelbar wiederverwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV) einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Als Ausgleich zu den unvermeidbaren Bodenversiegelungen am Standort sind grundsätzlich im Sinne eines nachhaltigen Umweltschutzes / Bodenschutzes Möglichkeiten zum Rückbau und zur Entsiegelung von Flächen an nicht mehr genutzten (Alt) – Standorten zu prüfen. Nur eine gleichwertige Entsiegelung von überbauten Flächen kann eine Vollversiegelung des Schutzgutes Boden annähernd ausgleichen.

### **Klima / Luft**

Für eine Beurteilung der Auswirkungen auf das Klima ist das Vorhaben zu kleinflächig.

### **Landschaft**

Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen Heizhauses mit dem Heizhaus und dem Kohlelager. Die Flächen um das Heizhaus haben sich im Rahmen der Sukzession zu einem dichten Gebüsch entwickelt. Zwischen dem Geltungsbereich und den Resten der Parkanlage bestehen keinerlei Sichtbeziehungen. Auch kann man von außen nicht durch die Mauer, die Gebüsche und die benachbarte Bebauung auf die Flächen schauen.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Fläche ist Bestandteil eines Denkmals. Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen Parks für das Schloss Erxleben II. Vom ehemaligen Park sind nur noch sehr geringe Reste vorhanden (östlicher Rand der Denkmalfäche). Diese Anlage wurde als Barockpark angelegt und im 19. Jahrhundert landschaftlich überprägt. Das geplante Vorhaben befindet sich im Bereich der ehemaligen Parkgärtnerei. Diese Fläche wurde nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten angelegt und gehört gestalterisch nicht zu der eigentlichen Parkanlage. Es sind auch auf dem ehemaligen Gärtnereigelände keine Ausstattungselemente oder Gestaltungselemente mehr vorhanden. Zwischen den Resten der Parkanlage und der Fläche des Geltungsbereiches bestehen keinerlei funktionelle oder optische Verbindungen mehr. Mehrere Störungen wie:

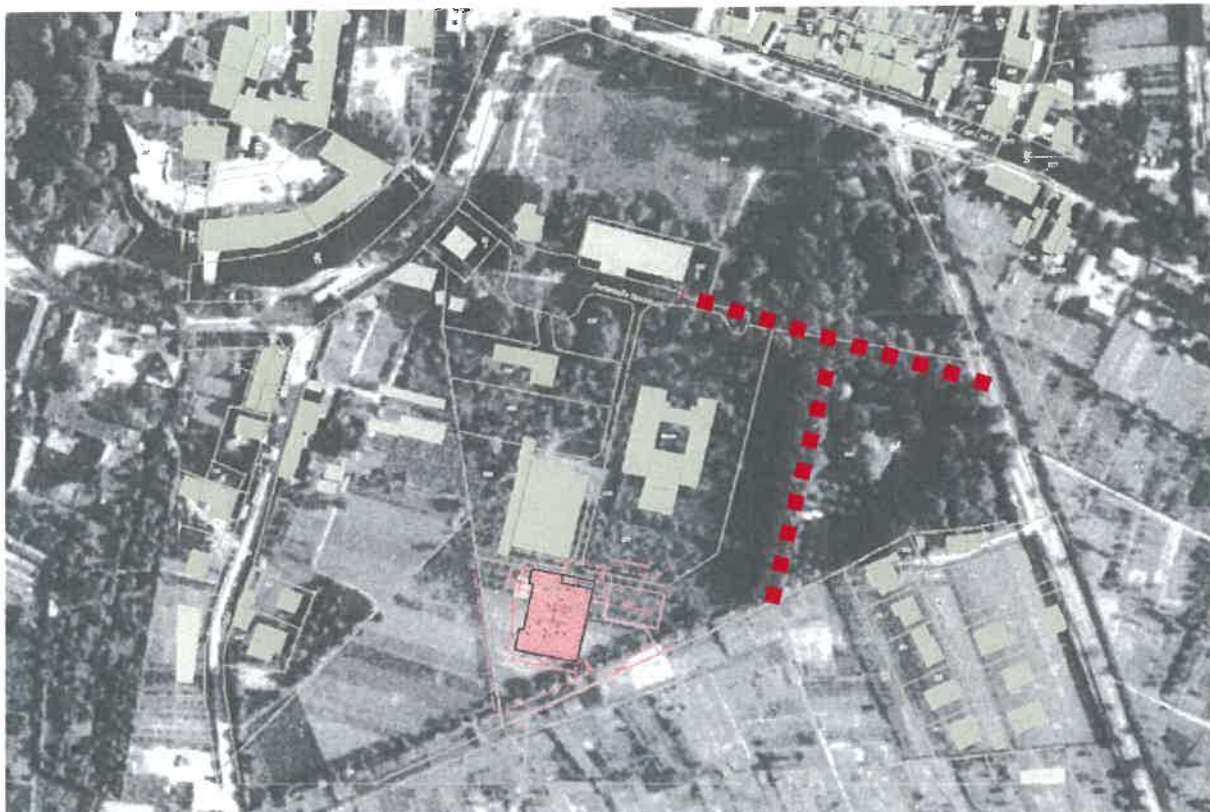
- Bürgerhaus,
- Sekundarschule,
- Sporthalle,
- Heizhaus,
- Sportplatz,
- Gaststätte,

