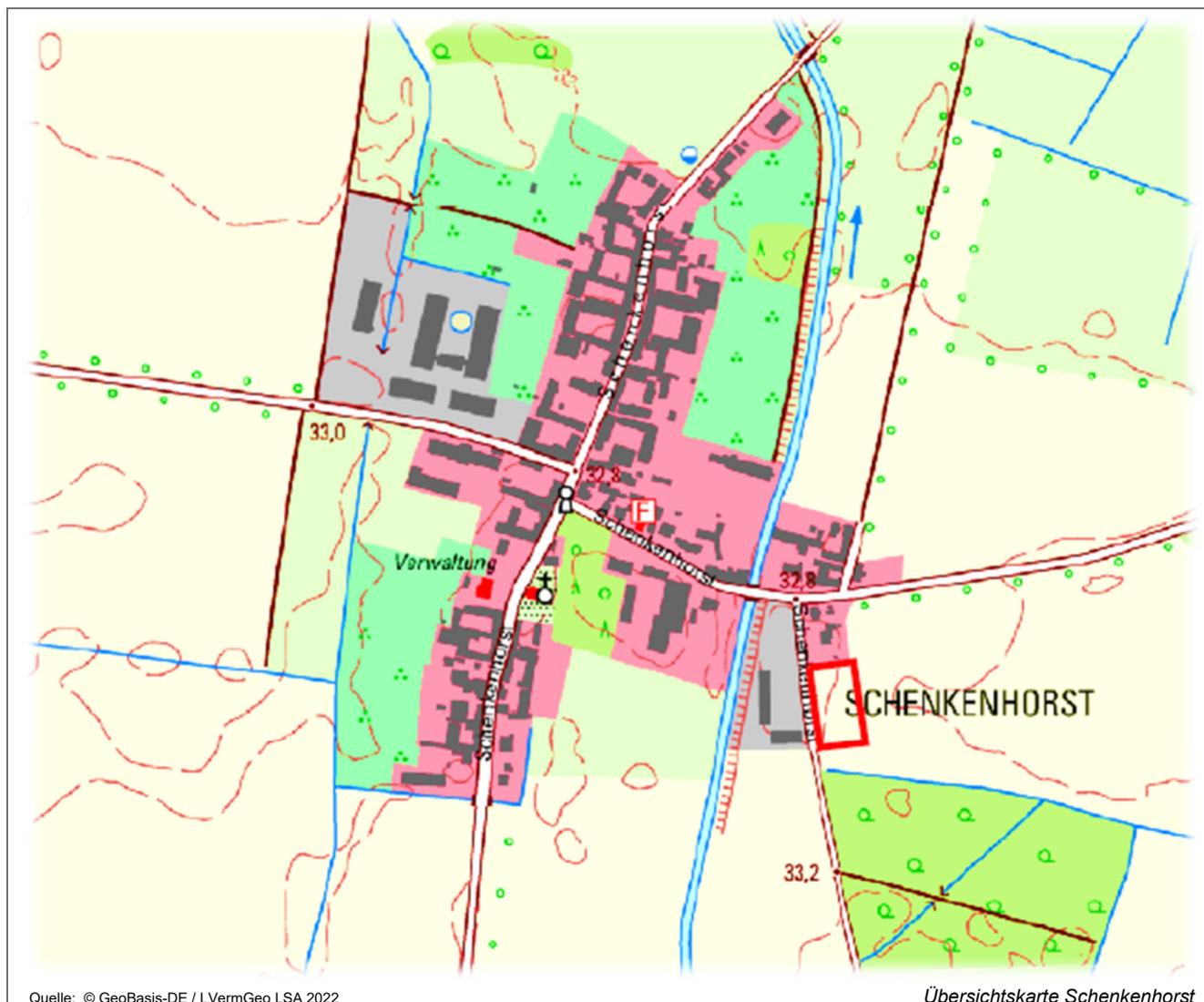


Hansestadt Gardelegen

BEBAUUNGSPLAN „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Stand: Entwurf – November 2023

i. A. der Hansestadt Gardelegen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlage
2. Veranlassung
- 2.1 Ziele und Notwendigkeit
- 2.2 Verfahren
- 2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung
- 2.5 Übergeordnete Planungen
- 2.6 Kurzdarstellung zur Bevölkerungsentwicklung / Bedarf
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
- 3.1 Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenwasser
- 3.2 Bodenbeschaffenheit
- 3.3 Altlasten
- 3.4 Wasserhaushalt
- 3.5 Vorhandene Vegetation
- 3.6 Immissionsschutz
- 3.7 Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit / Brandschutz
- 3.8 Trinkwasserversorgung
4. Planungskonzept
- 4.1 Nutzungsstruktur
- 4.2 Verkehrserschließung
- 4.3 Natur und Landschaft, Grünordnung
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Verkehrsflächen
- 5.5 Festsetzungen zur Grünordnung
- 5.6 Niederschlagswasserbehandlung / Grundwasserabsenkung
6. Erschließung
- 6.1 Verkehrserschließung
- 6.2 Ver- und Entsorgung
- 6.3 Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.4 Grundwasserabsenkung
- 6.5 Erdaufschlüsse – hier Erdwärmeanlagen-Geothermie / Bohrung von Brunnen
- 6.6 Maßnahmen zum Bodenschutz
7. Umweltschutz
- 7.1 Reinhaltung der Gewässer
- 7.2 Abfallbeseitigung
- 7.3 Lärmschutz / Immissionen
- 7.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 7.5 Artenschutz
- 7.6 Mikroklima / Luft
8. Städtebauliche Werte
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Durchführung des Bebauungsplanes
- TEIL B**
11. Umweltbericht

1.) RECHTSGRUNDLAGEN

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2022 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Umlauf“, OT Schenkenhorst beschlossen.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen besitzt einen seit dem 20.05.2020 rechtswirksamen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan. Das Plangebiet in der Ortslage Schenkenhorst ist hier als Entwicklungsfläche für Gemischte Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209)

2.) VERANLASSUNG

2.1 Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Jahr 2011 wurde Schenkenhorst mit der Gebietsreform zu einem Ortsteil der Hansestadt Gardelegen.

Die Einheitsgemeinde Gardelegen ist Teil des ländlichen Siedlungsraums der Altmark, im Norden von Sachsen-Anhalt.

Der Ortsteil Schenkenhorst liegt ca. 10 km nördlich vom Ortsteil Gardelegen und im Südosten des Altmarkkreises Salzwedel. In Gardelegen befindet sich auch der Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde.

In der Ortslage sind keine freien Baufelder vorhanden, die dem freien Markt zugänglich sind.

Schenkenhorst hat keine wahrzunehmenden Leerbestände an Gebäuden. Es gibt zwei sich in privater Hand befindende Objekte, welche aber nicht zum Kauf stehen.

Für die ausgewiesenen Bauflächen im Plangebiet sind derzeit bereits zwei Bauinteressenten vorhanden. Um längerfristig Bauflächen in der Ortslage Schenkenhorst zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Hansestadt Gardelegen in der Ortslage eine Baufläche für Wohnbebauung mit dörflichem Charakter planungsrechtlich vorzubereiten und schlussendlich auszuweisen.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Privatbesitz. Die kleingliedrige Fläche wird intensiv genutzt, sie wird als Ackerfläche bewirtschaftet. Zum Zeitpunkt der Betrachtung war die Fläche mit Ackergras bestellt und wurde als Grünfläche bzw. Trainingsfläche für eine private Tierhaltung (Pferde) genutzt.

Das Plangebiet liegt an der Verbindungsstraße in Richtung Lüffingen / Gardelegen. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist somit gegeben. Es ist daher infrastrukturell gut für die

Ausweisung einer Wohnbaufläche mit straßenbegleitender Bebauung geeignet.

Straßenbegleitend grenzen nördlich vorhandenen Wohn- und Hofgrundstücke mit den jeweiligen Bewirtschaftungen an, wobei das Wohnen als überwiegende Nutzung zugeordnet werden kann. Auf der Westseite des Plangebietes befindet sich ein Wirtschaftshof mit Wohnung, Büro und Gewerbenutzung.

Aufgrund der Lage in der Ortslage Schenkenhorst sowie der vorhandenen Erschließung im Umfeld bietet sich die Fläche im Geltungsbereich für eine neue Bebauung an. Der Anschluss der künftigen Bauflächen an Ver- und Entsorgungsleitungen kann sichergestellt werden.

Die Bauleitplanung in der Ortslage Schenkenhorst lässt sich im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage bringen, da das prägende Ortsbild nicht wesentlich verändert wird.

Mit der Schaffung von ein bis zu zwei Baugrundstücken kann der Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die kommenden Jahre gedeckt werden. Ein Bauinteressent hat die Absicht geäußert, hier eine Wohnbebauung mit entsprechenden Nebenanlagen sowie Frei- u. Gartenanlagen zu errichten, ggfls. auch mit Kleintierhaltung. Die künftige Bebauung soll sich in die vorhandene Struktur der Ortslage Schenkenhorst einbinden.

Neben der Ausweisung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet werden bei der Aufstellung des Planes nachstehend aufgeführte flankierende Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der vorhandenen und neu entstehenden Bebauung in die vorhandene dörfliche Struktur,
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

Der Bebauungsplan „Am Umlauf“ für den Ortsteil der Hansestadt Gardelegen ist notwendig, um gemäß § 1 (3) BauGB eine rechtsverbindliche, städtebauliche Entwicklung und Ordnung für diesen Bereich zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern. Die Bauleitplanung schafft die Voraussetzungen für eine künftige geregelte Bebauung.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können auf einer Gesamtfläche von 0,28 ha bis zu drei Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden, wobei der Grundstückseigentümer zwei Grundstücke selbst bebauen will.

2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Am Umlauf“ im OT Schenkenhorst wird durch die Hansestadt Gardelegen nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet ist dreiseitig von einer Bestandbebauung mit den dazugehörigen Nutzgärten und einer Durchgangsstraße umgeben. Im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck eines FFH-Gebietes oder eines Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine grobe Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten, sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen und

zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird.

2.3 Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Am Umlauf“ im OT Schenkenhorst der Hansestadt Gardelegen setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Dieser liegt in der Gemarkung Schenkenhorst und umfasst folgendes Flurstück:

Flur : 4

Flurstück : 162 (Teilfläche)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 2.800 m².

Die Flurstücksfläche befindet sich in Privatbesitz.



Bild 1: Blick aus Richtung Süd-Ost



Bild 2: Blick aus Richtung Nord-Ost



Bild 3: Sicht Richtung Süden



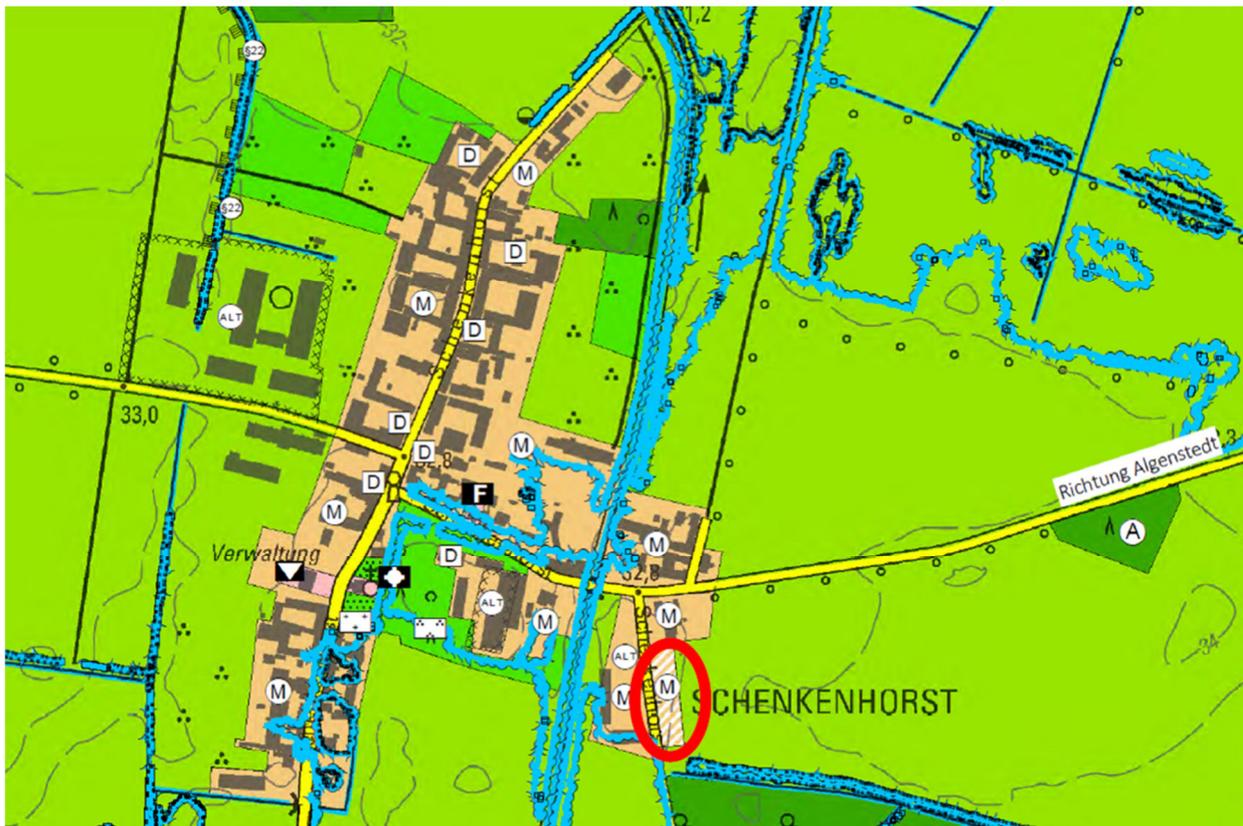
Bild 4: Sicht entlang der nördlichen Flurstücksgrenze

2.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Hansestadt Gardelegen hat einen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan, welcher am 04.02.2020 genehmigt und am 20.05.2020 veröffentlicht worden ist

Für die Ortslage Schenkenhorst ist die Fläche des Geltungsbereiches als Entwicklungsfläche für Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan „Am Umlauf“ für den OT Schenkenhorst wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.



