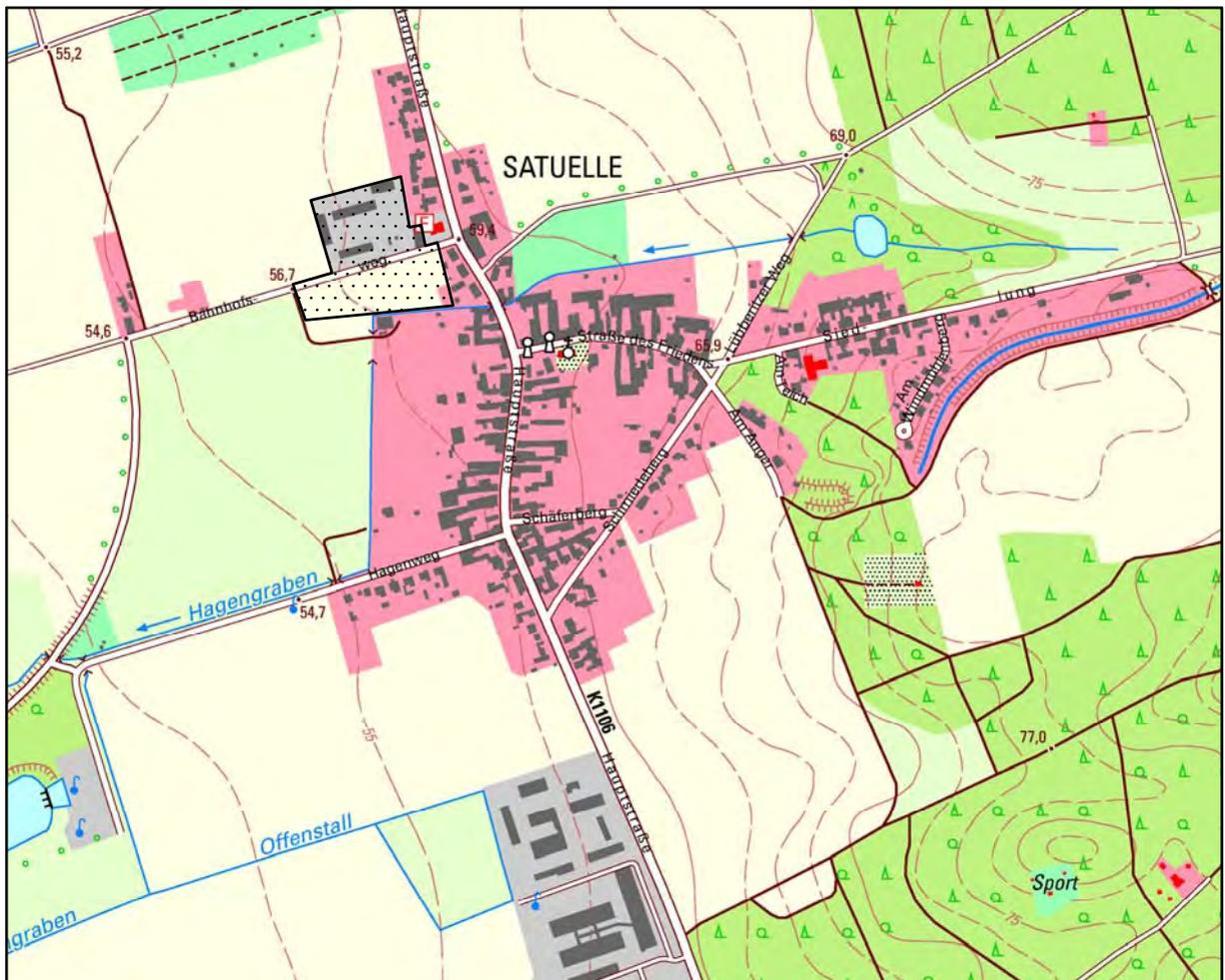


# Bebauungsplan "Dorfgebiet Bahnhofsweg" in der Ortschaft Satuelle, Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 066- (VII.) /2020

Satzung Stand Januar 2022



## Übersichtsplan

Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,  
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a  
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670  
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für  
Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt,  
TK 10/2/2011 © LVermGeo LSA,  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-6001349 /2011

## **Begründung zum Bebauungsplan "Dorfgebiet Bahnhofsweg" in der Ortschaft Satuelle - Stadt Haldensleben**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage des Plangebietes	6
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Fläche	10
4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	10
4.4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	11
4.5. Straßenverkehrsflächen	11
4.6. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabenrandstreifen	11
4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen	11
4.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
6.1. Erschließung	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.3. Belange der Landwirtschaft	21
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	21
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	22
9. Flächenbilanz	22
<b>Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>	<b>23</b>

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **1. Rechtsgrundlage**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

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

### **2. Allgemeines**

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

Der bis zum Jahr 2025 bestehende Wohnbedarf in der Stadt Haldensleben wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 2011 bis 2013 ermittelt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Wohnbauflächenbedarf für die Ortschaften der Stadt Haldensleben beziffert. Zu diesem Zeitpunkt waren in Satuelle noch 4 Bauplätze im Wohngebiet Am Windmühlenberg frei, die inzwischen bebaut sind. Verblieben ist ein freies, dreieckiges Grundstück in zweiter Reihe, das nicht der Nachfrage entspricht. Weiterhin wurden im Flächennutzungsplan als innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten 6 Bauplätze ermittelt. Im Rahmen der Erstellung des Baulandkatasters stehen zum aktuellen Stand noch zwei Baulücken im Ortskern zur Verfügung, von denen eine Fläche nur 370 m<sup>2</sup> Größe aufweist und nicht der Nachfrage für mit Einfamilienhäusern bebaubaren Grundstücken entspricht. Für die nachfragegerechte Bauform eines Einfamilienhauses steht in Satuelle derzeit nur ein Bauplatz zur Verfügung. Dies reicht nicht aus, um bei weiterhin rückläufigen Haushaltsgrößen ein bedarfsgerechtes Angebot an Bauflächen für den Eigenbedarf der Ortschaft Satuelle bereit zu stellen. Zur Stärkung der Ortschaft ist es städtebaulich erforderlich, ortsansässige, junge Familien an den Ort zu binden und ihnen geeignete Bauplätze anzubieten.

Da die innerörtlichen Bauflächenreserven für die Deckung des Bedarfes nicht ausreichen, ist die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen für eine bauliche Nutzung erforderlich. Insgesamt sind 12 Einfamilienhausgrundstücke auf einer Baugebietsfläche von 1,18 Hektar vorgesehen. Im ländlichen Raum werden verstärkt größere Grundstücke nachgefragt, so dass das Angebot der Nachfrage entspricht. Das Plangebiet eignet sich für die Erweiterung der Ortslage. Es grenzt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Satuelle zweiseitig an.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Fläche gehört dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB an. Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zunächst hatte die Stadt Haldensleben die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Umsetzung dieser Entwicklungsabsicht vorgesehen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der unteren Immissionsschutzbehörde Bedenken hinsichtlich des Angrenzens

des landwirtschaftlichen Betriebes nördlich des Gebietes vorgetragen und eine schalltechnische Untersuchung angeregt. Der beauftragte Schallgutachter hat ermittelt, dass unter Auswertung der Betriebstätigkeit tags an den überbaubaren Flächen maximale Beurteilungspegel von 60 dB(A) und nachts von 52 dB(A) zu erwarten sind. An Sonntagen wurde aufgrund des in allgemeinen Wohngebieten anzuwendenden Zuschlags ein Beurteilungspegel von 66 dB(A) ermittelt. Dies überschreitet die für allgemeine Wohngebiete anzunehmenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts erheblich.

Die Stadt Haldensleben hat den Sachverhalt geprüft. Die Beibehaltung der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet würde für die Tag- und die Nachtzeiten umfangreiche Maßnahmen des passiven und gegebenenfalls des aktiven Lärmschutzes erfordern. Da den Wohngebäuden in allgemeinen Wohngebieten ein hoher Schutzanspruch zusteht, wären Konflikte zu erwarten, die zu Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb führen können. Daher hat sich die Stadt Haldensleben entschlossen, das Plangebiet nach Norden auszuweiten, den landwirtschaftlichen Betrieb in den Geltungsbereich mit einzubeziehen und das Gesamtgebiet als Dorfgebiet festzusetzen. Der Anteil der durch landwirtschaftliche Betriebsstätten genutzte Bereich wird durch die Flächen nördlich des Bahnhofsweges gewährleistet, so dass südlich des Bahnhofsweges eine Wohnbebauung im Dorfgebiet möglich ist. Die Wohnbebauung im Dorfgebiet hat einen deutlich geringeren Schutzanspruch. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 betragen für Dorfgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Ein Sonntagszuschlag ist nicht anzuwenden. Die Tagwerte können im Dorfgebiet eingehalten werden. Die Überschreitung der Nachtwerte kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden.