haben den Park soweit zerstört, so dass diese ehemals auch als Gärtnerei genutzte Fläche nicht mehr als Teil des Parks angesehen werden kann.

Die Denkmalbegründung lautet (bezogen auf den Park):

Schloss Erxleben; Landschaft und Ort weithin beherrschende Schlossanlage von „imponierenden Ausmaßen (DEHIO); in seiner Vollständigkeit mit Wirtschaftsbauten, Umwallung und Parkanlage von exemplarischer Bedeutung;.....dazu der englische Park, zugehörig zu Schloss I, westlich anschließend, Park von Schloss II östlich des Burggrabens mit Mauer umgeben, durch Neubauten und Sportplätze stärker beeinträchtigt.

Weiterhin wurde von Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland befindet und bei Erdarbeiten immer mit dem Auffinden von Bodendenkmalen zu rechnen ist. Dies muss bei der weiteren Vorbereitung der Baumaßnahme beachtet werden.



Überlagerung der heutigen vorhandenen (grün) und geplanten (rot) Bebauung mit dem Luftbild vom Park aus dem Jahr 1953

- ■ ■ ■ ■ Noch vorhandene Alleeen im historischen Park, Reste der historischen Strukturen.  
In diese wird nicht eingegriffen.

### Geplante Festsetzungen aus dem Bebauungsplan

#### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet (MI) mit der Vorhabensbindung Ersatzneubau Grundschule und Hort festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ:	0,6
Gebäudehöhe GH:	max. 8,50 m
offene Bauweise:	o
Baugrenzen:	Gebäude dürfen diese Linie nicht überschreiten.



**Flächenbilanz (übernommen aus dem Bebauungsplan)**

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	
Gesamtfläche MI	5.440,00 m <sup>2</sup>	100,00 %
geplante Gebäudeflächen	1.685,00 m <sup>2</sup>	30,00 %
Verkehrsflächen versiegelt	850,00 m <sup>2</sup>	15,00 %
Schotterflächen und Traufstreifen	93,00 m <sup>2</sup>	1,00 %
Grünflächen um die Schule und Spielplatz	2.812,00 m <sup>2</sup>	54,00 %

**voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:**

- baubedingt: geringfügige zusätzliche Emissionen aus Bauverkehr, Lärm, Staub, zeitlich auf die Bauphase begrenzt.
- anlagebedingt: zusätzliche Neuversiegelung von Böden (1.820 m<sup>2</sup>)  
Entzug von Lebensräumen für Fauna und Flora  
Beeinträchtigung der Versickerung von Oberflächenwasser  
Verlust von 4.488 m<sup>2</sup> Gebüschflächen und Schaffung neuer Lebensräume auf den geplanten Grünflächen von 2.812 m<sup>2</sup>.
- betriebsbedingt: Kann bei der geplanten Nutzung vernachlässigt werden. Die geplante Nutzung passt sich der Umgebung an. Zusätzliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, da die benachbarte Schule bis vor wenigen Jahren mit deutlich mehr Schülern betrieben wurde.