Auszug aus der Zusatzkarte für FNP Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen (Stand 06.03.2020)
Ortslage: Schenkenhorst

Werden im Flächennutzungsplan Bauflächen ausgewiesen, wie hier in der Ortslage Schenkenhorst als Gemischte Baufläche, so sind aus diesen in aller Regel die ihnen zugeordneten Baugebiete in einem Bebauungsplan zu entwickeln. Die Zuordnung ergibt sich aus der jeweiligen Kurzbezeichnung der Baugebiete, die mit ihrem ersten Buchstaben die Abkürzung für die Baufläche wieder aufnehmen sollten. Für den hier betrachteten Geltungsbereich kommen beispielsweise das MD (Dorfgebiet), MDW (Dörfliches Wohngebiet), MI (Mischgebiet), MU (urbanes Gebiet) oder MK (Kerngebiet) in Frage.

Schenkenhorst ist eine ländlich geprägte Gemeinde. Eine künftige Nutzung als Dörfliches Wohngebiet bietet sich hier an, da die nähere Umgebung ländlich geprägt ist und Landwirtschaft betrieben wird. Diese Nutzungen genießen Bestandsschutz. Um aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärm und Geruch) die Belange der Land- u. Forstwirtschaft zu beachten und damit die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu beeinträchtigen, wird die Fläche im Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO entwickelt.

Damit lassen sich die Schutzansprüche mit der näheren Umgebung in Einklang bringen.

Die regionale Entwicklung der Hansestadt Gardelegen wird durch den Bebauungsplan „Am Umlauf“ im OT Schenkenhorst und dessen Umsetzung der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt oder behindert.

2.5 Übergeordnete Planungen

- **Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP)**

Die Hansestadt Gardelegen selbst ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) vom 14.12.2010 unter Punkt Z 38 als Grundzentrum zur Abdeckung des Grundbedarfes für die Versorgung der Bevölkerung, mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zur Sicherung der Daseinsvorsorge, festgelegt. Darüber hinaus ist Gardelegen eine landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche im ländlichen Raum.

Grundzentren übernehmen aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung, die Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst befindet sich gemäß LEP in keinem ausgewiesenen Vorranggebiet.

- **Regionaler Entwicklungsplan (REP) Altmark**

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark werden unter Kapitel 5 Ziele (Z) der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Altmark festgesetzt.

Entsprechend Punkt 5.2.4. Z sind in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Im REP Altmark von 2005 unter Punkt 5.3.13 Z ist Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP Altmark 2005) wurde um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ergänzt und im Juni 2017 beschlossen (genehmigt 23.04.2018).

Für die Ortslage Schenkenhorst, als Bestandteil der Einheitsgemeinde Gardelegen, wird im REP Altmark 2005 keine besondere Funktion zugewiesen. Im Rahmen des IG EK (Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept) der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen soll der Ortsteil Schenkenhorst in seinem Dasein langfristig gesichert werden.

- **Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises Salzwedel**

Die im Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises Salzwedel formulierten Zielvorgaben für den Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz werden in den weiteren Ausführungen dieser Begründung betrachtet.

- Die Ortslage Schenkenhorst ist von einigen Vorhaltegebieten (im Nordosten – Vorhaltegebiet „Ökologisches Verbundsystem oder im Osten – Vorhaltegebiet für Landwirtschaft) umgeben, das Plangebiet selbst ist im Vorhaltegebiet Tourismus und Erholung
- Das Plangebiet tangiert keine FFH oder Landschaftsschutz- bzw. Vogelschutzgebiete
- In der Nähe, östlich und nördlich zum Plangebiet befindet sich eine regional bedeutsame Biotopverbundeinheit 2.1.10 „Milde-Niederung, welche sich von Kalbe kommend bis Nordwestlich von Gardelegen erstreckt. Die Randlege des Geltungsbereiches beeinflusst nicht den derzeitigen ökologischen Zustand.

2.6 Kurzdarstellung zur Bevölkerungsentwicklung / Bedarf

Für Schenkenhorst ist anhand der absoluten Zahlen zur Einwohnerentwicklung zum Jahresbeginn 2021 ein minimaler Zuwachs von 2 EW und zum Jahresbeginn 2022 ein minimaler Rückgang von 8 EW zu verzeichnen ist. Der Rückgang ist zum überwiegenden Teil auf die altersbedingte demografische Entwicklung zurückzuführen. Diese stellt sich wie folgt dar:

Übersicht demografische Entwicklung

	Sterbefälle	Geburten	Saldo
2019	2	1	-1
2020	1	0	-1
2021	5	0	-5
2022	1	1	±0
Gesamt	9	2	-7

Betrachtet man die Ortslage Schenkenhorst selbst ist aber auch festzustellen, dass im Ortskern / Bauungszusammenhang kaum freie Flächen vorhanden sind, welche für Bauland ausgewiesen werden können. In Schenkenhorst sind im Grunde zwei Freiflächen ersichtlich, eine im Norden der Ortslage und eine im Südwesten, welche als „Baulücke bzw. Bauland“ in Betracht kommen könnten. Die Fläche im Norden wird jedoch als private Gartenfläche genutzt und ein Teilbereich wurde im Zuge von Rückbau wieder neu bebaut. Die Fläche im Südwesten ist im Eigentum der Kirche und steht nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Weiter sind in der Ortslage zwei bebaute Objekte derzeit nicht bewohnt. Diese stehen jedoch nicht zum Verkauf und werden durch die jeweiligen Eigentümer in privater Hand gehalten bzw. verwaltet.

Seit Jahresbeginn 2022 ist festzustellen, dass auch bedingt durch die zurückliegende Corona-Pandemie und der sich damit verbundenen Veränderungen in der Arbeitswelt (Beispiel Homeoffice), wieder eine Nachfrage an Grundstücken im ländlichen Raum besteht. Die ländliche Lebensweise sowie die Ruhe und Verbundenheit zur Natur wird wieder mehr geschätzt und geachtet. Schenkenhorst selbst zeichnet sich durch einen starken dörflichen Zusammenhalt aus und hat ein intensiv geprägtes Miteinander. Hierzu zählt auch die Bindungen junger Einwohner bzw. Familien an ihren Heimatort. Es ist auch festzustellen, dass junge Familien wieder in den Heimatort zurückkehren. Ein Grund dafür ist, dass der Vorteil, der das Zusammenleben mehrerer Generationen und der Zusammenhalt innerhalb der Familie in einer Ortschaft bringt, erkannt und zusehends Beachtung findet.

Übersicht Wanderungssaldo

	Zuzüge	Wegzüge
2019	7	8
2020	6	3
2021	2	5
2022	3	2
Gesamt	18	18

Um der Ortslage Schenkenhorst auch in der Zukunft eine positive Entwicklung zu ermöglichen ist es notwendig, Bauflächen zu entwickeln und vorzuhalten, um Bauwilligen entsprechende Flächen anbieten zu können. Schenkenhorst punktet durch die regionale Lage zur Kernstadt Gardelegen, mit seinen zahlreichen Arbeitsplätzen in mittelständischen Unternehmen, aber auch zur guten Anbindung zum Bundesland Niedersachsen, die Nähe zum Großraum Wolfsburg mit seiner Autoindustrie. Dies ist eine gute Voraussetzung die Bevölkerung in der Ortslage zu halten und auch jungen Familien eine Perspektive zu geben

Wird die Entwicklung der gesamten Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen betrachtet, so ist festzustellen, dass die kommunalen Wohngebiete in Gardelegen (Bertolt-Brecht-Straße), Mieste (Am Dammkrug) und Jävenitz (Altes Dorf/Schulzenhof) eine nahezu hundertprozentige Auslastung besitzen. Im OT Solpke wurde der kommunale Wohnstandort "Am Sportplatz" am 21.03.2022 als Satzung beschlossen und am 14.09.2022 im Amtsblatt bekannt gemacht. Diese Baugebiete haben jedoch aufgrund ihrer räumlichen Lage im Bereich der Einheitsgemeinde keine negative Beeinflussung auf den Standort des Geltungsbereichs und stehen auch in keinem funktional räumlichen Zusammenhang mit diesen.

Die angrenzenden kommunalen Wohngebiete in Estedt (An der Kleinbahn) und in Wiepke (Wiepker Bach) sind zwar nicht ganz ausgelastet, kommen jedoch für den Bauinteressenten aufgrund seiner Heimatverbundenheit und familiärer Wurzeln für eine Bebauung nicht in Frage. Dieser möchte im Plangebiet gleich zwei Bauflächen selbst bebauen.

Eine Umverteilung von Wohnbaulandbedarfsflächen anderer Orte ist nicht möglich, zumal jeder Ortsteil durch seine Eigenart geschätzt und beurteilt wird.

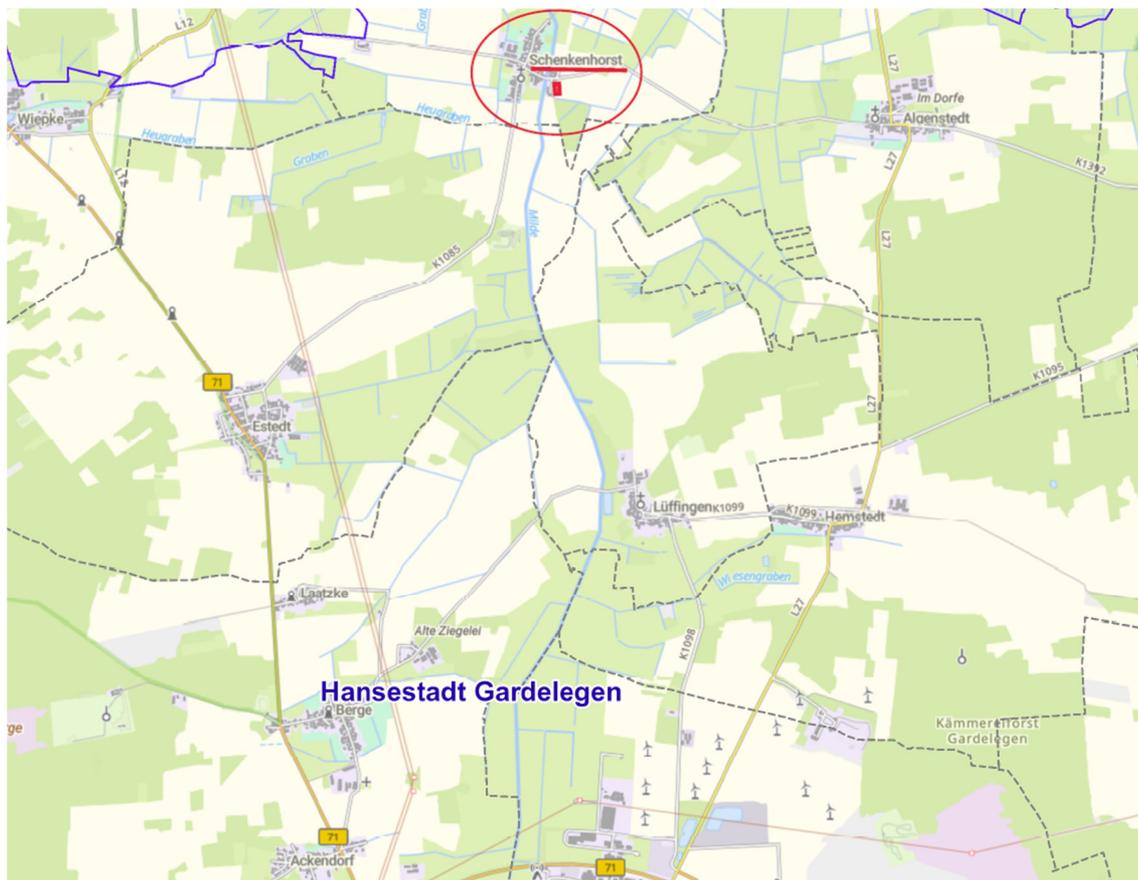
Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen verfolgt das Ziel, junge Menschen oder Familien im Heimatort zu halten, aber auch zurückzugewinnen sowie dem demographischen Wandel entgegenzuwirken.