In Dorfgebieten wird der Wohnbebauung die Hinnahme höherer Störungen zugemutet. In Abwägung der berechtigten Interessen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes an der Fortentwicklung ist dies hinnehmbar. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde als Planungsziel die Festsetzung eines Dorfgebietes formuliert.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung: Satuelle

Flur: 5

Flurstücke: 174/1, 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 327/174, 451 (teilweise) und 461

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden von der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 372/14, der Südgrenze der Flurstücke 459, 458, 457, 456 und 455
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 207/18, 261/19, der West- und Südgrenze des Flurstücks 460, der Westgrenze des Flurstücks 301/22, der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 430 sowie der Westgrenze der Flurstücke 431 und 432
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 429
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 327/174

(alle Flurstücke Flur 5, Gemarkung Satuelle)

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden und Nordwesten landwirtschaftliche Flächen (Acker)
- im Osten Wohnbebauung des Dorfgebietes Satuelle
- im Süden ein Graben (teilweise verrohrt), Gartenflächen und Grünland
- im Südwesten ein landwirtschaftlicher Weg und westlich landwirtschaftliche Nutzflächen

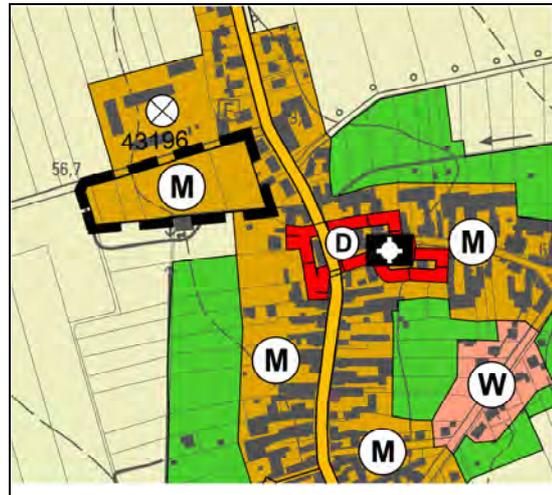
Im Gebiet befindet sich auf dem Flurstück 461 ein landwirtschaftlicher Betrieb von dem Emissionen ausgehen.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt in der bisher wirksamen Fassung die Flächen nördlich des Bahnhofsweges als gemischte Bauflächen und die Flächen südlich des Bahnhofsweges als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich südlich des Bahnhofsweges im Verfahren der 5. Änderung für das Plangebiet in gemischte Baufläche geändert. Aus dieser geänderten Fassung wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben in der Fassung der 5. Änderung

[ALK / TK10 / 2/2011] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ A18/1-6001349/2011



### 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde raumbedeutsam.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) konkretisiert und ergänzt. Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) ist als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.

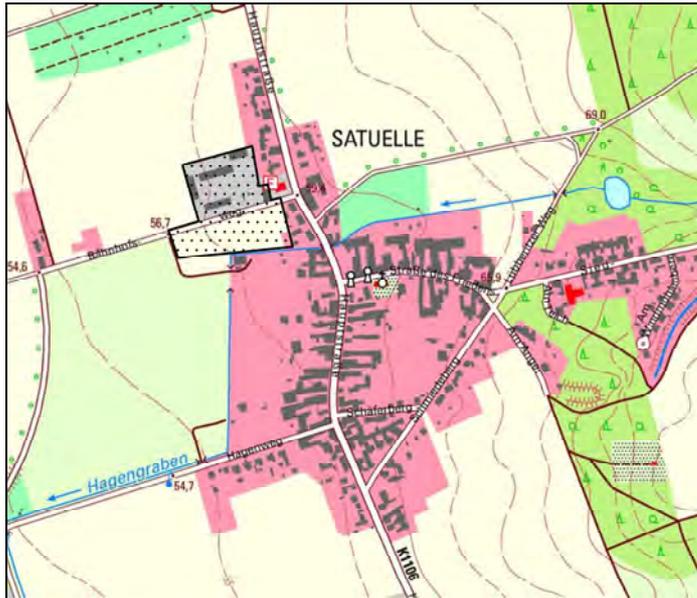
Die Stadt Haldensleben wurde im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 2.1. Z 37 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ortschaft Satuelle gehört nicht der im Zusammenhang bebauten Ortslage Haldensleben an, die als zentraler Ort einzustufen ist. Satuelle unterliegt der Bindung des Zieles Z 26 des Landesentwicklungsplanes, das festlegt, dass in den Orten, die nicht Bestandteil zentraler Orte sind, die Entwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken ist. Der Flächennutzungsplan Haldensleben von 2011-2013 orientiert sich an den negativen Einwohnerprognosen dieser Zeit. Der Bedarfsplanung in Satuelle lag ein Wohnungsbestand im Jahre 2011 von 214 Wohnungen zu Grunde. Im Rahmen des Zensus wurde die Anzahl der Wohnungen für das Jahr 2011 auf 204 korrigiert, so dass zusätzlich zum im Flächennutzungsplan ermittelten Bedarf von 4 Wohnungen 10 weitere Wohnungen aufgrund des geringeren Bestandes notwendig sind, um für die Anzahl der Haushalte ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnungen bereit zu stellen. Das Plangebiet deckt diesen Fehlbedarf mit der Festsetzung von 12 Bauplätzen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen, innerörtlichen Baulücke mit einer nachfragegerechten Größe stehen bedarfsgerecht 13 Bauplätze in Satuelle zur Verfügung. Die vorliegende Planung dient der Deckung des Eigenbedarfes von Satuelle. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in ihren landesplanerischen Stellungnahmen vom 12.08.2020 und vom 11.01.2022 eingeschätzt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Im Regionalen Entwicklungsplan und im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes befindet sich die Ortschaft Satuelle im Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Den Belangen des Schutzes des Grundwassers ist eine erhebliche Bedeutung beizumessen. Aufgrund der Ortsnähe des Plangebietes kommt eine Wassergewinnung in unmittelbarer Nähe von Satuelle nicht in Betracht. Konflikte mit dem Vorrang können nur durch Baugebiete entstehen, die in der Wasserschutzzone

III nicht zulässig sind. Eine Wohnnutzung in Dorfgebieten ist in der Regel in der Wasserschutzzone III zulässig, so dass keine Beeinträchtigung der Vorrangnutzung durch die Planung erkennbar ist.

### 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

#### 3.1. Lage des Plangebietes



Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortschaft Satuelle. Es wird von Osten durch den Bahnhofsweg erschlossen, der östlich des Gebietes in die Hauptstraße (Kreisstraße K 1106) mündet.

TK10 / 2/2011 © LVermGeo LSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) /  
A18/1-6001349/2011

#### 3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 27.871 m<sup>2</sup> groß. Das Plangebiet umfasst den landwirtschaftlichen Betrieb nördlich des Bahnhofsweges und die geplanten Wohngrundstücke im Dorfgebiet, die bereits örtlich vorhandene Erschließungsanlage des Bahnhofsweges und den Gewässerrandstreifen des Grabens südlich des Plangebietes.

Die Flächen südlich des Bahnhofsweges werden derzeit überwiegend als Grünland mit regelmäßiger Rasenmäh landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 174/1 wird als Gartenfläche genutzt. Im Südosten reicht der Garten des Flurstücks 432 bis in das Plangebiet. Die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes werden im Bestand baulich als Betriebsgelände genutzt.

