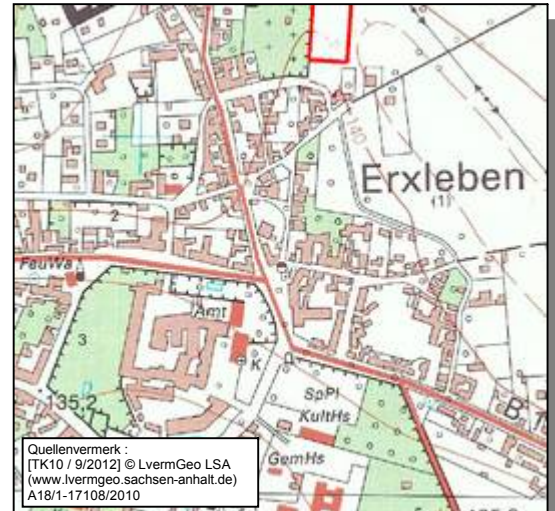


**Bebauungsplan  
„Wohngebiet Friedhofsstraße“  
in der Gemeinde Erxleben  
nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

**Begründung  
Satzung**



**Bauplanungs- und Ingenieurbüro  
Ritter – Schaub – Wilke GmbH**

BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG  
Gerlkestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: info@b-i-buero.de

**B+i**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	<i>Rechtsgrundlagen</i>	3
<b>2.0</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
4.1	<i>Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes</i>	4
<b>5.0</b>	<b>Gegebenheiten im Plangebiet und Lage</b>	<b>5</b>
<b>6.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
6.1	<i>Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)</i>	6
<b>7.0</b>	<b>Altlasten - Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln</b>	<b>6</b>
<b>8.0</b>	<b>Geplante Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
8.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
8.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	7
8.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	7
<b>9.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
9.1	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	8
9.2	<i>Trinkwasserversorgung</i>	8
9.3	<i>Schmutzwasserentsorgung</i>	8
9.4	<i>Elektroversorgung</i>	8
9.5	<i>Niederschlagwasser</i>	8
9.6	<i>Löschwasserversorgung</i>	8
9.7	<i>Abfallentsorgung</i>	9
9.8	<i>Telekommunikation</i>	9
<b>10.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
10.1	<i>Umgang mit dem Boden / archäologische Belange</i>	9
10.2	<i>Belange von Natur und Landschaft</i>	10
10.3	<i>Tabellarische Auswertung des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB</i>	10
10.3.1	<i>Geschützte Tierarten</i>	12
<b>11.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>

# **Bebauungsplan „Wohnanlage Friedhofsstraße“ in der Gemeinde Erxleben nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

## **1.0 Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 03.11.2017 Stand: 05.01.2018 (BGBl. IS.2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288)

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

### **2.0 Anlass der Planung**

Der ortsansässige Erschließungsträger, Wellmann, beabsichtigt auf der familieneigenen Grundstücksfläche in der Friedhofsstraße in der Gemeinde Erxleben Baugrundstücke zu erschließen. Da sich der Standort im Außenbereich im Anschluss an einer vorhandenen Wohnbebauung als Hinterlieger der nordöstlichen Ortsperipherie befindet, muss durch einen Bebauungsplan Baulandqualität geschaffen werden.

Herr Wellmann, beantragte daher bei der Verbandsgemeinde Flechtingen, zu der die Gemeinde Erxleben gehört, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2018 vom Gemeinderat Erxleben als Grundlage zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Instrument eines Bebauungsplanes gemäß § 13 b. Die Gemeinde Erxleben unterstützt dieses Vorhaben, um junge Familien im Ort zu halten und einen Einwohnerschwund durch Abwanderung zu vermeiden.

### **3.0 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dieser Planung soll sichergestellt werden, dass die zukünftigen Vorhaben erschlossen werden können, dass keine öffentlich, rechtlichen Belange gegen die geplante Bebauung wirken und das mit der künftigen Wohnbebauung eine für die Gemeinde Erxleben verträgliche städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Durch die Ausweisung als Wohngebiet im Bebauungsplan passt sich die Art der baulichen Nutzung an die örtliche Situation an und es erfolgt eine geordnete städtebaulich verträgliche Entwicklung in diesem Ortsbereich. Die Vorgabe der zulässigen städtebaulichen Werte orientieren sich dabei an der vorhandenen Nachbarbebauung, so dass die Prägung dieses Standortes auch mit dem geplanten Vorhaben beibehalten wird.