Um für die Ortslage Schenkenhorst den Baulandanfragen gerecht zu werden, dem Ort auch eine gewisse Eigenentwicklung zu gewähren, wurde die vorliegende Bauleitplanung aufgestellt.

3.) RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse und Oberflächenwasser

Der Ortsteil Schenkenhorst liegt nördlich der Hansestadt Gardelegen im Altmarkkreis Salzwedel des Landes Sachsen-Anhalt.



Quelle: LVermGeoInfo, Sachsen-Anhalt-Viewer (2022)

Durch Schenkenhorst führt die Kreisstraße K1085, welche in Estedt in die Bundesstraße 71 mündet. Weiterführend kreuzt die B 71 die Bundesstraße B 188, welche aus Richtung Berlin kommend weiter über Wolfsburg bis zum Großraum Hannover führt. Die B 71 selbst führt bis in den Großraum Magdeburg / Magdeburger Börde, mit seinen Industriebetrieben.

Das Plangebiet befindet sich an einer Verbindungstraße aus Gardelegen / Lüffingen kommend im OT Schenkenhorst.

Das Gelände in diesen Bereich ist eben.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheit wird noch keine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

3.3 Altlasten

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst. Werden bei den Erdbauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontamination führen.

3.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen der künftigen Wohngrundstücke soll auf den Grundstücken versickert werden.

Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten.

Für Schenkenhorst, so auch das Plangebiet, kann von einem durchschnittlich höchsten Grundwasserstand von ca. 1,50 m unter Oberkante Gelände ausgegangen werden. Aufgrund des Grundwasserstandes sind unterirdische Sickeranlagen nicht möglich. Die Versickerung muss deshalb in flach auszubildende Mulden oder als Flächenversickerung über die belebte Bodenzone erfolgen, um auch eine möglichst hohe Reinigungsleistung des Sickerwassers zu erhalten. Es ist ein Mindestabstand von 0,5 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Sohle der Versickerungsanlage einzuhalten.

3.5 Vorhandene Vegetationen

Das Plangebiet weist auf Grund der bisherigen intensiven Nutzung keine ausgeprägte Vegetation auf. Die umliegenden Flächen im Norden sind durch Wohnbebauungen mit entsprechenden Nebenanlagen und Nutzgärten geprägt. Im Westen befindet sich der Wirtschaftshof mit Wohnung, Büro und einer Gewerbeeinheit. Im Osten grenzt das offene Gelände (Acker) und im Süden eine kleingliedrig bewaldete Fläche an.

3.6 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind aus der näheren Umgebung keine wesentlichen Einflüsse auf die geplante Bebauung zu erwarten.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Wirtschaftshof, eine Gewerbefläche mit einer Wohn-, Büro- und Lagernutzung (Gewerbe). Die Wohnnutzung wird vom Eigentümer des Grundstückes wahrgenommen. Bei dem Gewerbe handelt es sich um eine Außenstelle einer Firma - betrieben vom Grundstückseigentümer, welche im Facility Management tätig ist. Das Unternehmen führt Wartungs- u. Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Gebäudemanagement, deren technischen Anlagen/ Gebäudeausrüstung sowie Baubetreuungen in diesen Bereichen aus. Auftraggeber sind Einrichtungen wie Pflegeheime, Krankenhäuser bzw. anderweitige soziale Einrichtungen. Auf dem Grundstück werden technische Materialien / Werkzeuge gelagert, welche für die Ausführung der Wartungs- / Instandsetzungsarbeiten an technischen Gebäudeausrüstung notwendig sind. Dementsprechend werden diese Teile entsprechend Bedarf geliefert, zwischengelagert und zu den jeweiligen Einsatzorten weiter transportiert. Der Lieferverkehr kann als untergeordnet eingestuft werden, da dieser nur bedarfsabhängig erfolgt. Die Gewerbeeinheit beschäftigt ca. vier Arbeitskräfte. Das Gewerbe kann als „nichtstörendes Gewerbe“ eingestuft werden, welche im Bereich von Dorfgebieten oder Dörflichen Wohngebieten zulässig sind. Nördlich zum Plangebiet schließt die vorhandene Wohnbebauung an, welche die gleichen Schutzansprüche zum Plangebiet aufweist.

Im Bebauungsplan „Am Umlauf“ im OT Schenkenhorst wird als Art der baulichen Nutzung „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgelegt. Mit dieser Festlegung wird kein höherer Schutzanspruch gegenüber der umliegenden Bebauung ausgewiesen, der Anspruch wird dem vorhandenen Bestand angeglichen.

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen aus Lärm- oder Geruchsimmissionen nicht anders zu erwarten als bei der vorhandenen, angrenzenden Bebauung auch.

Die geplante Bebauung selbst sowie deren Nutzung führen für die angrenzende Bebauung zu keinen zusätzlichen Immissionen hinsichtlich Geruchs.

3.7 Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit / Brandschutz

- **Denkmalschutz:**

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt 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 sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Weiter wird auf die einschlägigen Bestimmungen des DenkmSchG LSA, hier insbesondere des § 14 Abs. 1 (dieser besagt... *Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal*

- 1.) *instand setzen, umgestalten oder verändern,*
- 2.) *in seiner Nutzung verändern,*
- 3.) *durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,*
- 4.) *von seinem Standort entfernen,*

5.) beseitigen oder zerstören will)

sowie Abs. 9 (dieser besagt... *Die untere Denkmalschutzbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmalen diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.*) hingewiesen.

- **Kampfmittelfreiheit**

Das Plangebiet wurde durch den Altmarkkreis Salzwedel (Ordnungsamt) auf Kampfmittelfreiheit anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen-Anhalt) überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmittel konnten nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können. Die vorliegenden Erkenntnisse bedürfen einer ständigen Aktualisierung, so dass künftige Anfragen von bisher getroffenen Einschätzungen abweichen können.

- **Brandschutz / Löschwasserversorgung**

Bei der Erschließung und Bebauung sind nachfolgende Forderungen einzuhalten:

- Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass Gebäude für die Feuerwehr zugänglich sind, d. h. dass alle Gebäude und Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können (§ 5 MBO).
- Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u.a. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14090 zur Verfügung stehen.
- Die Löschwasserversorgung wird über eine feste Saugstelle an der Mildebrücke, mit einer Leistung von 90 m³/h, im Umkreis von 300 m sichergestellt.
- Der Löschwasserbedarf ist anhand der baulichen Nutzung und der Gefahr der Ausbreitung zu ermitteln und vorzuhalten (DVGW Regelwerk, Technische Regeln u. Arbeitsblatt W405)

3.8 Trinkwasserversorgung

Durch den Wasserverband Gardelegen wurde mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nur für eine Wohneinheit (Einfamilienhaus) sichergestellt wird.

4.) PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungsstruktur

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan OT Schenkenhorst „Am Umlauf“ entspricht der des angrenzenden Bereiches, welcher durch Wohnnutzung mit Nutzgärten und Kleintierhaltung, gewerblicher Nutzung geprägt ist. Weiter sind auch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, welche in einem Dorfgebiet vorzufinden sind, im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Die Nutzungsart ist als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgelegt, so dass hier die Nutzungsform dem näheren Umfeld entspricht.

4.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die vorhandene Ortsstraße, weiterführend über die K 1085.

Diese Straße führt weiter zur B 71 bzw. 188, welche schlussendlich eine Anbindung zum übergeordneten Verkehr darstellen.

4.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Wenngleich die Bauleitplanung in diesen Bereich selbst kein Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Aus diesem Grund sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen unter der Zielsetzung zu treffen, welche die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sowie unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Der Bebauungsplan OT Schenkenhorst „Am Umlauf“ als Bebauungsplan innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortlage stellt jedoch keinen unmittelbaren Einfluss in Natur und Landschaft dar.

Ausgleichmaßnahmen hinsichtlich einer erneuten Versiegelung von Grundstücksflächen, als Einfluss auf den Naturhaushalt, werden jedoch fiktiv festgesetzt.

5.) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Dörfliches Wohngebiet“ (**MDW**) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt

§ 5a BauNVO besagt,

- (1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 7. sonstige Gewerbebetriebe,
 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen

Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW) erfolgt eine Differenzierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 5-8 BauNVO.

Folgende Nutzungen des § 5a Abs. (2) BauNVO werden **nicht** zugelassen:

- Nr. 5. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen des § 5a Abs. (3) BauNVO werden auch **nicht** ausnahmsweise zugelassen:

- Nr. 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Nr. 2 Gartenbaubetriebe
- Nr. 3 Tankstellen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

- Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,30** festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird auf **10 m Firsthöhe** über **OK Straße** begrenzt

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

- Im Bebauungsplan Schenkenhorst „Am Umlauf“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** festgesetzt.
Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da hierfür städtebaulich keine Veranlassung besteht.

Auf die Festlegung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird im Geltungsbereich verzichtet.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die angrenzende Straße Schenkenhorst in Richtung Lüffingen.

Sollte eine innere Erschließung im Plangebiet erforderlich werden, so erfolgt diese von den jeweiligen Grundstückserwerbern/ Investoren.

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß

Landesnaturenschutzgesetz getroffen, um den zusätzlich notwendigen Eingriff in die Natur möglichst auszugleichen.

Die Verantwortlichkeit sowie Ausführungszeitraum zur Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Hansestadt Gardelegen geregelt.

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

nach § 9 (1) Nr.20 und § 9 (1a) BauGB

1. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen, so dass ein geringer Versiegelungsgrad entsteht bzw. auch begrünt werden kann.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen und Gehölzen zu begrünen.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches / der Grundstücksfläche sind 6 Stk. Laub-/ Obstbäume (gemäß Gehölzliste), als Einzelbaum zu pflanzen.
4. Anlegen einer Streuobstwiese mit einer Fläche von 270 m² auf einer Teilfläche des Flurstücks 162, Flur 4, Gemarkung Schenkenhorst außerhalb des Geltungsbereiches (gemäß Gehölzliste).
5. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische / gebietseigene Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen sind im Jahr nach Nutzungsbeginn der Grundstücke bzw. nach Erschließungsabschluss umzusetzen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu sichern.
6. Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:
 - * bei Laubbaumarten mit 12 - 14 cm Stammumfang,
 - * Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x verschnitten, 60 - 100 cm Höhe

Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse)

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Artenschutz:
Bei der Bauausführung sind etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.
- Bauzeitenregelung:
Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung, Fällung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Sträucher, Gebüsche (Gehölze jeglicher Art) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt werden dürfen. Für den Fall, dass eine bauzeitliche Beschränkung nicht sicherzustellen ist, sind die betroffenen Bauflächen unmittelbar vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung auf vorhandene Niststätten zu prüfen.
- Bei möglichem Brutrevierverlust von Vögeln sind geeignete Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen zu entwickeln (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise

- **Bodenschutz:**

Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt DIN 18915 in der aktuellen Fassung. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Bereich befestigter Flächen, wie Stellplätze oder Zufahrten versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

- **Wasserwirtschaft, Gewässerschutz:**

Zulässige Niederschlagswasser - Versickerungssysteme, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten sind:

- flache Mulden bis 20 cm Tiefe
- Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Wege ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern

- **Gewässerrandstreifen** (*nachrichtliche Übernahme von Wasserwirtschaft, Gewässerschutz u. UHV*)

Südlich zum Geltungsbereich (der Streuobstwiese) auf dem Flurstück 162 / Flur 4 verläuft ein Gewässer zweiter Ordnung (Nr. 3.511/000). Zur Gewässerunterhaltung sind gemäß § 4 Abs. 1 Unterhaltungsordnung des Altmarkkreises Salzwedel ein 5 m breiter Streifen an der Böschungsoberkante so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung / Mauern / Bepflanzung und Zäune freizuhalten.

