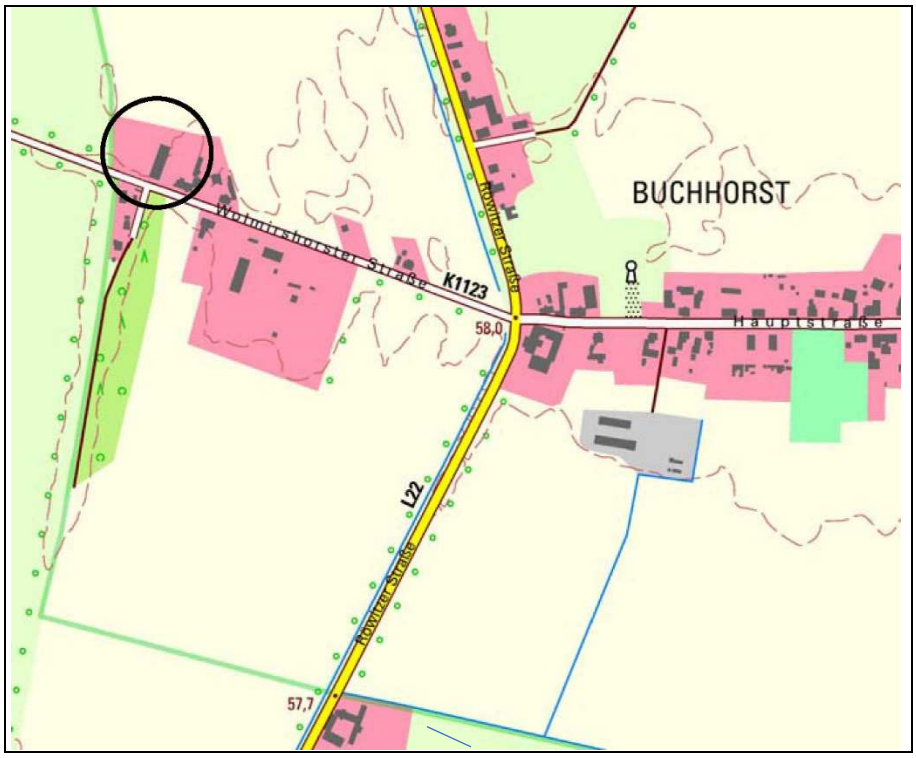
Stadt Oebisfelde – Weferlingen

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Wolmirshorster Straße 8" im Ortsteil Buchhorst

Vorentwurf – Mai 2025



Auszug aus der topographischen Karte [TK10 10/2021] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022664/2011 Ortslage Buchhorst, Stadt Oebisfelde-Weferlingen

---

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung, Abendstr.14a, 39167 Irxleben

TEIL A

Begründung zum Bebauungsplan "Wolmirshorster Straße 8" im Ortsteil Buchhorst, Stadt Oebisfelde - Weferlingen

Inhaltsverzeichnis

		Seite
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, Belange der Raumordnung	4
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1.	Lage in der Gemeinde	6
3.2.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3.	Böden, Bodenbelastungen, Kampfmittel, Archäologie	6
3.4.	Biosphärenreservat und SPA Vogelschutzgebiet Drömling	7
3.5.	Landschaftsschutzgebiet Drömling	8
4.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4.	Straßenverkehrsflächen	9
4.5.	Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen	9
4.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	10
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	10
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1.	Erschließung	10
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.3.	Belange des Immissionsschutzes	13
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8.	Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	13
9.	Flächenbilanz	13
	Umweltbericht zum Bebauungsplan	14

1. Rechtsgrundlage

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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 Ortsteil Buchhorst im Norden der Stadt Oebisfelde-Weferlingen bietet besondere Lagebedingungen im Drömling umgeben von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Der Ortsteil stellt sich trotz der peripheren Lage seit 2013 als stabiles Siedlungsgebiet dar. In der Stadt Oebisfelde-Weferlingen besteht eine Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bürger, die eine periphere Lage in Kauf nehmen, um in einer intakten Umwelt zu leben. Dies bietet für Buchhorst die Chance, nach den deutlichen Einwohnerverlusten in den Jahren von 2003 bis 2013 (-10,71%) die Einwohnerentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes zu stabilisieren und Wegzüge ortsansässiger Einwohner durch Rückzüge zu kompensieren. Da die Wegzüge aus Buchhorst meist familienangehörige Kinder betreffen (Anteil der Einwohner unter 20 Jahren in Buchhorst 12,93% - Vergleichswert Stadt Oebisfelde-Weferlingen gesamt 18,32%), werden durch die Wegzüge keine Wohnungen oder Häuser frei, um bedarfsgerecht zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen einen Zuzug zu ermöglichen. Ebenso steht kein geeigneter Wohnraum für ehemalige Buchhorster zur Verfügung, die aus familiären Gründen wieder nach Buchhorst ziehen wollen.
Buchhorst weist eine für Kolonistendörfer im ehemaligen Sumpfgebiet typische Siedlungsstruktur auf, bei der die Höfe in lockerer Folge entlang von Straßen und Wegen errichtet wurden und zwischen den ehemaligen Höfen noch umfangreiche Freiflächen an erschlossenen Standorten bestehen. Das Siedlungsgebiet von Buchhorst schließt im Westen mit dem Grundstück Wolmirshorster Straße 8 ab. Südlich davon befand sich ehemals der Bahnhof Buchhorst an der Bahnstrecke Oebisfelde-Salzwedel, die im Jahr 2004 stillgelegt wurde. Das nördlich der Wolmirshorster Straße gelegene Grundstück Wolmirshorster Straße 8 ist mit einer Hofanlage bebaut. Die Hofanlage besteht aus einem Wohnhaus, einem sanierten Nebengebäude und einem größeren, landwirtschaftlichen Betriebsgebäude. Die im Norden die Hofanlage abschließende ehemalige Scheune wurde im Jahre 2002 aufgrund von Baufälligkeit abgebrochen. Von der Scheune steht nur noch ein Teil der Ostwand. Auf der Fläche dieser ehemaligen Scheune beabsichtigt der Eigentümer des Hofes die Errichtung eines Wohngebäudes für eigene Zwecke. Seit dem Abbruch der Scheune ist die Fläche dem Außenbereich zu zuordnen.
Da die Wohnnutzung nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.
Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung wurde verworfen, da diese voraussetzt, dass die bebauten Teile des Grundstücks Wolmirshorster Straße 8 der im Zusammenhang bebauten Ortslage angehören. Dies ist gemäß der Bewertung des Landkreises Börde nicht gegeben. Zur bau-