## 4.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Verbandsgemeinde Flechtingen, zu der die Gemeinde Erxleben gehört, verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Auf dieser Planung, als vorbereitende Bauleitplanung, wird die Ergänzungsfläche in Art ihrer Bodennutzung als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Innerhalb der B - Planung, als verbindliche Bauleitplanung, erfolgt die Festsetzung nach Art der baulichen Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet (WA). Mit der Ausweisung als WA wird ebenfalls an eine Wohnbaufläche angeschlossen, Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Eine Entwicklung aus dem FNP ist daher am Standort gegeben.

Geplant ist für diesen Standort das ein beschleunigtes Verfahren durch das Instrument eines B-Planes nach §13a i.V.m.§13 b BauGB anzuwenden.

Eine Auseinandersetzung zu einem gesamträumlichen Konzept bezüglich von Wohnbauflächen erfolgte innerhalb der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und ist daher innerhalb dieses Verfahrens entbehrlich.

### 4.1. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Die vorliegende Fläche wurde bisher als Weidefläche genutzt. Sie stellt keinen Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage dar, grenzt jedoch an die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Friedhofstraße an. Hier befinden sich ausgewiesene Wohnbauflächen dienen gemäß § 4 Abs.1 BauGB dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen :

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der B-Plan "Wohnanlage Friedhofstraße" Erxleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 3900 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs.1 und Abs.2 Nr.1 BauGB fest, was nur dem Wohnen dient. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind bei der festgesetzten Nutzung nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Durch Beschluss des Gemeinderates Erxleben soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen werden