Beachte:

- Den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt
- Das Vorhabengebiet / Geltungsbereich liegt im VHG 1 (Norddeutsches Tiefland) lt. Bundesamt für Naturschutz
- Broschüre einheimischer Gehölze MLU-LSA

Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix alba - Weide

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher:

Berberis vulgaris - Sauerdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnus
Prunus padus - Traubenkirsche
Ribes sanguineum - Johannisbeere
Böschungsmyrthe - Lonicera pileate

Viburnum opulus - Schneeball
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix viminalis - Korbweide
Rosa canina – Hundsrose
Gewöhnliche Liguster - Ligustrum vulgare

Obstbäume:

Apfel - Schöner von Boskoop
Apfel - Gravensteiner
Morina - Sauerkirsche
Schattenmorelle - Sauerkirsche

Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus - Wildbirne
Rote Knorpelkirsche - Süßkirsche)
Graf Althans Reneclaudé - Pflaume

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden

Eingriffs – und Kompensationsberechnung

Bewertung des Bestandes

Flächengröße	Biototyp	Biotopwert	Planwert	Wertigkeit
2800 m²	Gesamtfläche des Geltungsbereiches			
2800 m ²	Intensiv genutzter Acker (AI)	5		14000
Gesamt IST- Zustand				14000

Bewertung des Bebauungsplanes

Flächengröße	Biototyp	Biotopwert	Planwert	Wertigkeit
2800 m²	Fläche Geltungsbereich -- GRZ 0,30 (0,45)			
1260 m ²	Bebaubare / versiegelbare Fläche		0	0
1540 m ²	Nicht bebaubare Fläche, (Ziergarten / Grabeland)		6	9240
6 Stk Laubbaum im Plangebiet (25m ² /Stk - 150 m ²)	Einheimische Obst- / Laubbäume als Einzelbäume (Code - HE.o / I)		5	750
			Zwischensumme	9990
Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches				
9 * 30 m 270 m ²	Streuobstwiese (HSA) (im Süden - auf der Restfläche des Flurstückes 162 der Flur 4, Gemarkung Schenkenhorst, angrenzend zum Geltungsbereich anzulegen)		15	4050
				
<u>Koordinaten der Ausgleichsfläche:</u> Flur: 4 Flurstück: Tfl. 162				

	Nordwert: 5830537 Ostwert: 662474 Koordinatenreferenzsystem: ETRS89/UTM Zone 32 (EPSG: 25832)	
Gesamtsumme der Planung		14040

Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfes:

Kompensationsbewertung		
Wert des Bestandes (IST)	Wert der Planung	Verbleibender Kompensationsdifferenz
14000	14040	+ 40

Durch die Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff, der durch die geplante und vorhandene Bebauung entsteht, entsprechend Kompensationsergebnisses ausgeglichen werden.

5.6 Niederschlagswasserbehandlung / Grundwasserabsenkung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächen- / Niederschlagswasser von befestigten / bebauten Flächen ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst auch einer Weiternutzung als Brauchwasser (WC-Spülung / Grundstücksbewässerung) zuzuführen bzw. in der belebten Bodenzone zu versickern. Hierfür sind zugelassene Versickerungssysteme (z. Bsp. flache Mulden bis 20 cm Tiefe oder Flächenversickerung) zu verwenden, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten.

Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten. Aufgrund des zu erwartenden flurnahen Grundwasserstandes, welcher durch ein standortgerechtes Bodengutachten zu erkunden ist, ist eine Versickerung durch Anlagen ggfls. nicht möglich.

Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgt, notwendig sein, stellt diese gemäß § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wäre rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 1 Monat) bei der UWB des Altmarkkreises Salzwedel zu beantragen.

6.) ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs-, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasser Ver- und Abwasserentsorgung,
- den Anschluss an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt

über die jeweils anzulegenden Grundstückszufahrten zur angrenzenden Ortsstraße „Schenkenhorst“

6.2 Ver- und Entsorgungsleitung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Anschluss an das Fernmeldenetz werden für die äußere Erschließung durch bestehende Anlagen in der Straße „Alter Hof“ sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Versorgungsträger sind:

- Energieversorgung Helmstedt (AVACON), Betriebsteil Gardelegen
- Wasserverband Gardelegen für die Trinkwasser Ver- und Schmutzwasserentsorgung
- Deutsche Telekom AG
- Altmarkkreis Salzwedel ist mit den Rechten und Pflichten der Abfallentsorgung betraut

Die Abfallentsorgung erfolgt vom Plangebiet über die angrenzende Ortsstraße. Innerhalb des Plangebietes ist eine Erschließung über eine „Planstraße“ nicht vorgesehen.

Der Grundstückseigentümer ist für den ordnungsgemäßen Anschluss seines Grundstückes an den öffentlichen rechtlichen Entsorgungsträger verantwortlich und zur Auskunft verpflichtet.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Bereich der angrenzenden Ortslage im Umkreis von 300 m innerhalb der Ortslage durch zwei Flachspiegelbrunnen sichergestellt.

• Trinkwasserversorgung

Durch den Wasserverband Gardelegen (WV GA) kann die erforderliche Trinkwasserversorgungsmenge, aufgrund der vorhandenen Leitungsdimensionierung im örtlichen Trinkwassernetz zum Zeitpunkt der Bauleitplanung, nur für eine Wohneinheit (Einfamilienhaus) sichergestellt werden. Die TW-Versorgung für eine weitere Wohneinheit wird seitens des Wasserverbandes Gardelegen erst zugestimmt, wenn sich die Begebenheit im örtlichen Trinkwassernetz ändern. Dies ist im Vorfeld im Rahmen eines Antrages mit dem WV zu klären.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser Abwasser.

Im Bereich der Bauflächen ist das anfallende Niederschlagswasser von befestigten / bebauten Flächen auf dem Grundstück zu belassen und möglichst einer Weiternutzung als Brauchwasser (WC-Spülung / Grundstücksbewässerung) zuzuführen bzw. in der belebten Bodenzone zu versickern.

Die Grundwasserstände liegen in diesem Bereich bei ca. 1 bis 2 m unter Flur. Genauere Aussagen sind durch eine Baugrunduntersuchung zu erlangen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit einem höchsten Grundwasserstand von 1,30 m bis 1,50 m unter OK Gelände zu rechnen ist. Daher sind unterirdische Versickerungsanlagen (z. Bsp. Rigolen) nicht heranzuziehen, da hier kein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser von > 1 m geschaffen werden kann.

Für eine gezielte dezentrale Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers kommen verschiedene Anlagenarten in Frage. Hier sind Lösungen wie eine Mulden- oder

Flächenversickerung, die in einem höheren Maße den Grundwasserschutz gewährleisten, anzuwenden.

Eine punktuelle Versickerung des Regenwassers über Sickerschächte ist aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände ebenfalls nicht zielführend.

Versickerungsanlagen sind gemäß § 60 Abs. 1 WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Technische Regel für die hydraulische Bemessung, die Anordnung, die Bauausführung und den Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung.

Eine öffentliche Erschließung, sprich die Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den Ver- und Entsorgungsleitungen, innerhalb des Plangebietes ist nicht geplant.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der parallel zum Geltungsbereich verlaufende Landesstraße L 20 erfolgt über die vorhandene Straßenentwässerung.

6.4 Grundwasserabsenkungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgen, notwendig sein, stellen diese gemäß § 9 WHG eine Gewässernutzung dar, die gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Diese ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6.5 Erdaufschlüsse – hier Erdwärmeanlagen-Geothermie/ Bohrung von Brunnen

Die Bohrung eines Brunnens zur Bewässerung des Hausgartens oder zur Befüllung eines Pools sowie die Herstellung von Erdwärmeanlagen zur Wärmeversorgung bedeuten einen Erdaufschluss, der sich auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken kann. Erdaufschlüsse sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Beginn der Arbeiten über das Anzeige- und Informationssystem für Bohrungen und Geothermie des Landes Sachsen-Anhalt sowie bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Sollten sich im Zuge der Anzeige herausstellen, dass eine wasserrechtlicher Erlaubnis nach § 8 ff WHG erforderlich wird, ist diese mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dies gilt auch für die Errichtung privater Brunnen z. Bsp. für die Wasserentnahme zur Gartenbewässerung.

6.6 Maßnahmen zum Bodenschutz

Zur Erfüllung des vorsorgenden Bodenschutzes werden unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit folgende Punkte zu beachten:

1. Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.
2. Der bei der Baumaßnahme anfallende Boden ist in seinen Eigenschaften zu erhalten und zur Verbesserung und zum Erhalt der Bodenstruktur einschließlich der Bodenfunktionalität an anderer Stelle in den Oberboden (Mutterboden) einzusetzen. Der Mutterbodenabtrag ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen.
3. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen oder sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremder Materialien muss deren Schadensfreiheit nachgewiesen werden.

4. Die Verwertung des anfallenden Bohrgutes hat schadlos und nützlich zu erfolgen. Bei Hinweisen auf Belastungen des Bohrgutes ist eine Untersuchung gemäß BBodSchV vor einer Verwertung notwendig.

7.) UMWELTSCHUTZ

Der Bebauungsplan „Am Umlauf“ für den OT Schenkenhorst hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

7.1 Reinhaltung von Wasser

Durch die geplante Nutzung der Flächen im Geltungsbereich als ein Dörfliches Wohngebiet sowie dazugehöriger Erschließung ist eine Gefährdung der Oberflächenwasser nicht gänzlich auszuschließen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser gereinigt werden. Die Entsorgung ist über den öffentlichen Anschluss sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren für Regen- und häusliches Schmutzwasser vorgesehen. In der angrenzenden Straße sind die erforderlichen Schmutzwasserleitungen auszubauen.

Niederschlagswasser ist gem. § 54 Abs. 2 WHG Abwasser, das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah auf dem Grundstück im Geltungsbereich in der belebten Bodenzone zu versickern oder zu verrieseln. Hierfür sind zugelassene Versickerungssysteme (z. Bsp. flache Mulden bis 20 cm Tiefe oder Flächenversickerung) zu verwenden, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten.

Eine Erlaubnis für das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nach § 69 Abs. 1 WG LSA nicht erforderlich, da das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- und befestigten Flächen von beplanten Grundstücksflächen anfällt. Das Einleiten des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Ist auf Grund von Untergrundverhältnissen eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers auf der Oberfläche nicht möglich, sind gesonderte Bedingungen und Anforderungen erforderlich.

Die Niederschlagsentwässerung bzw. -ableitung, als auch die Entnahme oder Nutzung von Grundwasser, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 und 9; WHG).

Diese Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Sollten zur Wärmeversorgung Erdwärmeanlagen errichtet werden, sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG die entsprechenden Bohrungen einen Monat vor Ausführung der Bohrarbeiten mit Antrag schriftlich bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Mit der Ausführung der Bohrung darf erst nach Entscheidung der unteren Wasserbehörde begonnen werden.

7.2 Abfallbeseitigung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für den OT Schenkenhorst hat kaum Einfluss auf die Abfallbeseitigung, da diese bereits über die angrenzende Ortsstraße erfolgt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Altmarkkreises Salzwedel sichergestellt.

Mit Sonderabfällen ist durch die spätere Nutzung nicht zu rechnen.

7.3 Lärmschutz / Immissionen

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Störender Lärm aus der geplanten Bebauung im Plangebiet ist auf Grund der Klassifizierung der Nutzung als Dörfliches Wohngebiet und der Kleingliedrigkeit des Gebietes nicht zu erwarten. Zur angrenzenden schützenswerten Wohnbebauung stellt die Planung in Hinsicht auf Schallimmissionen kein Konfliktpotential dar, da die Richtwerte nach TA Lärm gleichen Anforderungen entsprechen.

Aus dem Plangebiet selbst sind auf Grund der Art der baulichen Nutzung keine Geruchsimmissionen zu erwarten.

7.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, da durch die Planung wesentliche Belange des Umweltschutzes nicht berührt werden. Es handelt sich bei der Bauleitplanung um einen Lückenschluss im Straßenverlauf, welche mit einer Wohnbebauung bebaut werden soll. Als Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung werden im Bebauungsplan auf der neu zu entwickelnden Planfläche neben der allgemeinen Begrünung der Grundstücksflächen durch Rasen auch heimische Baum- und Strauchstrukturen angepflanzt und dauerhaft erhalten.

Der Bebauungsplan „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist erforderlich,

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

7.5 Artenschutz

Die Hansestadt Gardelegen beabsichtigt in der Ortslage Schenkenhorst eine Baufläche für eine Wohnbebauung zu entwickeln und stellt daher den Bebauungsplan „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst auf.

Dieser liegt in der Gemarkung Schenkenhorst und umfasst folgendes Flurstück:

Flur : 4

Flurstück : 162 (Teilfläche)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von 2800 m².

Der Standort des Bebauungsplanes weist auf Grund der bisherigen Nutzung kein gewachsene Gehölzstrukturen auf, welche ein wichtiges Habitat für verschiedene Singvögel sind. Hier sind eher die angrenzenden Nutzgärten bzw. die südliche angrenzende Waldfläche von Bedeutung.

Mit Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden, indem u.a. Gehölzfällungen und Rodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Tiere (März bis September) erfolgen.

Im Rahmen der Entwicklung des Gebietes wurde durch das PIK eine grobe Betrachtung vorkommender Arten bzw. Lebensgemeinschaften vorgenommen. Diese beziehen sich hauptsächlich auf die Avifauna (Vogelarten) und die mit einer künftigen Beeinträchtigung im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung.

Am 10.06.2022 fand hierzu eine Begehung durch das PIK GmbH auf dem Grundstück sowie angrenzenden Bereiche statt.