planungsrechtlichen Sicherung der Errichtung eines Wohngebäudes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die Fläche ist im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB durch die Wolmirshorster Straße erschlossen, die bis an das Plangebiet heran ausgebaut ist.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstücks 199 und die vorhandene Zuwegung auf dem Flurstück 231 (Flur 5, Gemarkung Buchhorst).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden die Südgrenze des Flurstücks 200
- im Osten die Westgrenze der Flurstücke 202 und 203
- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 315, 313, 312, 330 und 329
- im Westen die Ostgrenze des Flurstücks 218 und eine Parallele im Abstand von 3 Meter westlich der westlichen Außenwand des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes des Hofes Wolmirshorster Straße 8

  (alle Flurstücke Flur 5, Gemarkung Buchhorst)

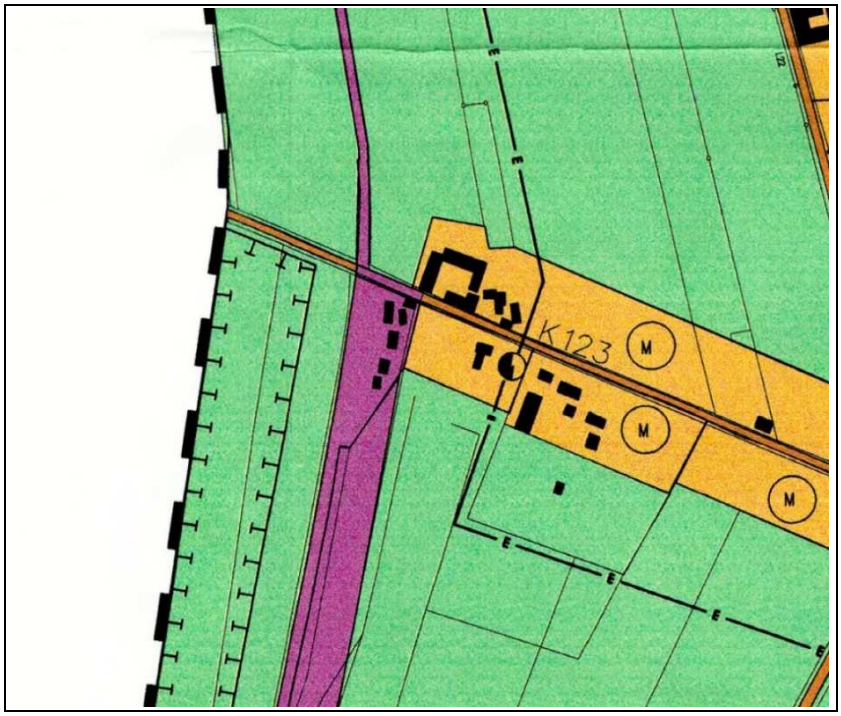
An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Westen eine Fläche für Tierhaltung
- im Norden und Nordosten Ackerflächen
- im Südosten ein Wohngebäude und
- im Süden eine Baulücke zwischen den Grundstücken Wolmirshorster Straße Nr.7 und Nr.10

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.
Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung sind nicht zu erwarten.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung

Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde



[ALK 1996] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo. sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6022664/2011

Für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich derzeit ein neuer Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren. Im 3.Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der fortgeltende Flächennutzungsplan Oebisfelde stellt das Plangebiet ebenfalls als Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