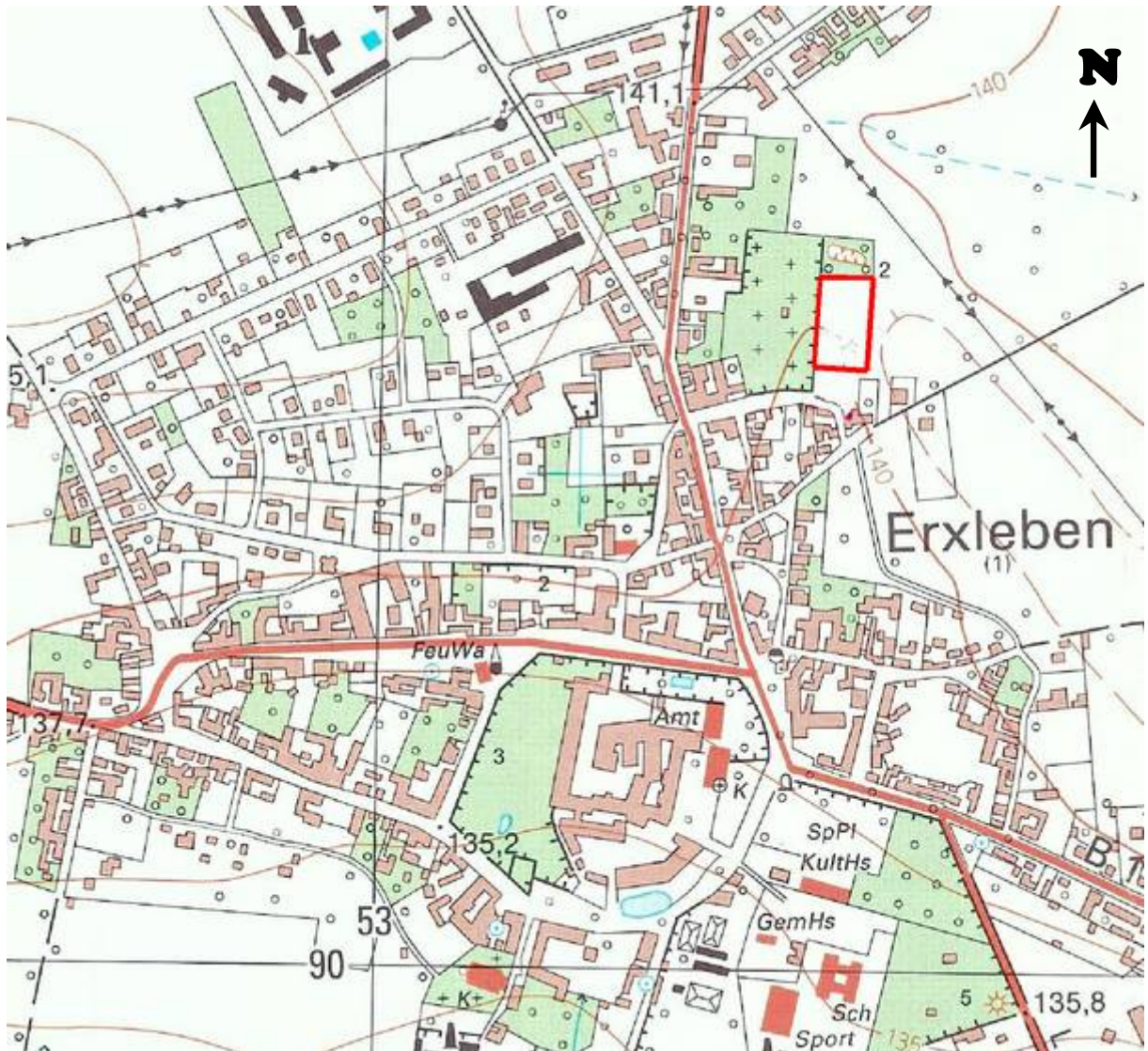
## 5.0 Gegebenheiten im Plangebiet und Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlich Ortsrand an der Schnittstelle zum Friedhof. Es befinden sich dort bereits zwei Doppelhäuser die mittels einer Stichstraße an die Friedhofsstraße angebunden sind. Die Hinterliegerfläche des Flurstücks 342 bildet den Geltungsbereich unseres B-Planes. Diese Fläche wurde bisher als Weidefläche für Pferde bzw. Schafe genutzt. Nördlich schließt eine Gartenbrache an, östlich eine Ackerfläche und südlich schließt sich die Stichstraße mit den Doppelhäusern an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist topografisch eben, ein Anschluss an die vorhandenen Versorgungsanlagen innerhalb der geplanten Verlängerung der Stichstraße ist somit problemlos möglich.

Die nördliche angrenzende Gartenbrache ist ebenfalls Eigentum des Bauträgers und soll als Kompensationsfläche infolge des Eingriffs genutzt werden.

Plangebiet	:	
Planungsfläche	:	3900 m <sup>2</sup>
Gemarkung	:	Erxleben
Flur	:	5
Flurstücks - Nr.	:	342 u.345 anteilig



Quellenvermerk :  
[TK10 / 9/2012] © LvermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A18/1-17108/201



## 6.0 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Die Gemeinde Erxleben gehört zur Planungsregion Magdeburg und untersteht der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Lt. Pkt. 5.2.15 des noch gültigen REP ist Erxleben noch als Grundzentrum eingeordnet und hat dadurch zentralörtliche Bedeutung.

Die Bevölkerungsentwicklung kann daher auch über die Eigendynamik des örtlichen Bedarfs hinaus wachsen, da diese Zentren Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind. Zudem sollen die zentralen Orte als Versorgungskerne über den eigenen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen (Auszug aus REP 5.2.1 u. 5.2.2).

Auf dem REP werden für die Region Erxleben folgende Gebietsausweisungen dargestellt : Vorbehaltsgebiete sind gemäß Grundsatz der Raumordnung keine letztlich abgewogenen Ziele. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des geplanten Vorhabens als Strukturverdichtung der vorhandenen Bebauung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Erxleben. Das Vorhaben wurde gemäß der Aussage der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 15.02.2019 als nicht raumbedeutsam eingeschätzt, eine Stellungnahme durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg ist daher nicht erforderlich.