Folgende Arten wurden beobachtet:

Artenname		Status	Bemerkung
Haussperling (Spart)	Passer domesticus	NG	Nahrungssuche
Amsel	Turdus merula	NG	Nahrungssuche
Blaumeise	Cyanestes caeruleus	NG	Nahrungssuche
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	NG	Nahrungssuche
Kohlmeise	Parus major	NG	Nahrungssuche
Star	Sturnus vulgaris	NG	Nahrungssuche

Erläuterungen zur Tabelle

Status

B = Brutvogel NG = Nahrungsgast

Der Geltungsbereich ist im umliegenden bewohnten Bereich durch Begrünung in Form von Sträuchern und Bäumen im Bereich der Nutzgärten geprägt. Im Osten grenzt weiterführend eine landwirtschaftliche Ackerfläche an.

Daher dient der umliegende bestehende Strauch- und Baumbewuchs, welcher sich überwiegend im Norden, Süden und Westen des Geltungsbereiches befindet, hauptsächlich der Nahrungssuche für vorkommende Vogelarten.

Südlich zum Plangebiet wird eine Streuobstwiese angelegt, um das Angebot eines Bewuchses zu erweitern. Gleiches gilt für die Pflanzung von Bäumen innerhalb des Planfläche.

Insbesondere aufgrund der geringen Flächenausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Umlauf“ für die Ortslage Schenkenhorst kann dessen Besiedlungsmöglichkeit durch die Brutvogelfauna und die Nutzung durch Fledermäuse als gering eingeschätzt werden.

Alle genannten Arten finden in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet geeignete Ausweichhabitate vor.

7.6 Mikroklima / Luft

Durch die geringe Größe des Untersuchungsraumes kann sich kein eigenes Klima entwickeln, vielmehr bestimmt die Gesamtheit der Klimatope der Umgebung die klimatische Funktion des Raumes.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb von Siedlungsbereichen, seiner Kleinräumigkeit, dem Fehlen geschlossener Gehölzbestände und dem geringen Anteil

großkroniger Laubgehölze (unbedeutend hinsichtlich Frischluftentstehung) wird von einer geringen Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Luft“ ausgegangen.

8.) STÄDTEBAULICHE WERTE

Bruttobaulandfläche	2.800 m ² 0,28 ha	100 %
Nettobauland- / versiegelbare Fläche (Richtwert GFZ 0,30 zzgl. 50% Überschreitung → max. 0,45)	1.260 m ² 0,126 ha	45 %

9.) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstückes 162 der Flur 4 in der Gemarkung Schenkenhorst. Es ist geplant, die Fläche des Bebauungsplanes aus dem Flurstück 162 herauszumessen und neu zu parzellieren. Die Vermessung erfolgt in Abstimmung mit dem Eigentümer des Grundstücks.

10.) DURCHFÜHRUNG DES B- PLANES

Die Durchführung des Bebauungsplanes, mit den damit verbundenen Kosten, erfordert seitens der Hansestadt Gardelegen keine weiteren Aufwendungen.

Zur Umsetzung der Bauleitplanung und den damit verbundenen Kosten ist zwischen der Hansestadt Gardelegen und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgeschlossen worden.

PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH
Planverfasser



i. A. der Hansestadt Gardelegen

PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH
Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • E- Mail: info@pikgmbh.de

Teil B

UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN

Hansestadt Gardelegen Bebauungsplan „Am Umlauf“ - OT Schenkenhorst

Inhaltsverzeichnis

- 1.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.1 Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.2 Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen)
 - 1.3 Art und Umfang sowie Flächenbedarf des geplanten Vorhabens
- 2.) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung im Zuge der Aufstellung
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.4 Schutzgut Arten und Biotope
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 3.) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
 - 3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope
 - 3.2 Schutzgut Boden
 - 3.3 Schutzgut Wasser
 - 3.4 Schutzgut Klima und Luft
 - 3.5 Schutzgut Arten und Biotope
 - 3.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 3.7 Schutzgut Mensch
 - 3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 4.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- 5.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektauswirkungen
 - 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung
 - 5.2 Maßnahmen zum Ausgleich
- 6.) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 7.) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind
- 8.) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt
- 9.) Voruntersuchung auf artenschutzrechtliche Ausnahmeregelungen
- 10.) Allgemein verständliche Zusammenfassung

1.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Ziel des Bebauungsplans

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen beabsichtigt, um längerfristig Bauflächen im Ortsteil Schenkenhorst zur Verfügung stellen zu können, eine Baufläche planungsrechtlich vorzubereiten und schlussendlich auszuweisen. Sie soll künftig für eine überwiegende Wohnbebauung mit dörflichem Charakter genutzt werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan befindet sich im Privatbesitz und wird als intensiv genutzte Ackerfläche genutzt. Zum Zeitpunkt der Betrachtung war die Fläche mit Ackergras bestellt und für den privaten Pferdesport bzw. als Grünfläche für Pferde genutzt. Das Gebiet liegt in der Ortslage Schenkenhorst an der Verbindungsstraße in Richtung Lüffingen / Gardelegen und ist daher infrastrukturell gut für die Ausweisung einer Wohnbaufläche geeignet. Straßenbegleitend (im Norden) grenzen vorhandenen Wohn- und Hofgrundstücke mit den jeweiligen Bewirtschaftungen an, wobei das Wohnen als überwiegende Nutzung zugeordnet werden kann. Auf der Westseite des Plangebietes befindet sich ein Wirtschaftshof mit Wohnung eines Gewerbes.

Aufgrund der Lage in der Ortslage Schenkenhorst sowie der vorhandenen Erschließung im Umfeld bietet sich die Fläche im Geltungsbereich für eine neue Bebauung an. Der Anschluss der künftigen Bauflächen an Ver- und Entsorgungsleitungen ist sichergestellt.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben.

In Schenkenhorst sind derzeit keine freien Bauflächen innerhalb des Bebauungszusammenhanges für eine Bebauung mit Wohnnutzung zur Verfügung bzw. stehen seitens der Eigentümer nicht zum Verkauf.

Diese Bauleitplanung lässt sich im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Schenkenhorst bringen, da das prägende Ortsbild nicht wesentlich verändert wird.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen entwickelt.

Die künftige Bebauung, bestehend aus Wohn- und Nebengebäude sowie Nutzgärten und eventueller Kleintierhaltung, soll sich in die vorhandene Struktur der Umgebung einbinden.

Die zulässigen Immissionen, welche sich aus der näheren Umgebung und der baulichen Nutzung und Bewirtschaftung ergeben und einzuhalten sind, werden durch die hier geplante Nutzung im Geltungsbereich eingehalten.

Die regionale Entwicklung der Hansestadt Gardelegen und speziell des Ortsteils Schenkenhorst wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt oder behindert.

1.2 Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen)

- **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Dörfliches Wohngebiet“ (**MDW**) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt

§ 5a BauNVO besagt,

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen

Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW) erfolgt eine Differenzierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 5-8 BauNVO.

Folgende Nutzungen des § 5a Abs. (2) BauNVO werden **nicht** zugelassen:

- Nr. 5. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen des § 5a Abs. (3) BauNVO werden auch **nicht** ausnahmsweise zugelassen:

- Nr. 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Nr. 2. Gartenbaubetriebe
- Nr. 3. Tankstellen

- **Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,30** festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf **FH 10 m** über **OK Straße** begrenzt.

- **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

Im Bebauungsplan OT Schenkenhorst „Am Umlauf“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Auf die Festsetzung von Baulinien oder Bebauungstiefen wurde verzichtet, da hierfür städtebaulich keine Veranlassung besteht.

Auf die Festlegung der Bauweise, gemäß § 22 BauNVO, wird im Geltungsbereich verzichtet.

- **Verkehrsflächen**

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die angrenzende Straße Schenkenhorst in Richtung Lüffingen.

Die innere Erschließung, soweit erforderlich, im Plangebiet erfolgt von den jeweiligen Grundstückseigentümern.

- **Festsetzungen zur Grünordnung**

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB

1. Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich mit einem mindestens wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei sind Materialien mit einem hohen Versickerungsbeiwert zu verwenden.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20; 25a und 9 (1a) BauGB

2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen und Gehölzen zu begrünen.

3. Innerhalb des Geltungsbereiches / der Grundstücksfläche sind 6 Stk. Laub-/ Obstbäume (*gemäß Gehölzliste*), als Einzelbaum zu pflanzen.

4. Anlegen e einer Streuobstwiese mit einer Fläche von 270 m² auf einer Teilfläche des Flurstücks 162, Flur 4, Gemarkung Schenkenhorst außerhalb des Geltungsbereiches (*gemäß Gehölzliste*).

5. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische / gebietseigene Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen sind im Jahr nach Nutzungsbeginn der Grundstücke bzw. nach Erschließungsabschluss umzusetzen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre. Die Ersatzpflanzung ist dauerhaft zu sichern.

6. Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

- * bei Laubbaumarten mit 12 - 14 cm Stammumfang,
- * Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v., 60 - 150 cm Höhe

1.3 Art und Umfang sowie Flächenbedarf des geplanten Vorhabens

Der Bebauungsplan „Am Umlauf“ im OT Schenkenhorst setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Dieser liegt in der Gemarkung Schenkenhorst und umfasst folgendes Flurstück:

Flur : 4

Flurstück : 162 (Teilfläche)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 2.800 m².

Die Fläche im Geltungsbereich befindet sich in Privatbesitz.

Tabelle: Flächenbilanz

Bauliche Anlage	Fläche [m ²]
Bebaubare Flächen / Flächen (Gebäude - befestigte Flächen)	1260
Sonstige Grünanlagen (unbefestigte / nichtüberbaubare Fläche)	1540
Gesamte Fläche des Geltungsbereiches	2800

2.) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung im Zuge der Aufstellung

2.1 Schutzgut Boden

Gesetzliche Grundlagen

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den derzeit gültigen Fassungen.

Umweltschutzrelevante Ziele

Dem Boden kommt als Träger wichtiger Funktionen, wie z. B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, als Rohstofflagerstätte oder als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, eine besondere Bedeutung zu. Als Filter- und Speicherschicht ist der Boden zudem für das Grundwasser von großer Bedeutung.

Im § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) heißt es:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

Darüber hinaus fordert auch das Baugesetzbuch (BauGB) den Schutz des Bodens. Im § 1a Abs. 2 BauGB heißt es dazu:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind (...) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Schutz des Bodens wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).“

Umweltschutzrelevante Ziele

Sparsamer Umgang mit Boden bei der baulichen und sonstigen Inanspruchnahme von Böden im Planungsraum; Minimierung von Bodenschäden sowie von Erosionsvorgängen; Aufwertung der Bodeneigenschaften durch Stilllegung, Extensivierung oder Verminderung der Intensität der Bewirtschaftung an geeigneten Stellen.

Art der Berücksichtigung

Bewertung der planbezogenen Auswirkungen auf die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen; aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung der Flächen kann eine geringe Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades erfolgen (im **MDW** → max. zugelassen wäre GRZ 0,6); Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB ist zu beachten.

2.2 Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den derzeit gültigen Fassungen.

Umweltschutzrelevante Ziele

Der § 5 WHG formuliert folgenden allgemeinen Sorgfaltspflichten:

„Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

Im § 47 Abs. 1 WHG heißt es dann konkret auf das Grundwasser bezogen:

„Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- 1. eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird (...).“*

Zur Reinhaltung des Grundwassers wird durch den § 48 Abs. 2 WHG folgendes ausgeführt:

„Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Das Gleiche gilt für das Befördern von Flüssigkeiten und Gasen durch Rohrleitungen.“

Im § 49 Abs. 1 u. 2 WHG heißt es dann konkret auf Erdaufschlüsse bezogen:

„Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken, sind der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der UWB unverzüglich anzuzeigen.“

Zum §§ 62,63 WHG Wassergefährdende Stoffe:

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung von Gewässern, auch Grundwasser oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Schutz der Gewässer wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...).“

Umweltschutzrelevante Ziele

Schutz der Gewässer und des Grundwassers vor Nähr- und Schadstoffeinträgen; Schutz der Gewässer und des Grundwassers vor bzw. Minimierung von Überbauungen und Versiegelungen; Aufwertung und Maximierung der Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung

Die Art und Ausführung baulicher Anlagen hat nach dem WHG i.V.m. dem WG LSA und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Bei der im Geltungsbereich geplanten Bebauung handelt es sich um eine Bebauung mit Wohnnutzung und seinen entsprechenden Nebenanlagen mit dörflichem Nutzungscharakter. Deren Nutzung schließt eine Gefährdung des Grundwassers in der Regel aus.

Anfallendes Schmutzwasser wird über den Anschluss an das zentrale Schmutzwasserbeseitigungssystem abgeführt.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken/ Grundstücksflächen versickern. Derzeit liegt noch kein Baugrundgutachten vor, so dass noch keine ausreichenden Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens gemacht werden können. Die künftige Grundstücksgröße lässt aber eine oberflächennahe Verrieselung des Niederschlagswassers zu.

Grundsätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser der befestigten / bebauten Flächen auf dem Grundstück zu belassen und es ist eine Weiternutzung als Brauchwasser (WC-Spülung – in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserverband / Grundstücksbewässerung) anzustreben bzw. in der belebten Bodenzone zu versickern.