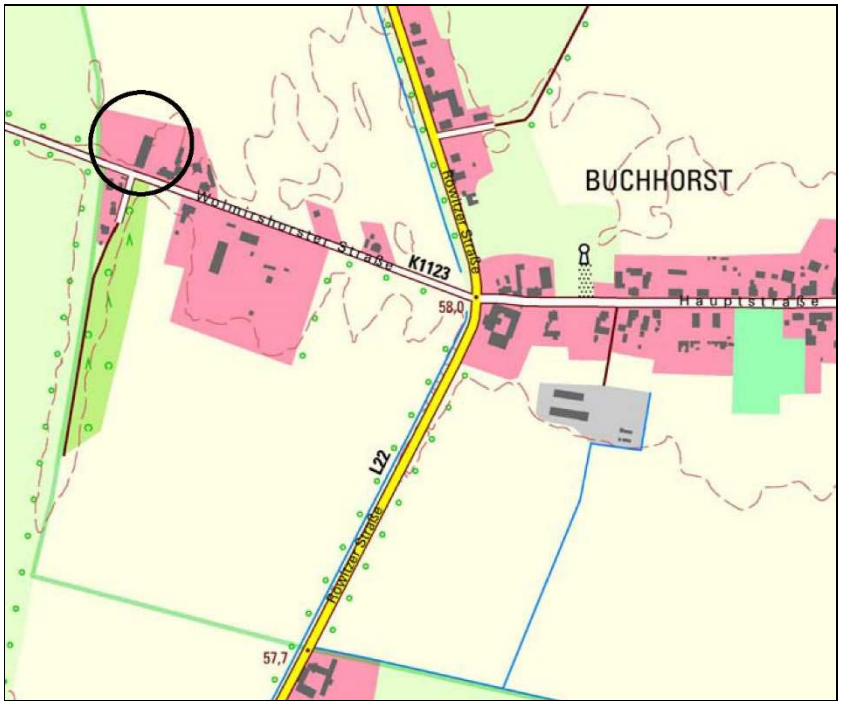
Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Buchhorst. Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Aufstellungsverfahren, da die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Grenze von 2000 m² überschreitet.
Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
Die Regionalversammlung hat am 19.02.2025 einen neuen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht abschließend beschlossen. Der Plan wurde zur Genehmigung eingereicht, er ist noch nicht in Kraft getreten. Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein erster Planentwurf hierfür wurde am 19.02.2025 durch die Regionalversammlung beschlossen. Der Planentwurf lag bis zum 06.05.2025 öffentlich aus.
Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Im beschlossenen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet wie der gesamte Ortsteil Buchhorst als Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgesetzt. Der Sachverhalt wurde berücksichtigt. Das Plangebiet umfasst Flächen, die im Bestand dem Siedlungsbereich zu zuordnen sind. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt in der Stadt Oebisfelde - Weferlingen am Westrand des Ortsteiles Buchhorst. Das Gebiet wird über die Wolmirshorster Straße erschlossen.



[TK10 2021] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6022664/2011

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 6.699 m^2 groß. Das Plangebiet umfasst die vorhandene Hofanlage und den angrenzenden Abschnitt der Wolmirshorster Straße. Der Weg ist örtlich als Flurstück vorhanden. Das Plangebiet ist mit drei Gebäuden bebaut, die die Hofanlage im Westen, Süden und Osten umgrenzen. Das nördlich den Hof begrenzende Gebäude wurde abgebrochen. Hier soll ein neues Gebäude errichtet werden. Auf dem Grundstück sind 4 Bäume (Buche und Walnuss) vorhanden.

3.3. Böden, Bodenbelastungen, Kampfmittel, Archäologie

Boden

Oberflächlich steht im Plangebiet Decksalm- bis Salmtieflehm-Gleye an. Die Böden im Plangebiet sind im Bestand durch die bauliche Nutzung anthropogen überprägt.

Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend sandig - lehmige Schichten an (Decksalm- bis Salmtieflehm-Gleye), die für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. Das Bebauungsgebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 1 m nach den bekannten Unterlagen. Es wird empfohlen, im Zuge von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen die Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, sollte vorab

standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind. Da im Plangebiet ein großes Grundstück für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht, kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen grundsätzlich möglich ist. Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevante Fläche kartiert. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales zu melden und "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen" sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.
Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Die Aussagen werden nach Zuarbeit des Landkreises Börde ergänzt.

3.4. Biosphärenreservat und SPA Vogelschutzgebiet Drömling

Das Plangebiet befindet sich in dem mit Datum vom 22.06.2019 ausgewiesenen Biosphärenreservat Drömling Sachsen-Anhalt. Es ist Bestandteil der Entwicklungszone des Biosphärenreservates und liegt im Ortsbereich des 2016 neu abgegrenzten Landschaftsschutzgebietes Drömling und des Naturschutzgebietes Ohre-Drömling gemäß Verordnung vom 20.06.2005. Die Entwicklungszone des Biosphärenreservates dient gemäß § 3 Abs.1 Nr.3 BioResDrömlV ST als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. In Verbindung mit dem Schutzzweck § 4 Abs.3 Nr.15 BioResDrömlV ST, hier der Vermeidung der Zunahme baulicher Anlagen im Außenbereich, steht die Bebauung der bereits ehemals bebauten Fläche der Hofanlage im Einklang mit den Zielen des Biosphärenreservates Drömling. Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet "Drömling", in dem sich das Baugebiet ebenso befindet, werden durch die Maßnahme nicht erwartet.