Schutzgut	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind unerheblich und nicht nachhaltig	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind erheblich und / oder nachhaltig	Bemerkungen
Mensch	<b>X</b>		
Klima	<b>X</b>		
Boden		<b>X</b>	Versiegelung
Tiere und Pflanzen		<b>X</b>	Verlust von Lebensräumen
Landschaft	<b>X</b>		
Kultur- und sonstige Sachgüter	<b>X</b>		



### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich:

- Durch die Nutzung eines vorbelasteten Standorts (Versiegelung) wird der Flächenverbrauch reduziert.
- Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.6 als Höchstmaß festgesetzt.
- In weiteren Verlauf der Freiflächenplanung für die Schule ist diese mit den Zielen der Denkmalpflege im östlichen Teil des Geltungsbereichs abzustimmen.
- Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch den Fund von Bodendenkmalen auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht den Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden (§ 14 (9) DenkSchG LSA)
- Anfallender unbelasteter Mutterboden (Oberboden) ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, so dass seine Bodenfunktion gesichert oder wieder hergestellt wird. Anfallender Bodenaushub, welcher nicht für die Dauer der Baumaßnahmen unmittelbar am Standort verwendet wird, ist in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

**Planungsalternativen:**

**Standort**

Die Grundschule soll in unmittelbarer Nachbarschaft zur Sekundarschule und zur Sporthalle errichtet werden. Damit entsteht ein Bildungsstandort der kurzen Wege. Die Gemeinde möchte damit die Bildungsangebote konzentrieren und verspricht sich Synergieeffekte durch die benachbarte Sekundarschule und vor allem eine effektive Auslastung der Sportanlagen.

**Planinhalte**

Der Plan wurde entsprechend der Erfordernisse der späteren Nutzung entwickelt. Weitere Untersuchungen kamen bisher nicht zur Durchführung.

**Geplante Maßnahmen zur Überwachung:**

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Erxleben erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren.

Die nächsten Kontrollen erfolgen nach weiteren 3 Jahren. Grundlage für festgelegte Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

**Kompensationsberechnung:**

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Seit dem 27.12.2004 ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 in Kraft. Diese Richtlinie wurde am 12.04.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet.

**Bewertung des Bestands**

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand			Biotopwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biototyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	162	BSig	BS	vorhandene Gebäudefläche	0	0,0
2	449	BVo	VPZ	Befestigter Platz (Beton)	0	0,0
3	197	BVo	VPX	Unbefestigter Platz (Schotter)	2	394,0
4	4.488	HUml	HYC	Gebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Arten	13	58.344,0
	144	KSm	URB	Ruderalflur	10	1.440,0
Summe	5.440,0 m <sup>2</sup>					60.178,0

**Bewertung der Planung**

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Planung			Planwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biotoptyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	1.685	BS	BW	Gebäudeflächen	0,0	0,0
2	850	BVw	VWC	Verkehrsflächen	0,0	0,0
3	93	BVw	VWB	Schotterflächen und Traufstreifen	3,0	279,0
4	2.812	BGs	PS	Sport-/ Spiel-/ Erholungsanlage (überwiegend unbefestigt)	4,0	11.248,0
<b>Summe</b>	<b>5.440,0 m<sup>2</sup></b>					<b>11.527,0</b>

**Defizit:**

Vergleich:					
Bestand	-	Planung	=	Ausgleichserfordernis	
<b>60.178,0</b>	-	<b>11.527,0</b>	=	<b>48.651,0</b>	

Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Es ist im weiteren Verfahren eine externe Ausgleichsmaßnahme auszuweisen.

**Ableitung der externen Ausgleichsmaßnahmen:**

Direkt am Standort und in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens bestehen keine Möglichkeiten, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Auch sind Maßnahmen in der Gemarkung Erxleben nur noch eingeschränkt möglich. Weitere Aufforstungen oder Pflanzungen auf Ackerflächen sollten nach Wunsch der Gemeinde und auf Grundlage von § 7 NatSchG LSA vermieden werden. Daher wurde versucht durch eine andere Maßnahme den Naturhaushalt aufzuwerten.

Entsprechend der Nummer 3.1 der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt“ ist der Vergleich der Eingriffswerte mit dem Wert der Ausgleichsmaßnahmen bezogen auf die Plan- und Biotopwerte das Regelverfahren. Dieses wurde bei der vorliegenden Planung für die Beurteilung der Situation im Geltungsbereich angewendet.