Auszug :  
regionaler Entwicklungsplan (REP)  
für die Planungsregion Magdeburg  
Stand 17.05.2006

-  Grundzentrum
-  Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
-  Vorranggebiet für Natur und Landschaft
-  Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Lappwald / Flechtinger Höhenzug“
-  Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung
-  regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege

## 7.0 Altlasten - Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln

Da das Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann, ist von den Bauherren bzw. von den beauftragten Firmen gemäß Kampfmittel – Gefahrenabwehrverordnung (KampfM-GAVO) folgendes zu beachten :

- Werden bei Baumaßnahmen im Plangebiet während der Bautätigkeiten sowie bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren
- Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.  
Tel.: 03904 7240 4238 oder 03904 7240 4239 innerhalb der regulären Arbeitszeit  
Tel.: 03904 42315 oder 03904 42313 außerhalb der regulären Arbeitszeit  
Fax: 03904 498935

- Gemäß § 3 der KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und / oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereichs zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen. Das Betretungsverbot zu 3. Satz 2 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.
- Ein verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und / oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

## 8.0 Geplante Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V.m. § 8Abs.4 BauGB wird für den Bebauungsplan ein **Allgemeines Wohngebiet WA** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind die Nutzungen nach Abs1 und Abs.2 Nr.1, 2 BauNVO zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.3 und ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach Abs.3 BauNVO werden i.V.m. § 1 Abs.5,6 und 9 BauNVO werden nicht Bestandteil des B-Planes.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	:	0,4
Bauweise	:	o (offene Bauweise)
Anzahl der Vollgeschosse	:	I (1-geschossig) *

\*Die Neufassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 enthält den § 2 Abs. 4 der alten Fassung nicht mehr. In diesem Absatz wurde die Bezeichnung „Vollgeschoss“ definiert. Die Übergangsvorschrift § 87 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung enthält eine auflösend bedingte Fortgeltungsregelung für die Legaldefinition des Vollgeschosses in § 2 Abs. 4 a.F., um die weitere praktische Handhabung von nach In-Kraft-Treten des neuen Rechts aufgestellten Bebauungsplänen hinsichtlich der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, solange nicht das bundesrechtliche Regelungsdefizit in § 20 Abs. 1 BauNVO, in dem auf landesrechtliche Vorschriften verwiesen wird, behoben ist. Die Neufassung der Landesbauordnung geht davon aus, dass dem Vollgeschoss keine bauordnungsrechtliche Bedeutung mehr zukommt.

Da mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der Angabe von Vollgeschossen eine eindeutige Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgelegt werden kann, jedoch die eindeutige gesetzliche bzw. rechtliche Bestimmung fehlt, wird eine Definition der Vollgeschosse festgesetzt, die auf die Definition unter § 2 Abs. 4 BauO LSA a.F. basiert.

### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird auf dem linken Baufeld eine offene Bauweise für Einzel -, bzw. Doppelhäuser festgesetzt und auf dem rechten Baufeld eine offene Bauweise ermöglicht, hier können im Bedarfsfall eine Gebäudelängen bis max. 50 m Länge zugelassen werden (bspw. kleine Apartments).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form eines Baufensters ausgewiesen. Dieses wird durch Baugrenzen dargestellt Das geplanten Wohngebäude müssen innerhalb dieser Linien errichtet werden. Diese Grenze darf durch Gebäude nicht überschritten werden, eine Unterschreitung ist jedoch möglich. Lediglich Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen (außerhalb des Baufensters) in Anrechnung auf die Grundflächenzahl möglich.

## 9.0 Ver- und Entsorgung

### 9.1 Verkehrstechnische Erschließung

Über eine separate Grundstückszufahrt durch Anschluss an die Stichstraße der Friedhofsstraße erfolgt die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das kommunale Straßen- und Wegenetz. Die Stichstraße wird analog der vorhandenen Stichstraße durch den Erschließungsträger ausgebaut und bleibt nach Fertigstellung eine Privatstraße.

### 9.2 Trinkwasserversorgung

Der örtliche Trinkwasserversorger ist die Heidewasser GmbH Magdeburg. Die Versorgung mit Trinkwasser soll über einen über Hausanschlüsse mit Anschluss an die vorhandene Leitung der Stichstraße erfolgen.