#### 3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die zusätzlich geplante Nutzung relevant. Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befindet sich das Plangebiet im Bereich von Sandgleyen bis Humusgleyen. Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind günstig. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die

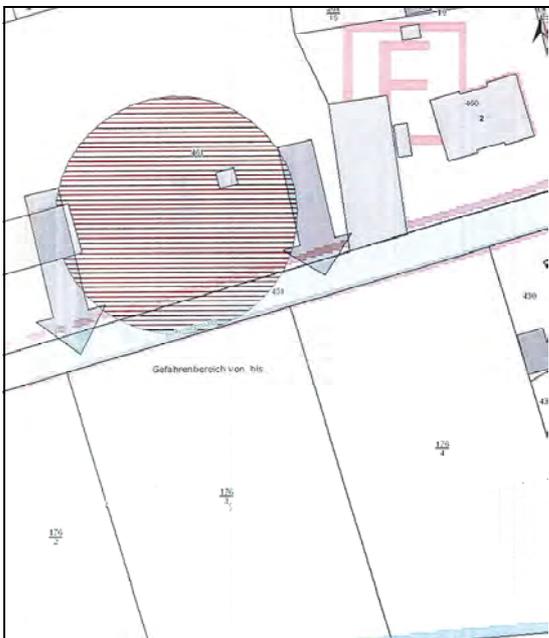
zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

#### bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II Nr. II-A-d/h-614/90/1008. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge der Abbaueinwirkungen messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m  $\pm$ 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefklagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

#### Kampfmittel

Das Rechtsamt des Landkreises Börde, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit hat für die Flurstücke 451 und 461, der Flur 5, Gemarkung Satuelle auf der Grundlage der derzeitig vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse festgestellt, dass diese teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen sind.



Auf diesen Flurstücken kann bei allen erd-eingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden von Kampfmitteln nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Daher ist es notwendig, dass hier der Baubereich vor Beginn jeglicher erd-eingreifenden Tätigkeiten bauvorbereitend sondiert/ überprüft wird. Damit die Art und der Umfang der Prüfarbeiten für den Einzelfall ausgerichtet werden kann, wird empfohlen, rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eine Einzelanfrage einzuleiten. Hierzu sind unter Nennung des Aktenzeichens 460/2021 vorzulegen: Antrag mit einer kurzen Baubeschreibung der Maßnahme, Flurstücksbezeichnung und Nennung der Parzelle, Detailkarte mit deutlich erkennbaren Flurstücksgrenzen und Kennzeichnung der Fläche für die Baumaßnahme.

Für die Flurstücke 174/1, 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 327/174, der Flur 5, Gemarkung Satuelle konnte kein hinreichender Verdacht auf Kampfmittelfunde festgestellt und begründet werden. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erd-eingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon auch hier nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die

Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

#### Bodenbelastungen

Auf den Flächen nördlich des Bahnhofsweges befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr.15083270543196 Technikstützpunkt und Tankstelle Satuelle auf dem Grundstück der Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle. Das Unternehmen ist im Bestand vorhanden und wird am Standort weiter betrieben. Es findet keine Nutzungssensibilisierung statt. Ein Untersuchungserfordernis resultiert aus der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Die Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

#### archäologische Belange

Gemäß der Anlage 1 zum Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben sind im Änderungsbereich bisher keine archäologisch relevanten Fundstätten bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines archäologischen Kulturdenkmals aufgefunden werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

#### Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ohre, dass mit Verordnung vom 17.12.2013 neu festgelegt wurde. Gemäß den Hochwasserrisikokarten ist die Fläche nicht Bestandteil von Gebieten, in denen ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (H<sub>0200</sub> Gebiete).

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

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

#### Dorfgebiete

Wie bereits in den allgemeinen Planungszielen angeführt, wurde das Plangebiet unter Einbeziehung der Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes nördlich des Bahnhofsweges als Dorfgebiet festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Festsetzung von Dorfgebieten ist erforderlich. Sie ermöglicht die Bestandssicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und die Entwicklung von Wohnnutzungen südlich des Bahnhofsweges, denen im Rahmen der Gebietsfestsetzung die Akzeptanz der durch den landwirtschaftlichen Betrieb entstehenden gebietstypischen Lärmimmissionen zugemutet wird. Eine heranrückende Wohnbebauung eines allgemeinen Wohngebietes wird hierdurch vermieden. Die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes werden stärker berücksichtigt. In Dorfgebieten ist auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die südlich des Bahnhofsweges vorgesehenen Wohnnutzungen genießen daher nicht die Störungsfreiheit, die ihnen zum Beispiel in allgemeinen Wohngebieten zugemessen werden. Die Festsetzung von Dorfgebiet eröffnet auch die Möglichkeit einer privaten Tierhaltung im Plangebiet. Auf diesen Sachverhalt wird ausdrücklich hingewiesen. Das Plangebiet soll einer Wohnnutzung dienen, die ein ländliches Wohnen gegebenenfalls mit einer Tierhaltung anstrebt und bereit ist, die hierdurch höheren Immissionsbelastungen hinzunehmen. Dieser Sachverhalt ist zu berücksichtigen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der maximalen Gebäudehöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für Dorfgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Diese ist für das Plangebiet mit der vorhandenen Bebauung nördlich des Bahnhofsweges und mit größeren Grundstücken südlich des Bahnhofsweges nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde bestandsorientiert mit 0,4 für den landwirtschaftlichen Betrieb nördlich des Bahnhofs-

weges und mit 0,3 für die geplante Entwicklung südlich des Bahnhofsweges festgesetzt. Gesamtversiegelungen sind unter Anwendung des § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO damit zu 60% nördlich des Bahnhofsweges und 45% südlich des Bahnhofsweges möglich.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Gebäuden in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Fläche**

Als Bauweise wurde für die Flächen südlich des Bahnhofsweges die offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wurde die Bauform auf Einzel- oder Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Bauform mit Gebäuden, die jeweils nur eine Wohnung aufweisen. Für die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes im Bestand wurde keine Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können hier in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden, wie dies den betrieblichen Erfordernissen entspricht. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Baustruktur nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Für die Flächen südlich des Bahnhofsweges ist ein Mindestabstand von 3 Metern zum Bahnhofsweg, den Stichstraßen und zu den östlich angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Die Bautiefe beträgt 19 Metern. Dies ist für die geplante eher kleinteilige Bauform mit hohem Wohnanteil ausreichend. Für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde ein Grenzabstand von 3 Metern nach allen Seiten festgesetzt, der sich am bauordnungsrechtlichen Mindestabstand orientiert. Für ein bestehendes Gebäude wurde bestandsorientiert die überbaubare Fläche bis zur Grenze des Baugebietes erweitert, um dessen Entwicklung zu ermöglichen. Die weitgehend uneingeschränkten überbaubaren Flächen ermöglichen eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch alle nachgefragten Bauformen errichten können.

#### **4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude**

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Anlage eines Baugebietes, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Bei einer Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf dorftypische Häuser für eine Familie wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen pro Einfamilienhaus beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig, dies addiert sich zu zwei Wohnungen im Doppelhaus insgesamt. Hierdurch werden größere Wohngebäude vermieden.

#### **4.4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**

Das Ortsbild von Satuelle wird im Plangebiet durch die Bebauung entlang des Bahnhofsweges geprägt. Dessen Gestaltung soll sich in das Dorfbild einfügen. Der Bereich zwischen der Straße und den Wohngebäuden soll nicht durch gestalterisch untergeordnete Nebenanlagen geprägt werden. Garagen und Nebenanlagen wurden daher in diesem Bereich ausgeschlossen. Entsprechend der örtlichen Tradition sollen Vorgärten angelegt werden. In dieses angestrebte Ortsbild passen ebenso wenig Steinschüttungen im Bereich der Vorgärten. Da Steinschüttungen (auch als Kiesbeete bezeichnet) der Vegetation Fläche entziehen und durch Aufheizung zur Erwärmung beitragen, wurden sie gemäß § 9 Abs. Nr.20 BauGB ausgeschlossen.

#### **4.5. Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Bahnhofsweg erschlossen. Die Breite des Straßenraumes beträgt 7,5 Meter. Dies ermöglicht neben der Fahrbahn die Einordnung eines Gehweges, wenn der Bedarf hierfür besteht. Der Bahnhofsweg führt nach Westen weiter bis zum ehemaligen Bahnhof am alten Bahndamm. Dort besteht eine Wendemöglichkeit. Entsorgungsfahrzeuge können alternativ über den alten Bahndamm bis zum Hagenweg fahren.

Eine Ergänzung des öffentlichen Straßennetzes ist durch zwei Stichstraßen nach Süden vorgesehen, die jeweils zwei Hinterliegergrundstücke erschließen, da ansonsten die Grundstückstiefe nachgefragter Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m<sup>2</sup> in diesen Bereichen deutlich überschritten würde. Die festgesetzte Breite der Stichstraßen von 5,1 Meter ermöglicht eine Ausbaubreite von 4,1 Meter, wie sie für bis zu 40 Meter lange Zuwegungen erforderlich ist, die die Anforderungen nach § 5 BauO LSA für eine Feuerwehrezufahrt erfüllen und den Begegnungsverkehr von zwei Personenkraftfahrzeugen ermöglichen.