Bei der gewählten externen Ausgleichsmaßnahme würde die Anwendung des Regelverfahrens kein realistisches Bild abgeben. Der Abriss des relativ kleinen Gebäudes bewirkt in dem sehr wertvollen Umfeld (naturschutzfachlich) eine Aufwertung, die weit über den Standort des Gebäudes hinausgeht und in den Listen der Richtlinie nicht erfasst wird. Auch steht der hohe Aufwand für den Abriss und die Entsorgung des Gebäudes in keinem Verhältnis zu den rechnerisch möglichen Wertpunkten (Aufwertung). Aus diesem Grund soll im vorliegenden Fall nach Punkt 3.2 der Richtlinie ein ergänzendes Bewertungsverfahren angewendet werden.

Für die externen Ausgleichsmaßnahmen soll nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Erxleben eine Maßnahme zur Beseitigung einer bestehenden Beeinträchtigung innerhalb einer Waldfläche entwickelt werden. Auf dem Flurstück 133/100 der Flur 3 in der Gemarkung Ivenrode befindet sich ein altes Gebäude (ehemaliges Bahnhofsgebäude) innerhalb des Waldes das abgebrochen werden kann. Das Flurstück liegt im FFH-Gebiet „Wälder am Flechtinger Höhenzug“ (FFH 0287). Nördlich grenzt das LSG „Flechtinger Höhenzug“ und südlich das Wasserschutzgebiet Bischofswald. Weiter westlich befindet sich ein geschütztes Biotop (Teich am Bahnhof Bischofswald). Damit wird in einem sehr wertvollen Waldgebiet eine bestehende Störung beseitigt und die Flächen im FFH – Gebiet und dem LSG spürbar aufgewertet.

Die gewählten Maßnahmen haben positive Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, Boden und Landschaft.

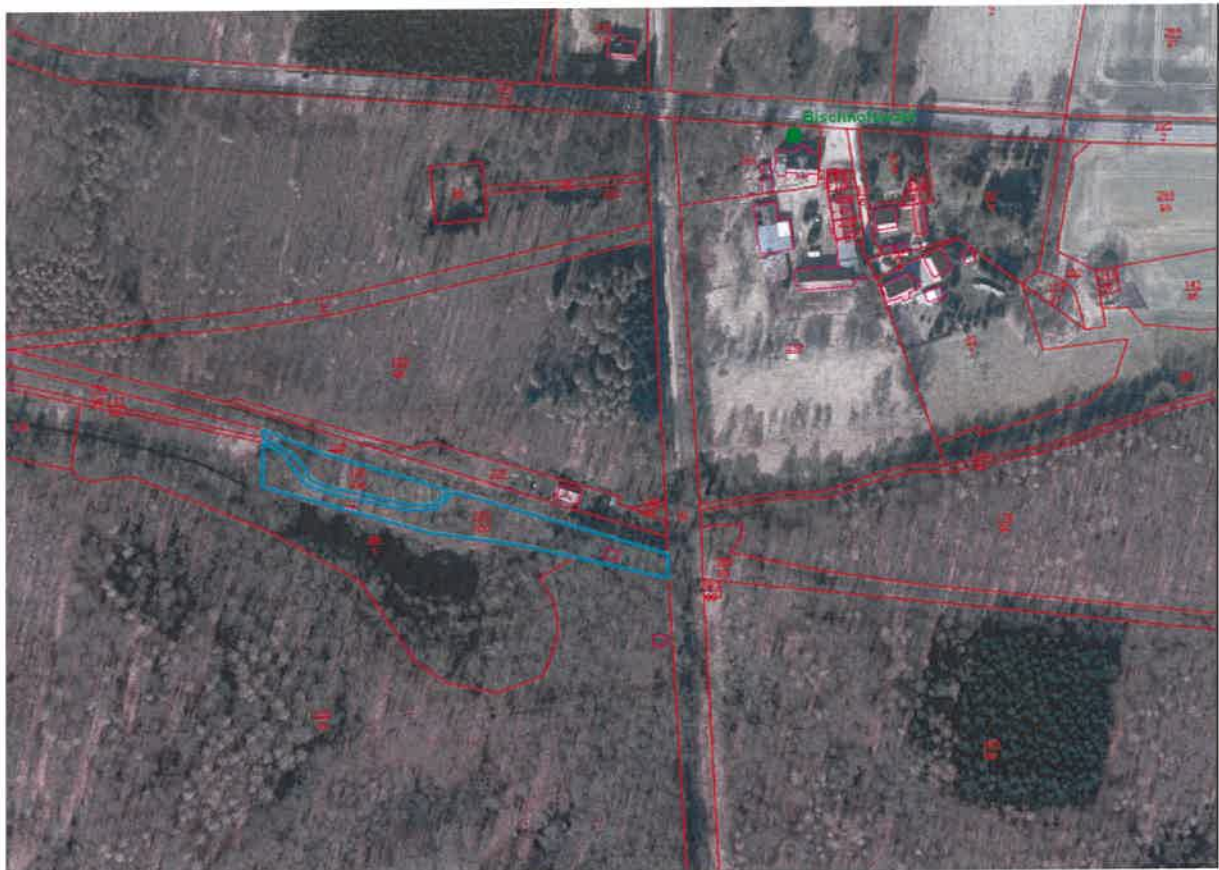
Eingriff in das Schutzgut	Aufwertung des Schutzgutes
Verlust von Lebensräumen (Gebüsch) am neuen Standort der Grundschule	Beseitigung einer Störung in einem FFH – Gebiet. Diese Störung betrifft nicht nur die Grundfläche des Gebäudes sondern auch Flächen um das Gebäude. Die Größe der beeinträchtigten Fläche richtet sich dabei nach der jeweiligen Fluchtdistanz der Arten (Toleranzschwelle). Entwicklung von Wald auf der Fläche des Gebäudeabbruchs.
Neuersiegelung in Bereichen mit Störungen der Bodenfunktion	Entsiegelung der Bodenflächen und Wiederherstellung der Fläche durch den Abbruch.
Veränderung des Landschaftsbildes durch den Neubau der Grundschule	Beseitigung einer Störung innerhalb der Waldfläche.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass mit der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme das Ausgleichserfordernis von 48.651,0 Werteinheiten vollständig ausgeglichen wird.