### 9.3 Schmutzwasserentsorgung

Der Abwasserzweckverband „Aller – Ohre“ ist für die Ableitung der häuslichen Abwässer zuständig. Der Anschluss des Grundstückes soll an den vorhandenen Trennwasserkanal des zentralen Netzes angeschlossen werden. Es müssen dazu die entsprechenden Grundstücksanschlüsse durch den Verband hergestellt werden. Dieser ist gemäß § 6 der Abwasserbeseitigungssatzung beim Verband zeitgleich mit dem Bauantrag zu beantragen.

### 9.4 Elektroversorgung

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die Avacon Bereich Oschersleben zuständig. Der Anschluss soll an die vorhandenen Anlagen innerhalb der Anliegerstraße erfolgen.

### 9.5 Niederschlagswasser

Gemäß Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) § 79 b Abs. 1 sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der anstehende nicht bindige Baugrund ein Versickern auf dem Privatgrundstück zulässt. Ansonsten wird das anfallende Niederschlagswasser in Behältern oder einem Teich aufgefangen und als Brauchwasser genutzt. Bei einer Brauchwassernutzung ist eine Beantragung beim Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“ einzuholen.

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche soll in den zu erweiternden vorhandenen Regenwasserkanal innerhalb der Stichstraße eingeleitet werden.

### 9.6 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung zur Sicherung des Grundschutzes sind die Gemeinden verantwortlich. Lt. Angaben der Heidewasser GmbH ist Löschwasser aus dem Trinkwassernetz nur entsprechend der vorh. hydraulischen Verhältnisse verfügbar.

Es ist vorgesehen, auf dem Benachbarten Grundstück der Gemeinde Erxleben (Flur 5-168/22) ein Löschwasserbrunnen zu bohren. Entsprechende Mittel dazu sind im Haushalt der Verbandsgemeinde Flechtingen eingestellt. Die Realisierung wird Mitte 2019 erfolgen noch vor Baubeginn der Baufertigstellung der geplanten Bebauung des B-Planes.



### 9.7 Abfallentsorgung

Wie in Erxleben üblich, sind die Restmüll- und Wertstofftonnen von den Grundstücken zu den Abfuhrtagen am Straßenrand bzw. auf dem Fußweg zu platzieren. Für das Plangebiet ist vorgesehen, dass die Tonnen auf der vorderen Stellplatzfläche zu den Abfuhrtagen platziert werden.

### 9.8 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ist für das neue Eigenheim ein Anschluss an das Netz der Telekom geplant, ist nachfolgendes zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und eventueller Koordinierung mit Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B – Plangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt, oder telefonisch über das Bauherrenberatungsbüro (Tel. 08003301903) angezeigt wird.

In allen Straßen bzw. Gehwegen soweit vorhanden sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Baumpflanzungen sind straßenbegleitend nicht geplant.

### 10.0 Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2019 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweise.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13 a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen. Die Gesetzlich festgelegten Zeiten für die Beseitigung von Gehölzen im Bereich der vorh. Obstwiese (außerhalb des Geltungsbereiches) sind zu beachten.

### 10.1 Umgang mit dem Boden / archäologische Belange

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, anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist 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) vom § 8 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.

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Burg Sommerschenburg). Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des DenkSchG LSA insbesondere dessen § 14 Abs.9 wird hingewiesen.

## 10.2 *Belange von Natur und Landschaft*

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2019 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Unter Pkt. 10.3 erfolgt daher eine tabellarische Auswertung der betroffenen Schutzgüter, in der Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen aufgezeigt werden. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen.