#### **4.6. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabenrandstreifen**

Im Süden grenzt an das Plangebiet auf dem Flurstück 429 ein Graben als Gewässer II.Ordnung an. Der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 Metern wurde als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen für die Grabenunterhaltung festgesetzt. Ergänzend dazu wurde textlich festgesetzt, dass der Streifen als extensiv gepflegtes Grünland herzustellen und zu erhalten ist und dass Einfriedungen nicht zulässig sind. Dies gewährleistet die gemäß § 38 Abs.4 WHG i.V.m. § 50 WG LSA erforderliche Freihaltung des Gewässerrandstreifens und sichert die Unterhaltungsmöglichkeit für den Graben durch den Unterhaltungsverband, da der Graben nur von der Nordseite aus unterhalten werden kann.

#### **4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen**

Zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild wurde an der westlichen Süd- und der südlichen Westgrenze der neuen Bauflächen eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 3 Metern gegenüber der offenen Landschaft und den angrenzenden Kleingärten festgesetzt. Auf den Flächen soll eine landschaftsgerechte Hecke angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt. Die Hecke soll das Plangebiet in das Landschaftsbild einbinden.

Weiterhin befindet sich im als Garten genutzten Bereich im Südosten des Plangebietes ein großkroniger Laubbaum, der den Ortsrand wesentlich prägt. Dieser wurde zur Erhaltung festgesetzt. Er soll in die Planung einbezogen werden.

#### **4.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Nördlich des Bahnhofsweges befindet sich auf dem Grundstück Bahnhofsweg 2-4 die Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle als landwirtschaftliches Lohnunternehmen und Landwirtschaftsbetrieb. Am Standort Satuelle sind 5-6 Bodenbearbeitungs- und Erntemaschinen untergebracht, die hier gewartet und zu den Erntezeiten täglich genutzt werden. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Bahnhofsweg. Der Einsatz der Maschinen erfolgt im Erntezeitraum zwischen 05.00 Uhr und 22.00 Uhr. Von diesem Betrieb gehen dorftypische Störungen aus. Insbesondere verursachen Zufahrten im Zeitraum zwischen 05.00 Uhr und 06.00 Uhr Lärm während der Nachtzeit. Die Störungen während der Tagzeit sind aufgrund der geringen Maschinenanzahl als wesentlich geringer zu beurteilen. Um Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen, die sich südlich des Bahnhofsweges ansiedeln sollen, zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass auf den an den Bahnhofsweg angrenzende Grundstücken Öffnungen von Schlafräumen – hierzu gehören auch Kinderzimmer – nur zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind oder mit schallgedämmten Fenstern und schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen sind. Hierdurch wird ein Schutz der Schlafräume gewährleistet. Da die Tagwerte für Dorfgebiete von 60 dB(A) eingehalten werden, sind Festsetzungen für die Tagzeit nicht erforderlich.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Ausbau der vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlage und der Stichwege
- den Anschluss der Flächen südlich des Bahnhofsweges an die Netze der Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Niederschlagswasserabführung durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation

Die Durchführung und Finanzierung der Maßnahme erfolgt zunächst durch die Stadt Haldensleben. Hierfür sind nach derzeitiger Planung 604.000,- EUR in den Haushalt eingestellt. Die Erschließungskosten werden über den Verkauf der Grundstücke und über eine Beteiligung der Grundstückseigentümer der Flächen, die nicht im städtischen Eigentum stehen, refinanziert.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

### 6.1. Erschließung

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

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung wurde bereits unter dem Punkt 4.5. dargelegt. Durch die bestehende Erschließungsstraße kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der Stellplatzsatzung vorzusehen.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Für die Flächen südlich des Bahnhofsweges ist eine Ergänzung der Trinkwasserversorgungsleitungen erforderlich.

Im Rahmen der Erschließung mit Trinkwasser ist die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser zu beachten. Dieser beträgt nach DVGW Arbeitsblatt W405 für die kleine Gefahr der Brandausbreitung 48 m<sup>3</sup>/h. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob der Grundschutz durch eine entsprechende Dimensionierung der Versorgungsleitungen oder über eine Zisterne die gegebenenfalls ohnehin zur Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich wird, gewährleistet werden kann.

Träger der Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Plangebiet muss an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Dies ist möglich. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben. Ob ein Anschluss an das Erdgasnetz hergestellt wird, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu entscheiden.

Das Telekommunikationsnetz wird in Satuelle durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung der Vorteile einer koordinierten Erschließung und einer ausreichenden Planungssicherheit gewährleistet ist. Im Straßenraum des Bahnhofsweges sind im Rahmen der Erschließung Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 Meter zur Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag am Bahnhofsweg bereitzustellen. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr erreichbar.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Der Verband unterhält zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers eine Trennkanalisation mit Freigefälleleitungen in der Ortslage Satuelle. Für die Entsorgung des Schmutzwassers zur Verbandskläranlage Hillersleben ist in der Hauptstraße ein Schmutzwasserkanal DN 200 mit einer Tiefenlage im Kreuzungsbereich mit dem Bahnhofsweg von 1,91 Meter vorhanden, so dass die Abwässer der südlich angrenzenden Teile des Baugebietes mehrheitlich im Freigefällekanal, in Abhängigkeit von den örtlichen Höhenverhältnissen, in östlicher Richtung entwässern können.

Für den westlichen Bereich der baulichen Entwicklungsflächen ist gegebenenfalls eine Entsorgung des Schmutzwassers über separate Hauspumpwerke in die vorhandene Druckleitung des Abwasserverbandes, welche sich westlich in der angrenzenden Wegfläche befindet, notwendig. Eine belastbare Aussage kann hier erst nach dem Vorliegen von entsprechenden Planungsgrundlagen erfolgen. Im Bahnhofsweg verläuft eine Abwasserdruckleitung DN 80, deren genauer Verlauf bisher noch nicht festgestellt werden konnte.

Die abwassertechnischen Anlagen für die zentrale Entsorgung des Abwassers sind im Bereich der Erweiterung durch den Erschließungsträger nach den Vorgaben des Abwasserverbandes neu zu schaffen und an die öffentliche Abwasseranlage des Verbandes anzuschließen. Nach Vorliegen aller Unterlagen werden die Anlagen durch den Verband übernommen und unterhalten.

Darüber hinaus sind neuerschlossene Grundstücke beitragspflichtig, somit ist ein Abwasserbeitrag für die zentrale Schmutzwasser- sowie für die zentrale Niederschlagswasserentsorgung durch den Verband zu erheben.

Die Kosten für die Grundstücksanschlüsse sind gemäß den Satzungsfassungen des Verbandes vom Grundstückseigentümer zu tragen. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Nach den Abstimmungen mit dem Abwasserverband kann die Entsorgung des Niederschlagswassers direkt in den südlich am Erschließungsgebiet verlaufenden Vorfluter Hagengraben Z 23 erfolgen. Hierzu ist eine entsprechende Sammelleitung für die nicht direkt an den Vorfluter anliegenden Grundstücke zu schaffen und je nach Verlauf gegebenenfalls eine grundbuchliche Leitungssicherung zu erwirken. Die Entsorgung des Niederschlagswassers mittels Versickerung ist einer zentralen Ableitung vorzuziehen. Die Entsorgung des Oberflächenwassers obliegt den Grundstückseigentümern. Für die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Genehmigung wird an die untere Wasserbehörde des Landkreises Börde verwiesen. In Anschluss- und Benutzungszwang für die Niederschlagswasserentsorgung besteht im Verbandsgebiet nicht.

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

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

### Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

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

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

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan überplant nördlich des Bahnhofsweges einen landwirtschaftlichen Betrieb im Bestand, in dem im Bestand Baurechte bestehen und bauliche Anlagen vorhanden sind. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung vorliegen oder zulässig waren. Die Fläche des Flurstücks 461 mit einer Größe von 13.971 m<sup>2</sup> wurde daher aus der Bilanzierung ausgenommen. Es verbleibt folgende zu bilanzierende Fläche: 27.871 m<sup>2</sup> - 13.971 m<sup>2</sup> = 13.900 m<sup>2</sup>.