Das Plangebiet befindet sich wie die gesamte Ortschaft Buchhorst im Vogelschutzgebiet Drömling (SPA 0007 Gebietsnummer DE 3532-401). Für den Bebauungsplan Röwitzer Straße Nr.15 nördlich des vorliegenden Baugebietes wurde eine SPA Vorprüfung im Auftrag der Stadt Oebisfelde-Weferlingen durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH durchgeführt. Hierfür wurden die Kartierungen der Brutstätten der Avifauna des Vogelmonitorings herangezogen. Der Untersuchungsradius umfasst auch das Plangebiet, so dass die Ergebnisse der Vorprüfung auf die vorliegende Planung übertragen werden können. Eine Beeinträchtigung, des Schutzes und der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Drömling ist nicht zu erwarten. Die Entfernung des Plangebietes zu Brutstätten der Arten nach Anhang I Artikel 4 Abs.1 der Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet deutlich größer als beim Baugebiet Röwitzer Straße, für das festgestellt wurde, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Vogelschutzgebietes nicht zu erwarten ist. Die westlich in der Nähe des Plangebietes befindlichen Flächen des Vogelschutzgebietes weisen in den Kartierungen aus dem Jahr 2022 durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt den Standort eines Gebüschbrüters im Abstand von mehr als 100 Meter zum Geltungsbereich aus. Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der durch

das Vogelschutzgebiet geschützten Arten nach Anhang I Artikel 4 Abs.1 der Vogelschutzrichtlinie kartiert.

3.5. Landschaftsschutzgebiet Drömling

Das Plangebiet befindet sich in dem mit Datum vom 18.05.2016 neu verordneten Landschaftsschutzgebiet Drömling. Es liegt im Ortsbereich des Ortsteiles Buchhorst. Gemäß § 4 Abs.2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Drömling gelten die Verbote des § 4 Abs.2 nur außerhalb der Ortsbereiche. Die Errichtung baulicher Anlagen in den Ortsbereichen ist somit zulässig. Das Landschaftsschutzgebiet steht der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

<u>dörfliche Wohngebiete</u>

Entsprechend der angestrebten Nutzungen wurde auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Art der baulichen Nutzung dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
Im Plangebiet sind dörfliche Wohngebiete mit einem Wohngebäude, einer Halle für eine nichtstörende Tierhaltung vorhanden und Wohngebäude in dörflichen Wohnformen geplant.

Allgemein zulässig sind:

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

Gemäß § 5a Abs.2 Nr.8 BauNVO wären Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in dörflichen Wohngebieten uneingeschränkt zulässig. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand des Ortsteiles Buchhorst. Da Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke meist auf größere Einzugsbereiche ausgerichtet sind und mit diese Nutzungen mit einem Besucherverkehr verbunden ist, der nicht den Zielsetzungen für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes entspricht, wurden diese Einrichtungen nur ausnahmsweise zugelassen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit kann eine Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung und des Einzugsbereiches der Einrichtung und der Einfügung in den Gebietscharakter getroffen werden.

Gemäß § 5a Abs.3 BauNVO sind in dörflichen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig:

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

Die gemäß § 5a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen wurden im dörflichen Wohngebiet ausgeschlossen, da sie nicht mit den Planungszielen vereinbar sind. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage abseits von Hauptstraßen für Tankstellen nicht geeignet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt.
Für dörfliche Wohngebiete empfiehlt die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,6. Da im Plangebiet eine große Hoffläche vorhanden ist und die zum Flurstück 119 gehörenden Freiflächen westlich des Hofes sich nicht im räumlichen Geltungsbereich des Planes befinden, wurde trotz der ländlichen Lage und des eher geringeren Bauumfangs eine Grundflächenzahl von 0,6 gewählt.
Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht den in Buchhorst als ortsbildgerecht einzustufenden Bauformen. Hiervon weicht nur die ehemalige Grenzkaserne ab, die nicht als Maßstab herangezogen werden soll. Die Geschossflächenzahl ist bei der Festsetzung von einem Vollgeschoss gleich der Grundflächenzahl anzusetzen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet. Historisch war eine vierseitige Hofanlage vorhanden, die die für eine offene Bauweise als maximale Gebäudelänge von 50 Meter in ihren Abmaßen überschreitet. Eine geschlossene Bauweise ist ebenfalls nicht vorhanden, da an die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht angebaut wurde. Daher ist die Festsetzung einer Bauweise für das Plangebiet nicht erforderlich.
Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass sie sich an den Abmaßen der historischen Hofanlage orientieren. Der Abstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3 Meter.
Im Norden wurden die Flächen aus den überbaubaren Flächen ausgegrenzt, auf denen Bäume vorhanden sind, die erhalten werden sollen.

4.4. Straßenverkehrsflächen

In das Plangebiet wurde der angrenzende Abschnitt der Wolmirshorster Straße einbezogen. Dies ist erforderlich, da ein qualifizierter Bebauungsplan als Mindestfestsetzung gemäß § 30 Abs.1 BauGB die örtlichen Verkehrsflächen enthalten muss. Die Wolmirshorster Straße ist ortsüblich ausgebaut und im Bestand vorhanden.

4.5. Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen

Im Plangebiet sind im Norden vier Laubbäume (Buche und Walnuss) vorhanden, die bisher aufgrund der Lage im Außenbereich durch die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Börde geschützt sind. Um die Erhaltung nach der Aufstellung des Bebauungsplanes zu sichern, werden sie zur Erhaltung festgesetzt.

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

Die neue Bebauung ist auf dem Standort der ehemaligen Scheune vorgesehen. Die Fläche ist bereits teilweise entsiegelt. Sie wurde als unbefestigter Platz bewertet. Der durch die Bebauung entstehende Eingriff soll durch den Rückbau der Fundamente der Scheune und die gärtnerische Gestaltung der Fläche kompensiert werden. Diese Entsiegelung wurde als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.
Die Herstellung der Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorgung obliegt den begünstigten Bauherren. Die Bauherren sind für die Erhaltung der Bäume verantwortlich.
Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

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.