## 10.3 *Tabellarische Auswertung des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB*

1	2	3	4
Umweltbelange auf Schutzgut	Auswirkung durch das Vorhaben	Erheblichkeitsgrad Betroffenheit bezüglich Umweltauswirkungen	Vermeidung / Verminderung Kompensation
<b>Mensch / Gesundheit Bevölkerung</b>			
Flächeninanspruchnahme	Aufgabe der gärtnerischen Nutzung und Kleintier und Weidenutzung	unerheblich	Vorgaben der Versiegelung
Lärmzunahme	kurzzeitig während der Bauphase		möglichst während der Nacht bzw. an Sonn und Feiertagen
Luftschadstoffe	-	keine	-

<b>Pflanzen und Tiere</b>			
Flächen- inanspruchnahme	Entfernung von Vegetationsstrukturen Verlust/Verdrängung von lebensraumtypischen Tierarten, der Bodenzönose wird der Lebensraum entzogen	unerheblich  unerheblich	Vorgaben der Versiegelung  Nähe zum Siedlungsraum (vorh. Bebauung ) intensive Weidenutzung
<b>Boden</b>			
Flächen- inanspruchnahme	Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion	erheblich	offene Bauweise, geringe Straßen- bzw. Wegbreiten
Versiegelung	Verlust der natürlichen Bodenfunktion, Verlust der Filterfunktion	erheblich	wasserdurchlässige Beläge wählen, Einschränkung der zulässigen Versiegelung
Verunreinigung / Altlasten	-	keine	siehe Umgang mit dem Boden
<b>Grundwasser</b>			
Versiegelung	Einschränkung der Grundwasserneubildung	unerheblich	wasserdurchlässige Beläge wählen, Einschränkung der zulässigen Versiegelung
Verunreinigung	-	keine	-
<b>Oberflächenwasser</b>			
Versiegelung	Verlust/Beeinträchtigung von Retentionsräumen	unerheblich	Versickerungsmöglichkeiten schaffen, Ableitung in ein sonstiges anthropogenes nährstoffarmes Stillgewässernatürliches Gewässer
<b>Klima / Luft</b>			
Flächen- inanspruchnahme	Versiegelung bedingt in Bodennähe die Erhöhung der Temperaturen	unerheblich	Versiegelung gering halten bzw. mit Bepflanzung durchmischen
<b>Abfälle</b>			
Verunreinigungen Schadstoffe	eventuell baubedingt Öle, Farben, Restmaterial	unerheblich	ordnungsgemäße Beräumung der Baustelle
<b>Landschaft</b>			
Flächen- inanspruchnahme	Veränderung gewohnter Blickfelder und Silhouetten Sichtbeziehungen	unerheblich	geminderte Kompensation moderate Einordnung in die Landschaft, Materialauswahl in Einklang mit der Landschaft wählen
Vielfalt / Eigenart	-	keine	-
<b>Kultur- und Sachgut</b>			
Flächen- inanspruchnahme	Eingriff in vom Menschen gestaltete Nutzungsformen	unerheblich	kleinmaßstäbliche ,flächenschonende Bebauung

### 10.3.1 Kompensation

da die künftigen Baugrundstücke relativ kleinflächig werden, sind Kompensationen an Ort und Stelle nur in geringem Umfang möglich. Daher wird vom Erschließungsträger eine externe Fläche auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 345 zur Ergänzung der vorhandenen Streuobstwiese zur Verfügung gestellt( siehe dazu textliche Festsetzung TF auf der Planzeichnung).

### 10.3.2 Geschützte Tierarten

Geschützte Tierarten der Roten Liste Sachsen-Anhalts sind im Betrachtungsgebiet möglich. Auf Grund der Nähe zum Siedlungsraum sowie der östlich und südöstlich angrenzenden intensiven Feldwirtschaft, ergibt sich nur ein sehr geringer Anteil von potentiellen Lebensräumen seltener Arten.

Es ist daher keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Arten und Populationen durch die geplante Bebauung zu erwarten.

## 11.0 Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut	relativ
Gesamtfläche des Plangebietes WA	3900 m <sup>2</sup>	100 %
davon Straßenflächen	390 m <sup>2</sup>	
verbleibende WA Fläche	3510 m <sup>2</sup>	
WA GRZ 0,4 bebaubar	1404 m <sup>2</sup>	40%
verbleibende Flächen unversiegelt	2106 m <sup>2</sup>	60%
<b>Summe</b>	<b>1600 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

aufgestellt:

Losensky  
(Dipl.-Bauing. FH)

Haldensleben, 12/2018

ergänzt : 04/2019