Bestand	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Intensivgrünland Dominanzbestände (GIA)	10	10.570 m <sup>2</sup>	105.700
Obst- und Gemüsegarten (AKB)	6	1.760 m <sup>2</sup>	8.800
Straße versiegelt (VSB)	0	1.570 m <sup>2</sup>	0
Summe		13.900 m <sup>2</sup>	114.500

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Dorfgebiete, bebaubare Fläche = Baugrundstücke x GRZ + GRZ-Überschreitung (11.395 m <sup>2</sup> x 0,45)	0	5.128 m <sup>2</sup>	0
Dorfgebiete, nicht versiegelbare Fläche Ziergarten (AKC) (11.395 m <sup>2</sup> x 0,55 – 315 m <sup>2</sup> )	6	5.952 m <sup>2</sup>	35.712
Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen (HHA)	14	315 m <sup>2</sup>	4.410
Straßenverkehrsfläche Straße versiegelt (VSB)	0	1.947 m <sup>2</sup>	0
Gewässerrandstreifen Extensivgrünland (GMA)	16	558 m <sup>2</sup>	8.928
Summe		13.900 m <sup>2</sup>	49.050

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 114.500 Wertpunkten vor der Planung stehen 49.050 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein Eingriff von 65.450 Wertpunkten. Der verbleibende Eingriff wird auf

Flächen der Stadt Haldensleben ausgeglichen. Aufgeteilt auf die Nutzungen entsteht durch die Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche (10 Wertpunkte auf 0 Wertpunkte) im Umfang von 377 m<sup>2</sup> ein extern zu kompensierender Eingriff im Umfang von 3.770 Wertpunkten und durch die festgesetzten Dorfgebiete ein extern zu kompensierender Eingriff von 61.680 Wertpunkten.

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

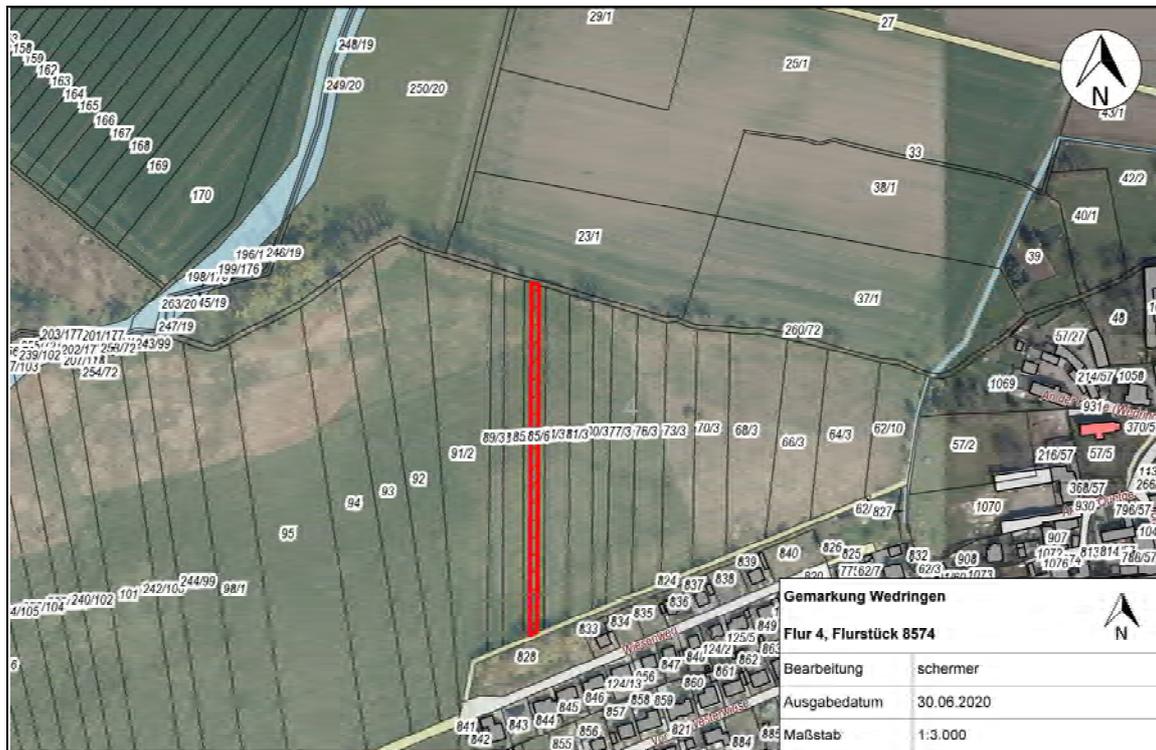
Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

externe Kompensationsmaßnahmen auf Flächen der Stadt Haldensleben

Maßnahme 1

Flurstück 85/4  
Flur 4, Gemarkung Wedringen  
Größe 1.264 m<sup>2</sup>

Die Flächen befinden sich im Kompensationsflächenpool Ohreniederung. Sie waren bisher als Ackerflächen intensiv genutzt und wurden zu mesophilem Grünland entwickelt. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt.



Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
intensiv genutzter Acker	AI	5	1.264 m <sup>2</sup>	6.320
Zielbiotop				
mesophiles Grünland	GMA	16	1.264 m <sup>2</sup>	20.224
Wertsteigerung				13.409

Maßnahme 2

Flurstück 4/1  
 Flur 9, Gemarkung Satuelle  
 Forstabteilung 4283a3  
 Größe gesamt 0,6 Hektar  
 (davon 0,3 Hektar bereits für die  
 Kompensation der Eingriffe am  
 Südhafen verwendet), verbleibende  
 Maßnahmenfläche 0,3 Hektar

Die Fläche war mit einem Kiefernreinbestand 28-jähriger Kiefern bestanden und wies erhebliche Eisschäden auf. Die Fläche wurde zu einem Traubeneichen-Wald entwickelt. Die Maßnahmen wurden im November 2013 umgesetzt.



Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
Reinbestand Nadelholz	XY	10	3.000 m <sup>2</sup>	30.000
Zielbiotop				
subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald	WCA	20	3.000 m <sup>2</sup>	60.000
Wertsteigerung				30.000

Maßnahme 3

Flurstück 10  
 Flur 18, Gemarkung Haldensleben  
 Forstabteilung 4417c  
 Größe 3.000 m<sup>2</sup> - zugeordnet wird eine  
 Teilfläche von 2.205 m<sup>2</sup>

Die Fläche in der Forstabteilung 4417c war mit einem  
 26 Jahre alten Kiefernreinbestand im Umfang von  
 0,3 Hektar bestanden. Die Ersatzpflanzung erfolgte  
 durch Rotbuchen im November 2015.



Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
Reinbestand Nadelholz	XY	10	2.205 m <sup>2</sup>	22.050
Zielbiotop				
Heinsimsen Buchenwald	WLA	20	2.205 m <sup>2</sup>	44.410
Wertsteigerung				22.050

Die vorstehenden, bereits umgesetzten Maßnahmen auf von der Stadt Haldensleben bereitgestellten Grundstücken, sollen gemäß § 9 Abs.1a BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet stattfinden, zugeordnet werden.

Die Zuordnung erfolgt differenziert nach öffentlichen Straßenverkehrsflächen und dem neuen Baugebiet, wobei in den neuen Baugebieten eine anteilige Zuordnung je nach der in Anspruch genommenen Baugebietsfläche erfolgt. Hierdurch ist eine Zuordnung der Maßnahmen zu den einzelnen Baugrundstücken des Dorfgebietes möglich. Die Grundstücke des Dorfgebietes werden gleichbehandelt, da sie den gleichen Umfang an überbaubaren Flächen aufweisen.

Zuordnung der Maßnahmen

- Straßenverkehrsflächen

Durch die Anlage der zusätzlichen Straßenverkehrsflächen über den Bahnhofsweg hinaus im Plangebiet entsteht folgender Eingriff:

Flächenwerte vor dem Eingriff	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
Intensivgrünland (Dominanzbestände)	GIA	10	377 m <sup>2</sup>	3.770
Summe			377 m <sup>2</sup>	3.770
Flächenwerte nach dem Eingriff				
Straße versiegelt	VSB	0	377 m <sup>2</sup>	0
Summe			377 m <sup>2</sup>	0
verbleibender Eingriff				<b>3.770</b>

Zum Ausgleich werden Teile der Maßnahme 1 im Umfang von 343 m<sup>2</sup> (3.773 Wertpunkte) zugeordnet.