<u>Verkehrserschließung</u>

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wolmirshorster Straße (Kreisstraße K 1123). Diese ist ortsüblich ausgebaut. Am Westrand des Plangebietes endet die Widmung als Kreisstraße. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

<u>Ver- und Entsorgung</u>

Träger der Wasserversorgung ist die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH (OEWA). Ein Anschluss an das Trinkwassernetz ist vorhanden. Sollte ein weiterer Anschluss benötigt werden, muss dieser bei der OEWA beantragt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung an die Niederspannungsleitung in der Wolmirshorster Straße angeschlossen werden.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Soweit ein Anschluss vorgesehen ist, sind die Anschlussmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Das Telekommunikationsnetz in Buchhorst wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Netz GmbH betrieben. Sollte auf dem neuen Grundstück ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Telekom mit ihr rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) in Verbindung zu treten. Darüber hinaus stellt die Stadt Oebisfelde-Weferlingen derzeit ein flächendeckendes kommunales Breitbandnetz innerhalb der Stadt Oebisfelde-Weferlingen her. Das innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Grundstück kann an diese Netzstruktur angebunden werden. Als Netzbetreiber hat die Stadt Oebisfelde-Weferlingen die DNS:Net Internet Service GmbH gebunden.

Träger der Abfallentsorgung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgung erfolgt an der Wolmirshorster Straße. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtage an der Wolmirshorster Straße bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH (OEWA). Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für den Hausanschluss geklärt. Die Herstellung des Anschlusses an die zentrale Schmutzwasseranlage ist über das erforderliche Antragsverfahren beim Abwasserverband durch den Eigentümer zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller. Eine darüberhinausgehende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Abwasserverband über die Erschließung kann in Abhängigkeit von der Bauausführung erforderlich werden.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH (OEWA). Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auch bei ungünstigen Untergrundverhältnissen möglich.

Löschwasser

Der Grundschutz an Löschwasser kann für den Geltungsbereich durch eine Entnahme aus dem Unterflurhydranten, der Zisterne und dem Saugbrunnen unmittelbar südlich des Plangebietes an der Wolmirshorster Straße gesichert werden. Eine ausreichende Bereitstellung des Grundschutzes ist damit gewährleistet.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Der Bebauungsplan beinhaltet die Errichtung eines Wohngebäudes auf einer ehemals bebauten Fläche. Hierdurch werden keine bisher unbelasteten Böden versiegelt.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

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

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

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht.
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 verbal-argumentativ ergänzt.

Die Biotoptypenkartierung ist dem Umweltbericht Punkt 2.1.4. zu entnehmen.

	Ausgangszustand	Flächengröße	Wert/m² gem. Bewertungs-modell	Flächenwert
BD	bebaute Fläche	1.127 m²	0	0
VPX	unbefestigter Platz (einschließlich abgebrochener Scheune)	1.963 m²	2	3926
AKC	Garten	1.842 m²	6	11052
VSB	Straße befestigt	1.317 m²	0	0
HEX	Einzelbaum (Laubbaum)	450 m²	12	5400
	Σ Ausgangszustand	**6.699 m²**		**20378**

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m² gem. Bewertungs-modell	Flächenwert
BD	bebaute Fläche (Bestand + ein Einfamilienhaus einschließlich Terrasse 300 m²)	1.427 m²	0	0
VPX	unbefestigter Platz (Bestand ohne abgebrochene Scheune)	1.497 m²	2	2994
AKC	Garten	2.008 m²	6	12048
VSB	Straße befestigt	1.317 m²	0	0
HEX	Einzelbaum mit Erhaltungsgebot (Laubbaum)	450 m²	12	5400
	Σ Planzustand	**6.699 m²**		**20442**

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 20.378 Wertpunkten vor der Planung stehen 20.442 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt kein durch die Bebauung verursachter Eingriff in Natur und Landschaft.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes

Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese sind im Plangebiet nicht gegeben.

6.3. Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht erheblich betroffen.

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

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wolmirshorster Straße 8" im Ortsteil Buchhorst, Stadt Oebisfelde - Weferlingen dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für ein Einfamilienhaus geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.
Die Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Plangebiet kompensiert werden. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	6.699 m^2
- dörfliche Wohngebiete	5.382 m^2
- Straßenverkehrsflächen	1.317 m^2

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wolmirshorster Straße 8" im Ortsteil Buchhorst, Stadt Oebisfelde - Weferlingen

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	15
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	15
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	15
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	15
1.4.1.	gesetzliche Grundlagen	15
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	18
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	19
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	19
2.1.1.	Schutzgut Boden / Fläche	19
2.1.2.	Schutzgut Wasser	20
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	20
2.1.4.	Schutzgut Landschaftsbild	22
2.1.5.	Schutzgut Klima, Luft	22
2.1.6.	Schutzgut Mensch	22
2.1.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	23
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
3.	Ergänzende Angaben	26
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	26
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Allgemeines Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wolmirshorster Straße 8" in Buchhorst ist die Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach einem Bauplatz für ein Wohngebäude durch die Bebauung eines ehemals mit einer Scheune bebauten Bereiches.