Bei Planung, Bau und Betrieb der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) sind schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. eine Verschlechterung des chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers nicht zu besorgen. Durch die gezielte Versickerung des Niederschlagswassers in der Nähe des Anfallortes wird die Grundwasserneubildung nicht negativ beeinflusst, so dass auch eine Beeinträchtigung des guten mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers ausgeschlossen werden kann.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Gesetzliche Grundlagen

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Baugesetzbuch (BauGB).

Umweltschutzrelevante Ziele

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität; Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Im § 1 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) heißt es:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Schutz der Luft und des Klimas wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung

insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu(...).“

Im BauGB wird der Schutz des Klimas im § 1a Abs. 5 BauGB behandelt:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Umweltschutzrelevante Ziele

Freihaltung für den Luftaustausch bedeutsamer Bereiche; Vermeidung neuer bzw. Beseitigung bestehender Emittenten in Luftaustauschbahnen und deren Einzugsbereichen; Erhaltung klimarelevanter Kalt- und Frischluftentstehungszonen; Schutz und Entwicklung eines Freiraumsystems als klimatischer Ausgleich im bebauten Bereich.

Art der Berücksichtigung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Anlagen vorhanden oder geplant, welche die Luftqualität oder das lokale Klima beeinträchtigen können.

Die Ausführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen erfolgt innerhalb bzw. im Anschluss des Geltungsbereiches. Die Pflanzungen von Sträuchern, Bäumen sowie der Streuobstwiese werden jedoch auf Grund der geringen Ausmaße kaum einen nennenswerten Einfluss auf die Luftqualität haben.

2.4 Schutzgut Arten und Biotope

Gesetzliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in den derzeit gültigen Fassungen.

Umweltschutzrelevante Ziele

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Arten- und Biotopschutz wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.“

Der Abs. 2 des gleichen Paragraphen sagt hierzu folgendes aus:

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

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

Weitere Ziele sind:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund; Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen im Sinne des § 39 BNatSchG; Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG; Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut.

Umweltschutzrelevante Ziele

Sicherung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften; Entwicklung eines Biotopverbundsystems; Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders schützenswerter Lebensgemeinschaften.

Art der Berücksichtigung

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung konnten sich auf Grund der Bewirtschaftung der Flächen, hier mit Nutzung als private landwirtschaftlich geprägte Nutzflächen, sowie der angrenzenden bzw. umliegenden Wohnbebauung mit deren bewirtschafteten Flächen keine schützenswerten Arten entwickeln. Gleiches gilt für die Entwicklung oder dem Bestehen von Biotopen.

Die Bauleitplanung und deren Umsetzung werden sich diesbezüglich auch nicht negativ auswirken.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Gesetzliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in den derzeit gültigen Fassungen.

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder.

Im § 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heißt es:

„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 nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass (...) 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).“

Umweltschutzrelevante Ziele

Erhaltung und Weiterentwicklung der besonderen landschaftlichen Charakteristik des Planungsraumes; Vermeidung von Beeinträchtigungen prägender Landschaftsstrukturen und störungsempfindlicher Landschaftsräume; Einbindung neuer Bebauungen in das Landschafts- und Ortsbild; Sicherung historischer Kulturlandschaften.

Art der Berücksichtigung

In das jetzige Landschaftsbild wird mit Umsetzung der Bauleitplanung zwar grundsätzlich eingegriffen, jedoch sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen.

Die Errichtung baulicher Anlagen erfolgt im direkten Einzugs- bzw. Anschlussbereich bestehender Bebauungen. Die vorhandenen Bebauungen sind in der Landschaft bereits integriert.

Die Höhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen soll sich der angrenzenden Bebauung angleichen, die Art der Nutzung wird einer dörflichen Wohnnutzung zugeordnet.

2.6 Schutzgut Mensch

Gesetzliche Grundlagen

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) in den derzeit gültigen Fassungen.

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze

Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungsarten im Plangebiet sowie in benachbarten Gebieten; Schutz des Menschen vor planungsbezogenen Beeinträchtigungen.

Im § 1 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) heißt es dazu:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Umweltschutzrelevante Ziele

Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet sowie in benachbarten Gebieten.

Art der Berücksichtigung

Der Bereich des Plangebietes wird als private landwirtschaftliche Fläche, derzeit mit Ackergras zur Beweidung von Pferden bestellt, genutzt.

Schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Luft und Geruch sind keine zu erwarten, welche sich negativ auf den Menschen auswirken.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gesetzliche Grundlagen

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Hierzu wird im § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA folgendes ausgeführt:

„Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.“

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachplanungen

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung

Im und um das Plangebiet sind keine archäologischen und sonstige Kulturdenkmale bekannt. Sollten jedoch widererwartend im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Bodenfunde sichtbar werden, besteht eine gesetzliche Meldepflicht und dies ist unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Befund - / Fundstellen bis zur abschließenden Begutachtung zu sichern.

3.) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Folgenden werden der derzeitige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes im unbeplanten Zustand in Bezug auf die naturschutzbedeutsamen Objekte sowie die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Daran anschließend werden die mit dem Vorhaben

verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, um Maßnahmen zur Verminderung und zur Kompensation negativer unvermeidbarer Umweltauswirkungen ableiten zu können.

Zur Dokumentation und Bewertung der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes bedarf es zunächst einer Betrachtung seiner bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen.

Unter **baubedingten Wirkungen** versteht man dabei die Eingriffsfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase auftreten.

Im Falle des geplanten Vorhabens sind dies:

- ▶ potenzielle Boden- und Grundwasserkontaminationen durch die Lagerung und den Umgang mit Betriebsstoffen und Ölen sowie Leckagen an Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen und Geräten
- ▶ Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtung im Zuge des Baustellenbetriebs

Anlagebedingte Wirkungen sind vom Vorhaben ausgehenden Effekte, die spezifisch durch die Anlage selbst (und nicht durch Bau und Betrieb) bedingt sind.

Im Falle des geplanten Vorhabens handelt es sich dabei um:

- ▶ Verlust versickerungsaktiver Fläche
- ▶ Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Infiltration
- ▶ Verlust der bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen sowie der Gas- und Wasseraustauschfunktion mit der Atmosphäre durch Vollversiegelungen (Gebäudefundamente, Zuwegungen usw.)
- ▶ Abtragung von gewachsenem Boden

"Anlagenbedingte" Wirkungen wird es durch eine künftige Bebauung mit Wohnnutzung und den dazugehörigen Nebenanlagen kaum geben. Hier tritt eine typische Wirkung durch die Nutzung (Bewirtschaftung) des Grundstückes zu Wohn- und Freizeitwecken auf.

Bei den **betriebsbedingten Wirkungen** handelt es sich um Eingriffsfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit dem (Dauer-)Betrieb der Anlage zusammenhängen. Im Falle des geplanten Vorhabens betrifft dies:

- ▶ Emissionen und Lärm werden betriebsbedingt nicht entstehen, da keine betrieblichen Anlagen entstehen oder vorhanden sind

Des Weiteren erfolgt eine Einschätzung hinsichtlich der **Erheblichkeit** des Vorhabens, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Naturhaushalt. Hierbei wird ein Eingriff als erheblich bezeichnet, wenn eine augenscheinliche Herabsetzung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. eine offensichtlich nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt.

In der hier betrachteten Bauleitplanung ist davon nicht auszugehen.

3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope

Bestand

Im Plangebiet selbst befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützte Biotope bzw. Teile desselben. Die in der Nähe befindlichen Naturschutzobjekte sind nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle: nächstgelegene Schutzgebiete und Biotope

Bezeichnung	Schutzziel / Bemerkungen	geringster Abstand
Biosphärenreservat Drömling Sachsen-Anhalt BR 0002LSA	Das Biosphärenreservat „Drömling Sachsen-Anhalt“ ist Teil des nach Niedersachsen übergreifenden Biosphärenreservats „Drömling“ und löst den Naturpark „Drömling“ ab. Durch seine historisch stark vom Menschen geprägte Kulturlandschaft mit einer Vielzahl an Gräben, umliegenden Feuchtwiesen, Äckern und Gehölzstrukturen, zeichnet sich der Drömling heute als wichtiger Lebensraum für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten aus.	ca. 10 km süd-westlich
LSG-Gebiet 0008 „Zichtauer Berge und Klötzer Forst“	Das LSG soll in erster Linie der Erhaltung der großflächigen Wälder zwischen Klötze und Gardelegen dienen; Schutz von Tier- und Pflanzenarten	ca. 3 km westlich
FFH Gebiet Secantsgraben Milde u. Biese, Natura 2000 LSA FFH 0016 LSA	Erhaltung des Gebietes mit den Gräben und Fließgewässern als Lebensraum für Tierarten im Bereich fließender und ruhender Gewässer und Wasserpflanzenarten;	ca. 0,5 km nördlich
Landschaftsschutzgebiet LSG 031 „Naturpark Drömling“	Das LSG umfasst nahezu die gesamte Landschaftseinheit Drömling und ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die wertvollsten Teile des Landschaftsschutzgebietes wurden am 30.Juni 2005 als Naturschutzgebiet „Ohre-Drömling“ ausgewiesen; Schutz von Tier- und Pflanzenarten	ca. 10 km süd-westlich

Bewertung

Der Geltungsbereich in Schenkenhorst selbst tangiert keine Schutzgebiete oder Biotope. Auf das FFH Gebiet Secantsgraben Milde u. Biese wirkt sich die Ausweisung der Bauleitplanung ebenfalls nicht aus.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope berührt, sind direkte bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete auszuschließen. Aus der landwirtschaftlichen Flächennutzung resultierender Fahr- und Nutzungsverkehr sind als Vorbelastungen zu betrachten.

Natura 2000-Gebiete befinden sich im näheren Umfeld. Dazu gehört Bspw. das FFH-Gebiet „Secantsgraben Milde u. Biese“

Zur Minimierung der Wirkungen aus dem Plangebiet südlich, angrenzend am Plangebiet eine Bepflanzung als Streuobstwiese vorgesehen.

Die Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgebiete und geschützten Biotope werden als unerheblich beurteilt.

3.2 Schutzgut Boden

Bestand

Der Bodentyp des Standortes wird der Braunerde aus kiesführender, periglaziärer Sande (Geschiebedecksand) über glazifluvialen Sand (Schmelzwassersand) zugeordnet.

Die Flächen um das Plangebiet werden von wechselnden Acker-, Grünland- und kleinteiligen Gehölzbereichen und letztlich durch die vorhandene angrenzende Bebauung unterschiedlicher Nutzungen eingenommen.

Im Plangebiet ist auf Grund der bisherigen Nutzung keine ausgeprägte Vegetation vorhanden. Die Fläche wird derzeit als private, kleingliedrige, landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Bewertung

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird unter anderem die Verdichtung und Versiegelung bisher unbebauter Flächen herbeigeführt. Entsprechend kommt es zu einem Verlust der bodentypspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen; gleichfalls wird der Gas- und Wasseraustausch mit der Atmosphäre verringert.

Demgegenüber stehen die oben aufgeführten nutzungsbedingten Vorbelastungen, die, auch wenn sie als erheblich zu werten sind - keine überdurchschnittliche Erheblichkeit der Beeinträchtigungen bewirken.

Durch die Kompensationsmaßnahmen auf den für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen, wie die Pflanzung von Laubbäumen und die weitere grünordnerische Gestaltung des Grundstückes, kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen.

Die Grundflächenzahl wird auf ein Mindestmaß von GRZ 0,30 beschränkt und damit eine großflächige Bodenversiegelung vermieden. Des Weiteren ist die Befestigung von Stellplätzen mit wasserdurchlässiger Bauweise lt. Festsetzung auszuführen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden werden als erheblich bewertet.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Westlich zum Geltungsbereich verläuft in ca. 75 m Entfernung das Gewässer 1. Ordnung, die Milde. Sie führt weiter in nordöstlicher Richtung und verbindet sich in Richtung Kalbe (Milde) / Beese mit zahlreichen kleineren Fließgewässern und mündet in das Gewässer Aland/ Biese. Die Gewässer werden zur Elbe hin entwässert. Die Graben- / Gewässersysteme stellen ein großflächiges, zusammenhängendes Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung dar.

Das Plangebiet selbst weist keine **Oberflächengewässer** auf.

Das Plangebiet selbst tangiert keine Schutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sind hier nicht direkt betroffen.

Einflüsse aus dem Plangebiet sind auf das Gewässersystem nicht zu erwarten.

Ausgewiesene Überschwemmungsbereiche sind in der näheren Umgebung vorhanden, tangieren aber nicht direkt den Geltungsbereich.

Der **Grundwasserspiegel** wird in ca. 1,50 m Tiefe unter Geländeoberkante angetroffen. Stauende oder sickerwasserhemmende Schichten könnten im noch zu erkundenden Untergrund teilweise vorhanden sein.