- Dorfgebiete südlich des Bahnhofsweges (neue Baugebiete)

Durch die Anlage der neuen Baugebiete im Plangebiet entsteht folgender Eingriff:

Flächenwerte vor dem Eingriff	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
Intensivgrünland Dominanzbestände	GIA	10	10.193 m <sup>2</sup>	101.930
Obst- und Gemüsegarten	AKB	6	1.760 m <sup>2</sup>	8.800
Summe			11.953 m <sup>2</sup>	110.730
Flächenwerte nach dem Eingriff				
Dorfgebiete, bebaubare Fläche = Baugrundstücke x GRZ + GRZ- Überschreitung (11.395 m <sup>2</sup> x 0,45)	BW	0	5.128 m <sup>2</sup>	0
Dorfgebiete, nicht versiegelbare Flächen Ziergarten (11.395 m <sup>2</sup> x 0,55 – 315 m <sup>2</sup> )	AKC	6	5.952 m <sup>2</sup>	35.712
Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen	HHA	14	315 m <sup>2</sup>	4.410
Gewässerrandstreifen Extensivgrünland	GMA	16	558 m <sup>2</sup>	8.928
Summe			11.953 m <sup>2</sup>	49.050
verbleibender Eingriff				61.680

Zum Ausgleich werden die verbleibenden Flächen der Maßnahme 1 im Umfang von 921 m<sup>2</sup> (10.131 Wertpunkte) und die Maßnahmen 2 (30.000 Wertpunkte) und 3 (22.050 Wertpunkte) zugeordnet. Die vorstehenden Maßnahmen führen gemäß den vorstehenden Ausführungen zu einer Aufwertung von 62.181 Wertpunkten. Der Eingriff kann hierdurch vollständig kompensiert werden.

Insgesamt können die Eingriffe in den Naturhaushalt sachgerecht den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden.

Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind im Plangebiet in Bezug auf den faunistischen Artenschutz betroffen. Gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG nach Gemeinschaftsrecht oder durch besondere Schutzverordnung geschützte Pflanzen sind aufgrund der kartierten Biotoptypen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Plangebiet bietet in den Intensivgrünlandflächen Bereiche, die sich als Brutstätten für bodenbrütende Vögel eignen. Diese unterliegen als europäische Vogelarten dem Schutz des § 44 Abs.5 BNatSchG. Eine Beseitigung aktiv brütender Gelege ist unzulässig. Dies kann vermieden werden, wenn die Baufreimachung ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten bodenbrütender Vögel erfolgt. Eine Beseitigung der Gehölze (Obstbäume) in den Gartenbereichen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Der vorhandene großkronige Laubbaum wurde zur Erhaltung festgesetzt.

Brutmöglichkeiten für bodenbrütende Arten bestehen auf den Grünlandflächen der Ohreaue in Satuelle in ausreichendem Umfang, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs.5 Nr.3 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es ist daher kein unzulässiger Eingriff in artenschutzrechtliche Belange zu erwarten, wenn Baufreimachung des Geländes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgt.

#### Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Der Schutz des südlich angrenzende Gewässers II. Ordnung wird durch die Festsetzungen zur Freihaltung der Gewässerrandstreifen gewährleistet. Das Plangebiet ist derzeit kein Bestandteil von Trinkwasserschutzgebieten, es befindet sich jedoch im Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des oberen Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Insbesondere ist der zur Wassergewinnung genutzte zweite Grundwasserleiter gut geschützt und von Beeinträchtigungen nicht betroffen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

#### Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunal-service Landkreis Börde AÖR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

#### Belange des Immissionsschutzes

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

Grundlage für die Bewertung bildet das Schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros öko-control GmbH vom 22.10.2020.

Nördlich des Bahnhofsweges befindet sich auf dem Grundstück Bahnhofsweg 2-4 die Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle. Am Standort Satuelle sind 5-6 Bodenbearbeitungs- und Erntemaschinen untergebracht, die hier gewartet und zu den Erntezeiten täglich genutzt werden. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Bahnhofsweg. Der Einsatz der Maschinen erfolgt im Erntezeitraum zwischen 05.00 Uhr und 22.00 Uhr. Von diesem Betrieb gehen dorftypische Störungen aus. Diese sind aufgrund der geringen Anzahl der Maschinen und unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass diese in der Regel den Standort zur Ausführung ihrer Tätigkeit verlassen, als nicht wesentlich störend einzustufen. Die Zufahrten im Zeitraum zwischen 05.00 Uhr und 06.00 Uhr verursachen jedoch Lärm während der Nachtzeit.

Die Störungen während der Tagzeit sind aufgrund der geringen Maschinenanzahl als wesentlich geringer zu beurteilen. Um Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass auf den an den Bahnhofsweg angrenzende Grundstücken Öffnungen von Schlafräumen – hierzu gehören auch Kinderzimmer – nur zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind oder mit schallgedämmten Fenstern und schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen sind. Hierdurch wird ein Schutz der Schlafräume gewährleistet. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 für Dorfgebiete tags von 60 dB(A) werden eingehalten.

### **6.3. Belange der Landwirtschaft**

Der Südteil des Plangebietes wird derzeit eingeschränkt landwirtschaftlich genutzt. Mit der Bebauung erfolgt eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Belange der Landwirtschaft werden hierdurch beeinträchtigt. Die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes werden durch die Gebietsfestsetzung berücksichtigt.

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

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
  - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
  - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
  - das Interesse an der Störungsfreiheit von vorhandenen Wohnnutzungen
  - das Interesse an einer Fortsetzung bisher ausgeübter Nutzungen

Die Interessen der Grundstückseigentümer der Flächen südlich des Bahnhofsweges werden durch den Bebauungsplan gefördert.

Die an das Plangebiet südlich angrenzenden Gartengrundstücke werden nicht erkennbar beeinträchtigt. Für die östlich angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Ein ehemaliger Freibereich wird zu einem Baugebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht. Im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums ist eine solche Lageveränderung für angrenzende Grundstücke hinzunehmen. Durch die Inanspruchnahme eines Gartens ist eine Beeinträchtigung des Nutzers an der Erhaltung dieser Nutzung möglich.

Für die nördlich angrenzende Betriebsstätte der Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle hat die Planung Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes. Diese werden aufgrund der Festsetzung von Dorfgebieten weitgehend gewahrt, da in Dorfgebieten den Belangen landwirtschaftlicher Betriebe im Rahmen der Umsetzung ein erhöhtes Gewicht zukommt. Auf sie ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

## 8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfgebiet Bahnhofsweg" in der Ortschaft Satuelle in der Stadt Haldensleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für dörfliche Wohnnutzungen geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Der Bebauungsplan greift in Flächen ein, deren Bodenfunktion derzeit weitgehend intakt ist. Die Flächen sind unversiegelt. Innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten werden geprüft. Sie stehen in Satuelle jedoch nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Belange der Landwirtschaft werden nur geringfügig durch den Entzug landwirtschaftliche Nutzflächen südlich des Bahnhofsweges beeinträchtigt. Die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes bleiben durch die Festsetzung von Dorfgebieten weitgehend gewahrt. Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes wobei durch die Festsetzung von Dorfgebieten geplanten Wohnnutzungen nur ein geringerer Schutzanspruch zukommt.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	27.871 m <sup>2</sup>
• Dorfgebiete Bestand	13.971 m <sup>2</sup>
• Dorfgebiete neu	11.395 m <sup>2</sup>
davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen	315 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	1.947 m <sup>2</sup>
• Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen	558 m <sup>2</sup>

## **Umweltbericht zum Bebauungsplan**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	24
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	24
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	24
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	24
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	24
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	28
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	28
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	28
2.1.2. Schutzgut Boden	29
2.1.3. Schutzgut Wasser	30
2.1.4. Schutzgut Arten und Biotope	30
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	31
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	32
2.1.7. Schutzgut Mensch	32
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	32
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	33
2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	33
2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	34
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3. Ergänzende Angaben	37
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	37
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	37
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

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

### **1.1. Ziele des Bebauungsplanes**

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen für dörfliches Wohnen für den Eigenbedarf der Ortschaft Satuelle

### **1.2. Inhalt des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Bestandssicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes nördlich des Bahnhofsweges durch die Festsetzung von Dorfgebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer Gebäudehöhe von maximal 10 Meter,
2. die Festsetzung von Dorfgebieten südlich des Bahnhofsweges mit einer GRZ von 0,3, zwei Vollgeschossen, einer GFZ von 0,6 und einer Firsthöhe von maximal 10 Metern in Einzel- und Doppelhäusern auf einer überbaubaren Fläche von 19 Metern Tiefe,
3. die Festsetzung eines Pflanzstreifens von 3 Metern Breite zur Anpflanzung einer Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gegenüber der offenen Landschaft nach Süden und Westen, die Festsetzung zur Erhaltung eines großkronigen Baumes
4. die bestandsorientierte Festsetzung des Bahnhofsweges als öffentliche Verkehrsfläche und die Festsetzung von zwei privaten Erschließungswegen zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken,
5. die Festsetzung des Gewässerrandstreifens eines angrenzenden Grabens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen für die Gewässerunterhaltung einschließlich der Festlegung zur Anlage von Extensivgrünland und dem Ausschluss von Einfriedungen.