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes für die Hofanlage mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und maximal einem Vollgeschoss
2. Festsetzung der Wolmirshorster Straße als Straßenverkehrsfläche
3. Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für vorhandene Bäume im Plangebiet
4. Festsetzung des Rückbaus der Scheunenfundamente und der Gestaltung als Garten für die entsiegelten Bereiche

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

Die für die vorstehenden Planungsinhalte benötigten Flächen sind in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführt:

Gesamtfläche	6.699 m^2
- dörfliche Wohngebiete	5.382 m^2
- Straßenverkehrsflächen	1.317 m^2

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Wohngebäudes geplant. Hierdurch werden ca. 200 m^2 für das Wohngebäude und 100 m^2 für Garagen und Nebenanlagen versiegelt.

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

1.4.1. gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

  Art der Berücksichtigung:
  Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ein Untersuchungserfordernis besteht nicht.

- Schutzgut Arten und Biotope
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  Ziele des Umweltschutzes:
  Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

  - die biologische Vielfalt,
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

  auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
  Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

  - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
  - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
  - Lebensgemeinschaften und Biotope 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 Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der wertgebenden Gehölze und Kompensationsmaßnahmen für den Bau eines Wohngebäudes

- Schutzgut Boden / Fläche
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

  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 Ent-

wicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:
Das Plangebiet wird im Bestand dem Siedlungsbereich zugeordnet. Die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches entspricht den Zielen des Bodenschutzes.
Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser
  gesetzliche Grundlagen:
  Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  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. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu beachten.

  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:
  Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser.

- Schutzgut Luft / Klima
  gesetzliche Grundlagen:
  Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

  Art der Berücksichtigung:
  Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelung und Heizungsanlagen

- Schutzgut Landschaftsbild
  gesetzliche Grundlagen:
  Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

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

  Art der Berücksichtigung:
  Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes auf das Landschaftsbild

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  gesetzliche Grundlagen:
  Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

  Art der Berücksichtigung:
  Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.
  verbal argumentative Bewertung der Auswirkungen

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

<u>beschlossener Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)</u>

Im beschlossenen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet wie der gesamte Ortsteil Buchhorst als Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgesetzt. Der Sachverhalt wurde berücksichtigt. Das Plangebiet umfasst Flächen, die im Bestand dem Siedlungsbereich zu zuordnen sind.

<u>Landschaftsrahmenplan</u>

Der Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Haldensleben (Büro Schube und Westhus) wurde 1996 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1994 bis 1995 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt in Karte 10.3. für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

<u>Schutzgebiete</u>

- Biosphärenreservat und SPA Vogelschutzgebiet Drömling
  Das Plangebiet befindet sich in dem mit Datum vom 22.06.2019 ausgewiesenen Biosphärenreservat Drömling Sachsen-Anhalt. Es ist Bestandteil der Entwicklungszone des Biosphärenreservates und liegt im Ortsbereich des 2016 neu abgegrenzten Landschaftsschutzgebietes Drömling und des Naturschutzgebietes Ohre-Drömling gemäß Verordnung vom 20.06.2005. Die Entwicklungszone des Biosphärenreservates dient gemäß § 3 Abs.1 Nr.3 BioResDrömlV ST als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. In Verbindung mit dem Schutzzweck § 4 Abs.3 Nr.15 BioResDrömlV ST, hier der Vermeidung der Zunahme baulicher Anlagen im Außenbereich, steht die Bebauung der bereits ehemals bebauten Fläche der Hofanlage im Einklang mit den Zielen des Biosphärenreservates Drömling. Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet "Drömling", in dem sich das Baugebiet ebenso befindet, werden durch die Maßnahme nicht erwartet.
  Das Plangebiet befindet sich wie die gesamte Ortschaft Buchhorst im Vogelschutzgebiet Drömling (SPA 0007 Gebietsnummer DE 3532-401). Für den Bebauungsplan Röwitzer Straße Nr.15 nördlich des vorliegenden Baugebietes wurde eine SPA Vorprüfung im Auftrag der Stadt Oebisfelde-Weferlingen durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH durch-

geführt. Hierfür wurden die Kartierungen der Brutstätten der Avifauna des Vogelmonitorings herangezogen. Der Untersuchungsradius umfasst auch das Plangebiet, so dass die Ergebnisse der Vorprüfung auf die vorliegende Planung übertragen werden können. Eine Beeinträchtigung, des Schutzes und der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Drömling ist nicht zu erwarten. Die Entfernung des Plangebietes zu Brutstätten der Arten nach Anhang I Artikel 4 Abs.1 der Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet deutlich größer als beim Baugebiet Wolmirshorster Straße 8, für das festgestellt wurde, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Vogelschutzgebietes nicht zu erwarten ist. Die westlich in der Nähe des Plangebietes befindlichen Flächen des Vogelschutzgebietes weisen in den Kartierungen aus dem Jahr 2022 durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt den Standort eines Gebüschbrüters im Abstand von mehr als 100 Meter zum Geltungsbereich aus. Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der durch das Vogelschutzgebiet geschützten Arten nach Anhang I Artikel 4 Abs.1 der Vogelschutzrichtlinie kartiert.

- Landschaftsschutzgebiet Drömling
  Das Plangebiet befindet sich in dem mit Datum vom 18.05.2016 neu verordneten Landschaftsschutzgebiet Drömling. Es liegt im Ortsbereich des Ortsteiles Buchhorst. Gemäß § 4 Abs.2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Drömling gelten die Verbote des § 4 Abs.2 nur außerhalb der Ortsbereiche. Die Errichtung baulicher Anlagen in den Ortsbereichen ist somit zulässig. Das Landschaftsschutzgebiet steht der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

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

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

2.1.1. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit des Drömlings. Oberflächlich steht im Plangebiet Decksalm- bis Salmtieflehm-Gleye an. Die Böden im Plangebiet sind im Bestand durch die bauliche Nutzung anthropogen überprägt.