Ansicht des Bahnhofsgebäudes Bischofswald



Lageplan (Luftbild)

## Vorschläge für die textliche Festsetzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

(Nur die **fettgedruckten** Textstellen werden in den Bebauungsplan übernommen.)

### Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
2. Die Grünflächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs, die die bestehende Parkanlage berühren, sind entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellungen für die Gesamtanlage zu gestalten. Die Freiflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind so zu gestalten, dass sie sich in den angrenzenden Park einfügen. Die Gestaltung der Freianlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung abzustimmen und zu genehmigen.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3. Das vorhandene Storchennest auf dem Schornstein des ehemaligen Heizhauses ist im Zeitraum zwischen 01.10 und 01.03 vor dem Abriss des Schornsteines fachgerecht umzusetzen. Der neue Standort und die konkreten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
4. Vor dem Abbruch des Gebäudes ist dieses durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Ziel ist es festzustellen, ob die ungenutzten Innen- und Kellerräume als Lebensstätte von Fledermäusen genutzt werden. Sollten Vorkommen festgestellt werden, dann sind diese nach der Genehmigung eines Ausnahmeantrags nach § 44 (3) BNatSchG umzusiedeln.
5. Vollständiger Abbruch des ehemaligen Bahnhofsgebäudes Bischofwald (Flurstück 133/100 der Flur 3 in der Gemarkung Ivenrode). Abbruch des Gebäudes und der Fundamente. Auffüllung der Fundamentgrube mit anstehenden Erdstoff. Beseitigung der Wegebefestigungen. Die Fläche soll sich entsprechend der natürlichen Sukzession entwickeln.

### Hinweise

6. Die auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:
  - Laubbaum – Hochstämme StU 14 – 16 cm
  - Obsthochstämme StU 10– 12 cm
  - Sträucher für die Flächenbepflanzungen, eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)
7. **Umweltüberwachung**  
Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begründung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Erxleben zu erfolgen.

8. Die Pflanzmaßnahmen und die Freiflächengestaltung sind in den Bauvorlagen darzustellen.
9. Die Auswahl der einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten richtet sich nach der beiliegenden Artenliste.
10. **Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.**
11. Baumschutz  
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 (Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LG 4 (Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung verbindlich.
12. Pflanzarbeiten  
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.
13. Bodenschutz  
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.

Aufgestellt:  
W. Westhus  
01. Februar 2018