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

Gesamtfläche des Plangebietes	27.871 m <sup>2</sup>
• Dorfgebiete Bestand	13.971 m <sup>2</sup>
• Dorfgebiete neu	11.395 m <sup>2</sup>
davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen	315 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	1.947 m <sup>2</sup>
• Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen	558 m <sup>2</sup>

Durch die Planung können insgesamt ca. 5.548 m<sup>2</sup> Flächen zusätzlich versiegelt werden.

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

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen  
Art der Berücksichtigung:  
Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen der in Dorfgebieten zulässigen Wohnnutzung durch eine Betriebsstätte des nördlich des Bahnhofsweges befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes
  
- Schutzgut Artenschutz und Biotop  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)  
Ziele des Umweltschutzes:  
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass
  - die biologische Vielfalt,
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).  
Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
    - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
    - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
    - Lebensgemeinschaften und Biotop mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.  
Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere
  - die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen;

sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

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

Art der Berücksichtigung:

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

Das Artenschutzrecht ist durch die Einhaltung zeitlicher Begrenzungen für die Baufeldfreimachung zu berücksichtigen.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Art der Berücksichtigung:

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

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und

- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Berücksichtigung des Schutzes des angrenzenden Grabens durch Freihaltung des Gewässerrandstreifens, Schutz der nutzbaren Trinkwasservorkommen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007), Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Haldensleben (Energy Effizienz GmbH 2019)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Haldensleben befasst sich mit den Auswirkungen auf das globale Klima. Kleinklimastrukturen sind nicht Gegenstand der Untersuchung. Das Konzept empfiehlt unter Maßnahme G6 die Beschränkung versiegelter Flächen und unter Maßnahme G5 die Festlegung energetischer Standards in Bebauungsplänen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet auf das Schutzgut

Die Beschränkung der Versiegelung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 für die neuen Bauflächen, die unter der gemäß § 17 BauNVO möglichen Höchstgrenze liegt, berücksichtigt. Auf die Festsetzung erhöhter energetischer Standards für Gebäude wurde im Plangebiet verzichtet. Der Gesetzgeber hat mit der Energieeinsparungsverordnung (ENEV) Grenzwerte festgelegt, die dem Anliegen des Klimaschutzes Rechnung tragen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Verwendung regenerativer Energiequellen. Da sehr viele Bauherren standardisierte Gebäude errichten, ist die Berücksichtigung erhöhter energetischer Anforderungen mit einer erheblichen Baukostensteigerung verbunden. Es soll daher den Bauherren überlassen

werden, ob sie unter Nutzung der Fördermöglichkeiten erhöhte energetische Standards umsetzen.

- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, Festsetzung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA  
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Das FFH-Gebiet Untere Ohre befindet sich in einer Entfernung von 875 Metern westlich des Plangebietes. Es ist von der Planung nicht betroffen.

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

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

#### **2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie**

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Landschaftseinheit der Ohreniederung im Übergang zu den Altmarkheiden. Das Ohretal hat sich am Fuß des Ohreabbruchs der paläozoischen Scholle des Flechtinger Höhenzuges gegen das Vorland mit seinen Tafelgesteinen des Trias entwickelt. Das Inlandeis des Drenthe- Stadiums der Saaleiszeit hinterließ Grundmoränen, Schmelzwasserbildungen und als Randbildungen die Stauchendmoränen der Calvörder Berge.

Im Talboden des Ohretals lagern wie im Drömling Talsande der weichselkaltzeitlichen Niederterrasse. Das Ohretal hat im Warthe-Stadium der Saalekaltzeit als Urstromtal (Ohre-Aller-Urstromtal) mit Entwässerungsrichtung nach Nordwesten zur Nordsee fungiert. Die Stromgebietsgrenze zwischen Weser und Elbe verläuft heute als Talwasserscheide zwischen Aller und Ohre quer durch den Drömling.

### 2.1.2. Schutzgut Boden

#### Bestand

Die Böden auf der eingriffsrelevanten Fläche südlich des Bahnhofsweges sind derzeit durch eine gartenbauliche und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Sie sind mit Ausnahme des im Bestand vorhandenen Bahnhofsweges unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Sand-Gleye bis Humus-Gleye vorhanden. Diese bestehen aus schwach humosem Sand auf sandigen Untergründen. Die Durchlässigkeit der Böden ist hoch und das Pufferungsvermögen gering bis mittel. Die Ertragsfähigkeit ist mit ca. 35 bis 45 Bodenpunkten gering bis mittel. Die Böden sind stark vom Grundwasser beeinflusst. Die Flächen nördlich des Bahnhofsweges werden im Bestand baulich genutzt.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

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

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

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden südlich des Bahnhofsweges eine allgemeine Bedeutung, resultierend aus der geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit der Standorte. Die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes ist in den Bereichen der Gartenutzung beeinträchtigt. Im Bereich des Grünlandes ist die Beeinträchtigung gering. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Insgesamt sind die Böden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Flächen nördlich des Bahnhofsweges haben als baulich genutzte Flächen eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### Ablagerungen/Altlasten:

Auf den Flächen nördlich des Bahnhofsweges befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr.15083270543196 Technikstützpunkt und Tankstelle Satuelle auf dem Grundstück der Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle. Das Unternehmen ist im Bestand vorhanden und wird am Standort weiter betrieben. Es findet keine Nutzungssensibilisierung statt. Ein Untersuchungserfordernis resultiert aus der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Die Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

### 2.1.3. Schutzgut Wasser

#### Bestand Oberflächengewässer:

Auf dem Flurstück 429 grenzt südlich an das Plangebiet ein Entwässerungsgraben (Gewässer II.Ordnung) an. Er verläuft von Osten aus Satuelle kommend in Richtung Ohre. Unmittelbar westlich des im Süden angrenzenden Gebäudes endet der Graben und schwenkt dann auf dem Flurstück nach Süden in eine Verrohrung. Der Graben ist profiliert und naturfern ausgebaut. Über die Gewässerqualität ist nichts bekannt.

#### Bestand Grundwasser

Das im Nordwesten der Ortschaft Satuelle gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 1 bis 2 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind gering. Aufgrund des Flurabstandes ist der obere Grundwasserleiter nur gering geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von den Altmarkheiden in Richtung Ohre.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen. Das Plangebiet ist jedoch Bestandteil eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung.

#### Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

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

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist jedoch gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes vorgesehen. Diese betrifft jedoch nicht den oberen Grundwasserleiter, sondern den tiefergelegenen zweiten Grundwasserleiter.

Insgesamt kommt dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zu.

### 2.1.4. Schutzgut Arten und Biotope



Luftbild des Plangebietes  
(Stand 2018)

[DOP10/2018] © LVermGeo LSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/))  
A18/1-6001349/2011

Der noch nicht bebaute Teil des Plangebietes wird derzeit überwiegend durch Intensivgrünland geprägt. Die Fläche wird zur Grünschnittgewinnung genutzt. Ob es sich um stillgelegte Ackerflächen handelt ist nicht bekannt. Das Flurstück 174/1 wird als Obst- und Gemüsegarten bewirtschaftet. Der Nordteil wird für den Anbau von Gemüse und Kartoffeln genutzt. Im Südteil sind Nadelgehölze vorhanden. Auf dem Flurstück 176/4 befindet sich ebenfalls ein genutzter Garten, der durch Obstgehölze und einen großkronigen Laubbaum (aufgrund fehlender Zugänglichkeit konnte die Art nicht verifiziert werden) geprägt wird. Zwischen den neu beplanten Flächen und dem landwirtschaftlichen Betrieb verläuft der Bahnhofsweg als befestigte Straße. An dessen Südseite sind 9 kleinkronige Obstbäume vorhanden. Im Norden befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb mit umfangreichen Bebauungen und Oberflächenbefestigungen.

#### Bestand



#### Biototypen im noch nicht bebauten Südteil des Plangebietes

GIA – Intensivgrünland  
AKB – Obst- u. Gemüsegarten  
VSB – befestigte Straße

ALK/ TK10/ 2/2011]@LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

Die Belange des Artenschutzes sind im Plangebiet in Bezug auf den faunistischen Artenschutz betroffen. Gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG nach Gemeinschaftsrecht oder durch besondere Schutzverordnung geschützte Pflanzen sind aufgrund der kartierten Biototypen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Plangebiet bietet in den Intensivgrünlandflächen Bereiche, die sich als Brutstätten für bodenbrütende Vögel eignen. Diese unterliegen als europäische Vogelarten dem Schutz des § 44 Abs.5 BNatSchG. Eine Beseitigung aktiv brütender Gelege ist unzulässig. Der Nordteil des Plangebietes ist bebaut und wird intensiv genutzt.