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

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

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind bezüglich ihrer natürlichen Funktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung beeinträchtigt. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die Flächen von geringer Bedeutung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist gering. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit sind das Stoffumwandlungsvermögen und das Puffervermögen gering.
Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen beschränken sich aufgrund der Kleinflächigkeit auf eine Siedlungsnutzung. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist gering.
Für die Grundwasserneubildung haben die Böden eine allgemeine Bedeutung. Insgesamt ist von einer geringen Bedeutung in Bezug auf die Bodenfunktion auszugehen.

Bodenbelastung:
Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.2. Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser: Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 1 Meter unter der Geländeoberfläche an.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat als Bestandteil des Siedlungsgebietes für die Grundwasserneubildung keine wesentliche Bedeutung. Eine Trinkwassergewinnung findet nicht statt. Das Plangebiet hat somit in Bezug auf das Grundwasser eine geringe bis allgemeine Bedeutung.

2.1.3. Schutzgut Arten und Biotope

Bestand Pflanzen und Biotopausstattung:
Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die Biotoptypen im Plangebiet durch terrestrische Begehung und Luftbildauswertung ermittelt. Das Plangebiet besteht aus einer Hofanlage mit einem unbefestigten Hofplatz, der ehemals vierseitig von Gebäuden umgeben war. Das Gebäude auf der Nordseite wurde abgebrochen. Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

<u>Biotoptypen</u>

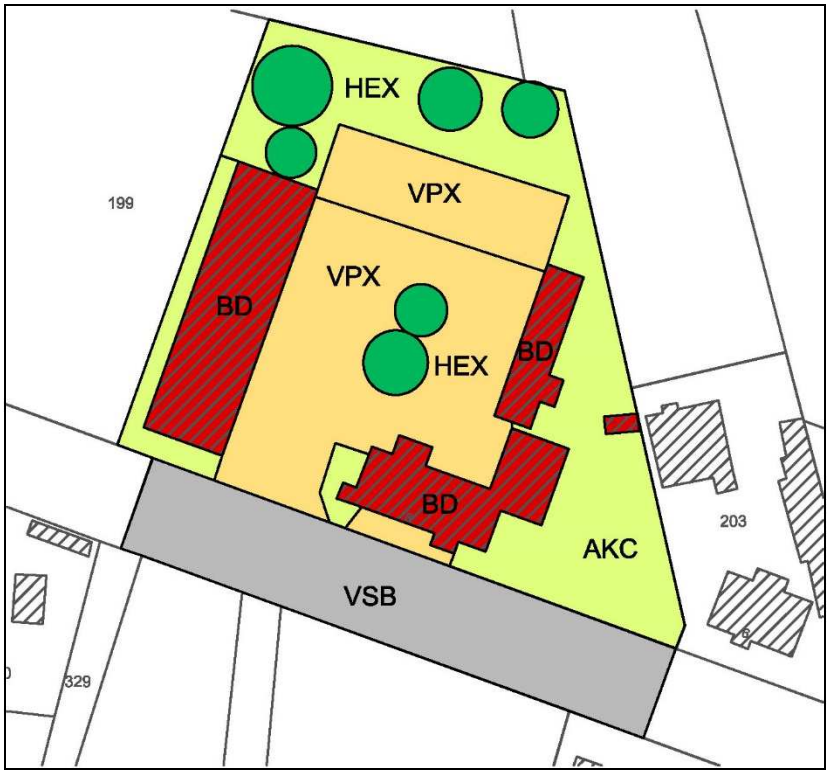
BD
Bebauung dörflich

VPX
unbefestigter Platz

AKC
Garten

VSB
Straße befestigt

HEX
sonstiger Einzelbaum



Bewertung:

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes zeigt überwiegend gering- bis mittelwertige Biotoptypen. Wertgebend sind die vorhandenen Gehölze, die aus Buchen und Walnuss bestehen.

Bestand Fauna:
Das Plangebiet gehört dem Siedlungsbereich an und ist überwiegend durch Biotoptypen des Siedlungsbereiches geprägt, die für Tierarten, die nach Gemeinschaftsrecht geschützt sind, nur eine geringe Eignung aufweisen. Eine Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der europäischen Vogelarten anzunehmen.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen.

Die europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind Gehölzbrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Die Laubbäume weisen hierfür eine Eignung auf. Die Bäume sollen erhalten werden. Das Tötungsverbot ist bereits dadurch gewährleistet, dass eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig ist. Dies ist durch § 39 BNatSchG geregelt und bedarf insofern keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Da es sich bei den europäischen Vogelarten überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Bewertung:
Aufgrund der intensiven Nutzung des Untersuchungsbereiches hat das Plangebiet für den faunistischen Artenschutz eine geringe Bedeutung.

2.1.4. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung:

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.
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Buchhorst, der durch Gehölze gut eingegrünt ist. Als technisches Element wirkt der Bahndamm der ehemaligen Bahnstrecke Oebisfelde – Salzwedel westlich des Gebietes. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befinden sich Freiflächen, die zur Tierhaltung genutzt werden.
Für die Erholung hat der Bereich eine allgemeine Bedeutung. Hinsichtlich der Kriterien, Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet aufgrund der Überprägung durch die vorhandene Bebauung eine allgemeine Bedeutung zu.