Bewertung

Baubedingte Auswirkungen können nicht komplett ausgeschlossen werden. Sie können im Zuge von Bauarbeiten und während der Arbeit unbeabsichtigte Öl- und Kraftstoffverluste entstehen,

wodurch eine Gefahr des Schadstoffeintrages ins Grundwasser besteht. Daher ist es von besonderer Bedeutung, die Betriebsstoffe für eingesetzte Baumaschinen sachgerecht zu lagern und zu verwenden. Auf diese Weise können Beeinträchtigungen vermieden werden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Oberflächen- und des Grundwassers ist bei ordnungsgemäßer Durchführung der Bauarbeiten und Einhaltung rechtlicher Schutzvorschriften an Gewässern jedoch nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen im Rahmen von Grundwasserabsenkungen sind besonders in den bebauten Bereichen zu betrachten. Hier insbesondere die Auswirkungen auf die baulichen Anlagen (Gründung von Gebäuden) im Zuge einer Grundwassersenkung in Abhängigkeit mit deren Dauer der Absenkung und Absenktiefe des Grundwassers. Eine nachhaltige Einflussnahme auf die Grundwassersituation, welche die Gründung baulicher Anlagen beeinträchtigt, ist auszuschließen.

Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Bei der UWB des Altmarkkreises Salzwedel ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind mit dem Bebauungsplan aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht erkennbar. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

Wesentliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind aufgrund der Topografie nicht zu erwarten, die Auswirkungen werden als gering betrachtet. Aus den geplanten Eingriffen (Bebauungen / versiegelte Flächen) resultiert ein geringer Versiegelungsgrad von lediglich 30 (45) % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Die zusätzlichen Versiegelungen stellen nur bedingt eine Verringerung der Grundwasserneubildung dar.

Nutzungsbedingte Auswirkungen wie z.B. zusätzliche Schadstoffeinträge über Sickerwasser bzw. über Regenwasser in Gewässer, die über die vorhandenen hinausgehen, sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da eine Zunahme des Verkehrs- und damit eine Zunahme der Schadstoffbelastung nicht prognostiziert werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen auf Oberflächengewässer können ausgeschlossen werden.

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung werden Verdichtungen und Versiegelungen des Bodens und somit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung impliziert. Da das Grundwasser aber augenscheinlich nicht direkt mit Fließgewässern in Verbindung steht, ist ein Rückgang desselben aufgrund reduzierter Wasserversickerungen von der Bodenoberfläche aus nicht zu befürchten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser werden als unerheblich bewertet.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt im klimatischen Übergangsbereich zwischen subatlantischem und subkontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperaturen werden für die Landschaftseinheit „Altmarkplatten“ mit 8,8 °C angegeben. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen im Mittel bei 620 - 640 mm, wobei die Niederschlagsmengen vom Nordwesten zum Südosten abfallen, was die Übergangstellung belegt.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Besiedlungsdichte wird die Luftbelastung der Altmark als sehr gering angegeben.

Bewertung

Mit der geplanten überwiegenden Wohnbebauung, sowie der Nebengebäude sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima verbunden.

Weitergehende schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft werden als unerheblich bewertet.

3.5 Schutzgut Arten und Biotope

Bestand

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Biotope im Plangebiet vor. Weiterhin liegen keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst derzeit eine mit Ackergras bestellte Ackerfläche, welche für die private Tierhaltung bzw. Trainingsplatz für den Pferdesport genutzt wird. Diese Fläche ist daher sehr artenarm.

Wildkrautgesellschaften sind hier ebenfalls aufgrund der Bewirtschaftung kaum zu finden.

Als Bewertungsgrundlage wurden Biotop- und Nutzungstypen innerhalb eines Radius von 500 m um den geplanten Bebauungsplan betrachtet. Die dargestellten Biotop- und Nutzungstypen können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tabelle: Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsraumes

Code	Biotop- und Nutzungstyp	prioritärer Lebensraumtyp
Wälder / Forste		
XY	Reinbestand Nadelholz	-//-
Gehölze		
HHB	Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	-//-
HGA	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	nein
HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	nein
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	-//-
Gewässer		
FG	Graben	nein
Grünland		
GIA	Intensivgrünland	nein
GSB	Scherrasen	-//-
GSX	devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	-//-
ackerbaulich genutzte Biotope		

Code	Biotop- und Nutzungstyp	prioritärer Lebensraumtyp
AI	intensiv genutzter Ackerflächen	nein
Ruderalfluren		
UR	Ruderalflur	-//-
Siedlungsbiotope / Bebauung		
BW	Wohnbebauung	nein
PYY	Sonstige Grünanlagen	nein
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Grabeland; kleingliedrige Landwirtschaft	nein
Befestigte Fläche / Verkehrsfläche		
VWA	Unbefestigter Weg	-//-
VWC	Weg (versiegelt)	-//-
VSB	Straße (versiegelt)	nein

Auch die faunistische Artenvielfalt der intensiv genutzten Ackerfläche, derzeit mit Ackergras bestellt, ist allgemein recht eingeschränkt. In erster Linie werden diese zur Nahrungssuche genutzt, beispielsweise durch Singvögel.

Nur wenige Arten nutzen solche Flächen zur Reproduktion und Jungenaufzucht.

Im detailliert untersuchten Bereich (Geltungsbereich) wurden direkt keine **Brutvorkommen** nachgewiesen. **Rastvogelarten** sind auf der kleingliedrigen Fläche nicht vertreten.

Bewertung

Als Lebensraum für Fauna und Flora, insbesondere für den Artenschutz, hat das Plangebiet und seine Umgebung nur eine untergeordnete Bedeutung. Grund dafür ist die starke anthropogene Vorbelastung der beplanten Flächen, u.a. durch die landwirtschaftliche Nutzung. Für einige Arten kommt es durch die künftige Bebauung zu einem Verlust von Lebens- bzw. Teillebensräumen. Nachgewiesen wurden zum aktuellen Zeitpunkt allerdings keine zu schützenden Arten.

Für eventuelle Bruten sowie als Nahrungsraum stehen in der direkten Umgebung genügend Ausweichflächen zur Verfügung, so dass der Fortbestand einer lokalen Population, ohne erheblich beeinträchtigt zu werden, gesichert ist.

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme kommt es weder bau-, anlagen- noch betriebsbedingt zu Beeinträchtigungen besonders wertgebender Arten.

Es werden keine Biotope zerstört oder beeinträchtigt, die für wild lebende Tiere und wild wachsenden Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind.

Auf einer südlich angrenzenden Fläche zum Geltungsbereich ist eine Streuobstwiese geplant, auf dem Grundstück des Geltungsbereiches selbst sind Einzelobstbäume oder Sträucher vorgesehen. Die Bepflanzung wirkt sich hierbei noch positiv aus und es kommt zu einer Aufwertung der Biotop- und Habitatfunktion.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Biotope werden als unerheblich bewertet.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Als „Landschaftsbild“ wird die auf das ästhetische Empfinden des Betrachters einwirkende Anordnung anthropogener und natürlicher Elemente bezeichnet.

Das Landschaftsbild im Bereich des Planungsraumes ist im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Nördlich und Östlich zum Geltungsbereich grenzt eine Wohnbebauung an. Im Osten schließt die Straße am Geltungsbereich sowie eine gewerblich, als zum Wohnen genutzte Bebauung an.

Bewertung

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung werden zusätzliche bauliche Elemente in das Landschaftsbild eingebracht.

Hierbei wirken die bereits bestehenden Bebauungen und deren Nebenanlagen sowie Bereiche mit landwirtschaftlicher Nutzung als Vorbelastung. Die Höhe der geplanten Bebauung wird sich kaum von der Höhe der unmittelbar angrenzenden Bebauung unterscheiden, so dass keine höhendominante Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild werden als unerheblich bewertet.

3.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die nächstgelegene immissionsrelevante Wohnbebauung, welche sich direkt teils anschließt.

Das Plangebiet beinhaltet keine Flächen für Erholung, Fremdenverkehr und Sport, es grenzen auch keine derartigen Flächen an.

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit bereits als mit Ackergras bewirtschaftete Fläche genutzt.

Bewertung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Störender Lärm aus der noch zusätzlich geplanten Bebauung (Wohngebäude mit Nebenanlagen) im Plangebiet ist auf Grund der Klassifizierung der Nutzung und der Kleingliedrigkeit des Gebietes nicht zu erwarten.

Zur angrenzenden Wohnbebauung stellt die Planung in Hinsicht auf Schallimmissionen kein Konfliktpotential da, da die Richtwerte nach TA Lärm entsprechend den geltenden Anforderungen nicht überschreiten werden.

Einflüsse durch entstehende Gerüche sind nicht zu erwarten.

Bezüglich des flächenbezogenen Erholungsaspektes sind keine negativen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ersichtlich.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch werden als unerheblich bewertet.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht bekannt.

Bewertung

Bei der Umsetzung der geplanten Bauleitplanung, insbesondere im Zuge der erforderlichen Erdarbeiten, sind beim eventuellen Auffinden von kulturhistorischen Objekten, was nie ganz ausgeschlossen werden kann, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden.

Eine mögliche Beeinträchtigung sonstiger Sachgüter wird nicht gesehen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter werden als unerheblich bewertet.

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

Eine schutzgutbezogene, gegenüberstellende Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung sowie Nichtdurchführung der Planung erfolgt in nachstehender Tabelle.

Tabelle: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgut	Prognose bei Planungsdurchführung	Prognose ohne Planungsdurchführung
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope	Einbringen von Biotoperelementen: kurzfristig durch Pflanzung von Strauch-Baum-Hecke, Laubbaumpflanzung, Grünanlage	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Zustandes; Mittel- bis längerfristig Ansiedlung von Wohnbebauung aufgrund entsprechender Ausweisung im Flächennutzungsplan
Boden	Verdichtung und Versiegelung mit Beeinträchtigung des Bodenlebens und -gefüges auf ca. 0,5 ha Baufläche; Langfristig Aufwertung von Bodenfunktionen bei Etablierung von Kompensationsmaßnahmen auf den für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen	Kurzfristig Fortführung der intensiven Nutzung auf Teilen der unbebauten Bereiche; Mittel- und längerfristig Verdichtung und Versiegelung von Bodenfläche aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet im Flächennutzungsplan
Wasser	Verdichtungs- und versiegelungsbedingte Einschränkung der Grundwasserneubildung aufgrund der Überbauungen ohne erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel;	Kurzfristig keine Änderung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate und landwirtschaftsbedingte Stoffeintragsmengen; Mittel- und längerfristig verdichtungs- und versiegelungsbedingte Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund der Ausweisung als „Gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan und Konkretisierung als Dörfliches Wohngebiet im Bebauungsplan
Klima/Luft	Keine merkliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse durch zusätzliche Versiegelung sowie durch Emissionen	Keine Änderung der derzeitigen klimatischen und Luftverhältnisse
Arten/Biotope	Überbauung von Biotopen mit unterdurchschnittlichem Wert für den Naturschutz; Langfristig Aufwertungen des Schutzgutes bei Etablierung von Kompensationsmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Biotopzustandes; Mittel- und langfristig Überbauung von Biotopen mit unterdurchschnittlichem Wert für den Naturschutz aufgrund der Ausweisung als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan
Landschaftsbild	Einfügen anthropogen prägender Elemente durch die Bebauung; Langfristig bedeutsame Aufwertung durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Zustandes; Mittel- und längerfristig Einbringen anthropogener Elemente aufgrund der Ausweisung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan – als Nutzung Wohnstandort und sonstiger Gewerbeeinheit
Mensch	Reduzierung der derzeit bestehenden Nutzfläche auf dem Grundstück ohne negative Auswirkungen auf den Nutzer; Keine Beeinträchtigungen durch zusätzliche Immissionen	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Zustandes; Mittel- und langfristig Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie mögliche durch das Wohnen bzw. gewerbliche Nutzung verursachte Immissionen die im

Schutzgut	Prognose bei Planungsdurchführung	Prognose ohne Planungsdurchführung
		Dörflichen Wohngebiet zugelassen werden können
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes

Kurzfristig würde das Plangebiet bei Nichtumsetzung der Planung weiterhin als intensiv, privat bewirtschaftete Ackerfläche genutzt werden. Die mittel- bis längerfristige Nutzung würde sich aufgrund fehlender Baulandflächen in der Ortslage kaum von der jetzt geplanten unterscheiden. Den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt steht die geplante Bebauung ebenfalls nicht entgegen.

5.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektauswirkungen

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels entstehen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können.