#### Bewertung

Für das Schutzgut haben die als Intensivgrünland und Garten genutzten Flächen sowie die Obstbaumreihe eine allgemeine Bedeutung. Die befestigte Straße Bahnhofsweg und die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes sind von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut.

#### 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

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

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

#### Bestand

Großräumig betrachtet ist das Plangebiet eingebettet in die Ohreniederung, die nur ein geringes Bodenrelief aufweist. Gliedernde Elemente sind Baumreihen und Gehölzgruppen im Plangebiet und dessen Umgebung. Prägend für den Standort ist die Ortsrandlage mit der angrenzenden Bebauung des Ortsrandes von Satuelle. Dieser wird angrenzend an das Plangebiet durch die mehrgeschossige Bebauung an der Hauptstraße geprägt. Im Süden und Osten rahmen zwei Gärten Landschaftsraum. Die kleinräumige Qualität des Landschaftsbildes ist aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsflächen als beeinträchtigt zu bewerten.

#### Bewertung

Insgesamt ist dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zu zumessen.

### 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

#### Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Der nicht bebaute Teil des Plangebietes trägt im Bestand zur Kaltluftentstehung bei. Der bebaute Bereich ist als Siedlungsklimatop einzustufen. Da in Satuelle keine wesentlichen Überwärmungsbereiche vorhanden sind, ist eine wesentliche Bedeutung für das örtliche Klima nicht erkennbar.

### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Der Bahnhofsweg stellt über den alten Bahndamm eine wichtige Radwegeverbindung nach Bülstringen und weiter entlang des Mittellandkanals nach Haldensleben dar.

#### Lärm

Nördlich des Bahnhofsweges befindet sich auf dem Grundstück Bahnhofsweg 2-4 die Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle als landwirtschaftliches Lohnunternehmen und landwirtschaftlicher Betrieb. Am Standort Satuelle sind 5-6 Bodenbearbeitungs- und Erntemaschinen untergebracht, die hier gewartet und zu den Erntezeiten täglich genutzt werden. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Bahnhofsweg. Der Einsatz der Maschinen erfolgt im Erntezeitraum zwischen 05.00 Uhr und 22.00 Uhr. Von diesem Betrieb gehen dorftypische Störungen aus. Diese sind aufgrund der geringen Anzahl der Maschinen und unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass diese in der Regel den Standort zur Ausführung ihrer Tätigkeit verlassen, als nicht wesentlich störend einzustufen.

### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist im Plangebiet selbst

keine Fundstätte kartiert. Gleichwohl befinden sich im Umfeld des Gebietes bekannte archäologische Fundstätten. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

## 2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

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

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

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer

Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung neuer Bauflächen für Dorfgebiete südlich der Bahnhofstraße vor.

#### 2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

- Schutzgut Biotope und Arten

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

Vom Eingriff sind Biotoptypen allgemeiner Wertigkeit betroffen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt.

Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Flächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Großteil der Flächen wird als Hausgarten oder für private Tierhaltung genutzt. Eine Aufwertung stellen die festgesetzten Anpflanzungen einer Hecke aus einheimischen Laubbäumen und Sträuchern dar, die an der Süd- und Westgrenze festgesetzt wurden.

Nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel sind nicht zu erwarten, wenn der Beginn der Baudurchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Dies kann vermieden werden, wenn die Baufreimachung ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten bodenbrütender Vögel erfolgt. Eine Beseitigung der Gehölze (Obstbäume) in den Gartenbereichen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Brutmöglichkeiten für bodenbrütende Arten bestehen auf den Grünlandflächen der Ohreaue in Satuelle in ausreichendem Umfang, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs.5 Nr.3 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es ist daher kein unzulässiger Eingriff in artenschutzrechtliche Belange zu erwarten, wenn Baufreimachung des Geländes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgt.

- Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden durch die Bebauung maximal 5.297 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.

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

- Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Oberflächengewässer sind aufgrund der Freihaltung des Gewässerrandstreifens nur in geringem Umfang zu erwarten. Eine Direkteinleitung von Niederschlagswasser in den Graben ist zu vermeiden. Bei fehlenden Versickerungsmöglichkeiten ist gegebenenfalls eine gedrosselte Einleitung in Erwägung zu ziehen.

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von naturnahen Böden. Durch die Versiegelung durch die zusätzliche Bebauung ist außerdem von einem

erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Dies betrifft eine Fläche von ca. 5.297 m<sup>2</sup>. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

- Schutzgut Klima, Luft

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

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

- Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Neuanlage eines Dorfgebietes südlich des Bahnhofsweges am Ortsrand von Satuelle. Nördlich des Bahnhofsweges befindet sich auf dem Grundstück Bahnhofsweg 2-4 die Agrar-Produktions- und Handelsgesellschaft mbH Uthmöden / Satuelle. Von diesem Betrieb gehen dorftypische Störungen aus. Diese sind aufgrund der geringen Anzahl der Maschinen und unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass diese in der Regel den Standort zur Ausführung ihrer Tätigkeit verlassen, als nicht wesentlich störend einzustufen. Die Zufahrten im Zeitraum zwischen 05.00 Uhr und 06.00 Uhr verursachen jedoch Lärm während der Nachtzeit. Die Störungen während der Tagzeit sind aufgrund der geringen Maschinenanzahl für Dorfgebiete als nicht wesentlich störend zu beurteilen. Um Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass auf den an den Bahnhofsweg angrenzende Grundstücken Öffnungen von Schlafräumen – hierzu gehören auch Kinderzimmer – nur zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind oder mit schallgedämmten Fenstern und schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen sind. Hierdurch wird ein Schutz der Schlafräume gewährleistet.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Dorfgebietes auf den unbebauten Flächen südlich des Bahnhofsweges verändern. Der freie Blick zum Bahndamm wird durch eine Einzelhausbebauung verstellt. Durch die Festsetzung einer Gehölzhecke zum Ortsrand werden die durch Gehölze und Bepflanzung dominierten Bereiche so orientiert, dass hierdurch der Eingriff durch das Baugebiet in das Landschaftsbild gemindert werden kann.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern, eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

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

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

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

festgesetzte Maßnahmen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 für die neu zu bebauenden Flächen
- die Festsetzung des Gewässerrandstreifens eines angrenzenden Grabens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen für die Gewässerunterhaltung einschließlich der Festlegung zur Anlage von Extensivgrünland und dem Ausschluss von Einfriedungen
- Festsetzung zur Erhaltung eines bestehenden großkronigen Baumes
- Anpflanzung einer Strauchhecke in einer Breite von 3 Metern an der Süd- und Westgrenze des Plangebietes zur offenen Landschaft

Maßnahmenempfehlungen:

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

Der verbleibende Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

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

Die Stadt Haldensleben verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an dörflichen eigentumsorientierten Wohnformen für die Ortschaft Satuelle zu decken. Die Fläche weist hierfür eine besondere Eignung auf, da sie zweiseitig an die bestehende Bebauung anschließt. Alternative Standorte, die die gleichen Lageeigenschaften aufweisen, sind im Bereich der Ortschaft Satuelle nicht vorhanden.

Im bestehenden Siedlungsbereich von Satuelle stehen geeignete Flächen für diese Nutzung nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung. Alternative Flächen im Osten von Satuelle würden in Waldbereiche eingreifen. Dies soll vermieden werden.

### **3. Ergänzende Angaben**

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

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

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

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

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

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

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

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken
- Überwachung der Einhaltung der Anpflanz- und Erhaltungsverpflichtungen

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

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von dörflichen Wohngebäuden auf einer durch den Bahnhofsweg teilweise erschlossenen Fläche von 1,17 Hektar in Satuelle. Der Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes nördlich des Bahnhofsweges wird gesichert.

Die neu zu bebauenden Flächen werden derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Die Fläche ist von allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 5.297 m<sup>2</sup> durch Erschließungswege oder Gebäude versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt.

Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Dorfgebietes verändern. Der freie Blick in die offene Landschaft wird durch Bebauung verstellt. Durch die Anordnung einer Strauchhecke zum Außenbereich wird eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erreicht.

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

Haldensleben, Januar 2022