2.1.5. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung:

Der Bördekreis gehört zum Großklima des gemäßigten mitteldeutschen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.
Das Gelände um Buchhorst ist weitgehend eben. Ausgeprägte Luftleitbahnen bestehen nicht. Aufgrund der bestehenden Bebauung leistet das Plangebiet derzeit keinen wesentlichen Beitrag zum Klimaausgleich. Insofern kommt dem Plangebiet klimatisch keine besondere Bedeutung zu.

2.1.6. Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung:

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat zur Zeit keine erhebliche Bedeutung als Erholungsraum. Es ist von Bereichen umgeben, die zur Erholung genutzt werden.

Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist keinem wesentlichen Lärm ausgesetzt.

2.1.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich verzeichnet. Für die Flächen gelten die allgemeinen Hinweise beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen archäologischer Kulturdenkmale.

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

Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

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

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.

- Boden / Fläche

Die Planung ist aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit einer Zunahme von Bodenversiegelungen verbunden. Zusätzlich zum Bestand können ca. 300 m^2 Fläche durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Dies verursacht einen Eingriff in das Schutzgut. Dieser Eingriff wird gemindert, da es sich um ehemals bebaute Flächen handelt.

Durch die Nutzung von Siedlungsflächen wird dem Anliegen des Bodenschutzes im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Außerhalb des geplanten Bauplatzes sollen die bestehenden Reste der Bebauung der ehemaligen Scheune rückgebaut werden. Hierdurch wird der Eingriff kompensiert. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Rahmen des Bestandsschutzes eine Nutzung im derzeitigen Umfang weiterhin zulässig.

- Arten und Biotopschutz

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf den zu erwartenden Verlust an Biotoptypen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.
Der Bebauungsplan verursacht keine unmittelbaren Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Die Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen sind überwiegend gering oder mittelwertig.
Nicht versiegelte Bereiche sollen gärtnerisch gestaltet werden. Für das Schutzgut wird kein erheblicher Eingriff zurückbleiben.

Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.
Belange des Artenschutzes werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten liegt kein Nachweis vor. Der Störgrad gegenüber störungsempfindlichen Arten wird sich nicht wesentlich erhöhen. Eine bauliche Nutzung findet bereits im Bestand statt.
Soweit Einzelgehölze beseitigt und ersetzt werden sollen, hat dies außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum zwischen 1.Oktober und 28.Februar zu erfolgen. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.
Der Verlust von Habitatflächen für diverse Vogelarten ist nicht erheblich. Im räumlichen Zusammenhang bestehen alternative Möglichkeiten für die Wahl von Brutplätzen im östlich angrenzenden Bereich.

- Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.
Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die zusätzliche Versiegelung von Böden. Von einem wesentlich erhöhten Oberflächenwasserabfluss ist nicht auszugehen, da die betroffene Fläche auch derzeit teilversiegelt ist. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat durch wasserdurchlässige Befestigungen und die Anlage von Versickerungsflächen im Norden des Gebietes zu erfolgen.

- Klima / Luft

Die Bebauung führt zu keiner wesentlichen Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.
Weiterhin führt eine Bebauung zu Emissionen durch Heizungsanlagen von Gebäuden, insbesondere zur Erhöhung des klimaschädlichen CO_2 Ausstoßes. Auf gesetzlicher Grundlage sind die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden einzuhalten, damit verbunden ist eine Minimierung des CO_2 Ausstoßes.

- Landschaftsbild / Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen. Die Bebauung des Plangebietes wird wirksam durch die vorhandenen Gehölze von der offenen Landschaft abgeschirmt, so dass die Eingriffe in das Landschaftsbild nur kleinräumig wirksam sind. Das Landschaftsbild bleibt erhalten.

Die Erholungsfunktion in den angrenzenden Gebieten wird nicht erkennbar beeinträchtigt.

- Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen erkennbar.

- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

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

festgesetzte Maßnahmen:

- Erhaltung der Bäume im Plangebiet
- Kompensation der Neubebauung durch Abbruch der Fundamente der ehemaligen Scheune und Gestaltung als Garten

Maßnahmenempfehlungen:

- 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

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung soll die Errichtung eines Wohngebäudes im Zusammenhang mit der vorhandenen Hofanlage für den Eigentümer ermöglichen. Die geplante Bebauung nutzt den Standort einer ehemaligen Scheune nach. Sie ist nur mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die durch den Rückbau der Fundamente außerhalb der bebaubaren Flächen ausgeglichen werden können. Planungsalternativen mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft sind nicht erkennbar.

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 (Begründung zum Bebauungsplan) wird 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. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Kartierung der Biotoptypen. Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL). Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft. Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.
In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung relevant sind.
Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft und den Immissionsschutz wurden beurteilt.

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von einem Wohngebäude am Nordrand der bestehenden Hofanlage Wolmirshorster Straße 8. Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 300 m^2, die einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Der Standort befindet sich auf einer Fläche, die ehemals mit einer Scheune bebaut war.
Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt wird aufgrund der Nachnutzung eines ehemals bebauten Bereiches weitgehend vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz wird durch Erhaltungsgebote vermieden. Aufgrund des Umfangs zusätzlicher Versiegelungen sind erhebliche klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt, da das Grundstück nach Norden eingegrünt ist.
Insgesamt ist festzustellen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Stadt Oebisfelde - Weferlingen, Mai 2025