Gemäß § 15 BNatSchG ist „(d)er Verursacher eines Eingriffs (...) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ (Abs. 1) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dienen dazu, die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Schutzgüter Boden / Wasser / Arten und Biotope

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendigste Maß
- Weitestgehende Verwendung vorhandener Wege für den Baustellenbetrieb
- Vermeidung zusätzlicher Verdichtung durch Verwendung bereits verdichteter und befestigter Flächen zur Baustelleneinrichtung und Baumateriallagerung
- Schutz des Bodens vor Belastungen, die von austretenden Betriebsstoffen sowie der Lagerung von Bauabfällen herrühren
- Einsatz von Baumaschinen und Verfahren, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen
- Entnahme des Oberbodens, getrennte Lagerung sowie profilgerechter Wiedereinbau auf geeigneter Fläche
- Nach Möglichkeit Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagswassers im Plangebiet
- Minimierung der Kontaminationsgefahr des Bodens und des Grundwassers durch die Verwendung entsprechender Sicherheitseinrichtungen
- dauerhafte Bedeckung nicht befestigter Flächen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation

Schutzgut Landschaftsbild

- Angepasste Farbgebung der Baukörper und sichtbaren Anlagen, Vermeidung leuchtender bzw. reflektierender Farben: Vermeidung von Lichtreflexionen sowie farblicher Hervorhebung gegenüber der umgebenden Landschaft
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen auf Firsthöhe 10 m über OK Straße

Schutzgüter Klima und Luft / Mensch

- Minimierung baubedingter Emissionen durch technische und organisatorische Maßnahmen

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß Eingriffs- und Kompensationsberechnung aus der Begründung, Punkt 5.5 wird zur Minimierung von Beeinträchtigungen faunistischer Lebensräume südlich zum Plangebiet eine Streuobstwiese angelegt, welche mit verschiedenen Obstbäumen zu bepflanzen ist. Zu verwenden ist ausschließlich standortheimische Baumschulware, 2 x verschult mit einer Höhe von 60 - 150 cm der folgenden Arten entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Artenliste.

Als zusätzliche Maßnahme sind die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen im Geltungsbereich gärtnerisch zu gestalten und mit Gehölzen zu begrünen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Jahr nach Nutzungsbeginn bzw. nach Erschließungsabschluss umzusetzen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

6.) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Bauflächen – hier für eine überwiegende Wohnnutzung, als Dörflichen Wohngebiet, in der Gemarkung Schenkenhorst.

In der Ortslage Schenkenhorst stehen keine freien Grundstücke als Bauflächen zur Verfügung. Für den Bebauungsplan wurde ein Standort gewählt, welcher bereits mit einer angrenzenden Bebauung vorbelastet ist.

Weiter sind im unmittelbaren Umfeld aber auch kleine Hofgrundstücke im Bestand, welche dem Wohnen dienen, gärtnerisch bewirtschaftet werden und auf denen vereinzelt Kleintierhaltung betrieben wird.

Im Osten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Westen schließt die Ortsstraße und weiterführend eine Gewerbefläche mit Wohnbebauung an.

Die Fläche im Geltungsbereich wird intensiv als private landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Trainingsfläche für Pferde genutzt.

Damit hat man sich für einen Standort entschieden, der bereits anthropogen vorbelastet ist und demnach nur ein geringes Konfliktpotential aufweist.

Das Plangebiet ist im angrenzenden Bereich durch die Straße erschlossen und verkehrstechnisch angebunden. Eine straßenbegleitende Bebauung ist möglich und es erfolgt ein Anschluss an die vorhandenen bebauten Grundstücke im Norden.

Gleichfalls werden unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft an einem Ort konzentriert, gegenüber einer Eingriffsstreuung und Verteilung der Beeinträchtigungen auf mehrere oder einem anderen Standort. Die Eingriffskonzentration am präferierten Standort führt zu keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter, die nicht kompensierbar wären.

Aufgrund der o.g. Gründe ist der Standort in besonderem Maße zur Umsetzung der geplanten Bauleitplanung (hier: die Schaffung von Wohnbauflächen) geeignet. Standortalternativen mit ähnlich günstigen Voraussetzungen bei einem ähnlich geringen Konfliktpotential sind in der Gemarkung Schenkenhorst derzeit nicht erkennbar.

7.) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen ist die ökologische Risikoanalyse angewendet worden. Hierbei steht die Betrachtung einzelner, voraussichtlich betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung ist vor allem problemorientiert erfolgt, das heißt mit Schwerpunkt auf den beeinträchtigten Schutzgütern und auf besonderen Empfindlichkeiten dieser.

Grundlage bildet die Eingriffsregelung gemäß NatSchG LSA.

Schutzgüter wurden in ihrem Bestand betrachtet und mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens bewertet.

Dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) entsprechend, wurden die Eingriffe bilanziert und der Umfang notwendiger Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

8.) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermitteln zu können und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist daher nach Abschluss der Maßnahmen innerhalb eines Jahres eine Ortsbesichtigung durch die Gemeinde durchzuführen.

Nach weiteren drei Jahren ist die erfolgreiche Entwicklung der Maßnahmen im Plangebiet durch eine weitere Ortsbesichtigung zu überprüfen.

Überwachungsfunktionen nehmen zudem im Rahmen ihrer gesetzlichen Prüf- und Überwachungspflichten die Bauaufsichts- und Umweltbehörden wahr.

9.) Voruntersuchung auf artenschutzrechtliche Ausnahmeregelungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG

Die Voruntersuchung hat allgemein zur Aufgabe, diejenigen vorkommenden oder potentiell vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der möglichen Wirkungen, welche sich aus der Bauleitplanung ergeben, zu betrachten. Grundlage hierfür ist die „Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten“.

Anhand des auf der Baufläche vorkommenden Lebensraumtyps „Landwirtschaftliche Fläche“ sind Arten relevant, deren Habitate/Teilhabitate (Reproduktionshabitat, Nahrungshabitat u.ä.) sich auf diesen erstrecken. Dies betrifft nachfolgend aufgeführte Arten:

Tabelle: relevante Arten

Deutscher Name	Relevanz
Feldlerche	Nahrungshabitat
Waldohreule	Nahrungshabitat
Mäusebussard	Nahrungshabitat
Rohrweihe	Nahrungshabitat
Wiesenweihe	Nahrungshabitat
Grauammer	Nahrungshabitat
Baumfalke	Nahrungshabitat
Turmfalke	Nahrungshabitat
Schwarzmilan	Nahrungshabitat
Rotmilan	Nahrungshabitat
Rebhuhn	Nahrungshabitat
Waldkauz	Nahrungshabitat

Geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des Plangebietes aufgrund der Bewirtschaftung nicht aufgefunden.

Im Rahmen einer Konfliktanalyse wurde betrachtet, ob für die relevanten näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Um Beeinträchtigungen zu minimieren sowie um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, können in diesem Zusammenhang Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Ziel ist es sicherzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen verbleiben.

Im Plangebiet ist Schaffung von Flächen für die Errichtung von Wohnbebauungen geplant. Sie sollen sich weitestgehend in die vorhandene Struktur der Umgebung einbinden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt sich in Einklang mit dem Ortsbild bringen, da angrenzend bereits entsprechende Bebauungen vorhanden sind, das Straßenbild nur unwesentlich gestört wird und das sich prägende Ortsbild nicht wesentlich verändert wird.

Nachfolgende Wirkfaktoren können in der Regel zu Beeinträchtigungen und Störungen der relevanten Arten führen. Diese können entsprechend ihrer Wirkdauer zeitweilig oder dauerhafter Art sein.

- baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingt sind durch das Vorhaben vor allem zeitweilige visuelle und akustische Wirkungen durch die Bauarbeiten zur Errichtung baulicher Anlagen zu erwarten. Allerdings gehen von der bisherigen Nutzung des Plangebietes (Ackerfläche, privat intensiv bewirtschaftet), sowie durch die vorhandene angrenzende Wohnbebauung und Ortsstraße ähnliche Wirkungen aus, so dass die Fläche als entsprechend vorbelastet und die Wirkfaktoren als unerheblich angesehen werden können.

- anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen treten nicht auf, da bei der Bauleitplanung eine Bebauung im Charakter eines Dörflichen Wohngebietes betrachtet wird. Eine zusätzliche dauerhafte Versiegelung durch Anlagen (Technische Betriebsanlagen) von Bodenflächen im Bereich des Plangebietes wird ausgeschlossen. Es werden bauliche Anlagen in Form von Gebäuden errichtet.

Die Habitatnutzung - insbesondere zur Reproduktion - beschränkt sich dementsprechend bei der derzeitigen Nutzung der Planfläche auf nur sehr wenige Arten. Da es durch die intensive Nutzung

bereits zu Scheuchwirkungen kommt, ist der Nahbereich und damit der geplante Baustandort als vorbelastet anzusehen.

- betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Lärmemissionen sind analog der bereits vorhandenen Belastung nicht zu erwarten. Technischen Anlagen werden keine errichtet, da nur eine überwiegende Wohnbebauung als Nutzung vorliegt.

Optische Störungen können durch Frequentierung aus der Wohnnutzung entstehen.

Die visuelle Wahrnehmung von Menschen und Geräten / Fahrzeugen kann eine Scheuchwirkung bewirken.

Eine geplante Bepflanzung (Streuobstwiese) südlich zum Geltungsbereich sowie Einzelpflanzungen mit Laubbäumen dienen hierbei der Eingriffsminimierung.

Belastungen aus Gerüchen sind nicht zu erwarten.

Ableitend von den vorgenannten Wirkfaktoren wird das Eintreten der nachfolgend aufgeführten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betrachtet:

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Hierbei finden mögliche Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung eines Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL vorliegen, d.h. ob die Populationen der betroffenen Arten trotz Umsetzung des Vorhabens in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Beim Lebensraumtyp intensiv genutzter Wohn- und Nutzflächen ist die Artenvielfalt allgemein recht eingeschränkt. In erster Linie werden diese zur Nahrungssuche genutzt (Singvögel, die angrenzende Biotopstrukturen besiedeln usw.).

Nur wenige der relevanten Arten nutzen die unmittelbar angrenzenden Ackerflächen zur Reproduktion und Jungenaufzucht (z.B. Feldlerche).

Im Rahmen einer örtlichen Betrachtung wurden allerdings keine Niststätten, da im Grunde kaum ein Gehölzbestand vorhanden ist, aufgefunden. Ein weiterer Grund hierfür ist, wie bereits erwähnt, die angrenzende Bebauung / Bewirtschaftung und umliegende wirtschaftlich genutzte Flächen.

Aufgrund der Landschaftsstruktur und der Randlage des bebauten Bereiches stehen Ausweichflächen zur Verfügung, die zur Brut genutzt werden können.

Durch die Pflanzung im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen können die Störungen minimiert werden.

Bezüglich der Arten, die die überbauten Flächen zur Nahrungssuche nutzen, kann man von einem indirekten Tötungsrisiko ausgehen, wenn hierdurch die Nahrungsgrundlage gänzlich zerstört wird und die Tiere keine Möglichkeit haben, Ausweichflächen zu nutzen. Am und um den Standort der

Bauleitplanung allerdings bestehen ausreichend Ausweichflächen, so dass in Verbindung mit der geplanten Wohnbebauung kein solches indirektes Tötungsrisiko besteht.
Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine Biotopstrukturen zerstört.
Im Gegensatz dazu wird durch zusätzliche Bepflanzungen von Gehölzen auf einer derzeit gehölzfreien Fläche der Aufbau von Biotopstrukturen gefördert.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass für keine der als relevant erachteten Arten eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Population zu erwarten ist. Grundlage ist der Schluss, dass die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Es werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt.

10.) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Ortsteil Schenkenhorst der Hansestadt Gardelegen ist ein Bauleitplangebiet geplant, welches derzeit als intensiv, privat bewirtschaftete, kleingliedrige Ackerfläche genutzt wird.

Zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bildet die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Umlauf“ im OT Schenkenhorst die Grundlage.

Die Fläche im Geltungsbereich wird derzeit als Acker-Grünlandfläche für die private Tierhaltung (Pferde) genutzt. Das angrenzende Umfeld selbst ist entlang der Straße in nördlicher östlicher Richtung weitestgehend von einer Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Östlich schließt eine wirtschaftliche Ackerfläche an.

Der Standort des Plangebietes wird bereits intensiv genutzt, ist damit anthropogen vorbelastet und weist demnach nur ein geringes Konfliktpotenzial auf.

Die mit der zusätzlich geplanten Bebauung einhergehenden Umweltauswirkungen betreffen die Schutzgüter Boden sowie das Landschaftsbild. Hier kommt es zu einem Verlust von offenem Boden und dadurch zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Durch das Einbringen einer Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Wasser, Klima/ Luft, Arten und Biotope, Mensch, Kultur- und Sachgüter), sowie auf die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete können als „nicht erheblich“ bzw. „von keinem Eingriff betroffen“, bewertet werden.

Schlussfolgernd sind durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten und somit mit den Erhaltungszielen durch eine geplante Bebauung (überwiegende dörfliche Wohnnutzung, bestehend aus Wohnbebauung, Garage und Nebengebäude) verträglich.

Die Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen ist unter Berücksichtigung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt erfolgt (Sh. Pkt. 5.5 der Begründung). Die Umsetzung der hieraus abgeleiteten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt direkt im Plangebiet. Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

Bei der Umsetzung der geplanten Bauleitplanung sind zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten; der Eingriff wird vollständig kompensiert.