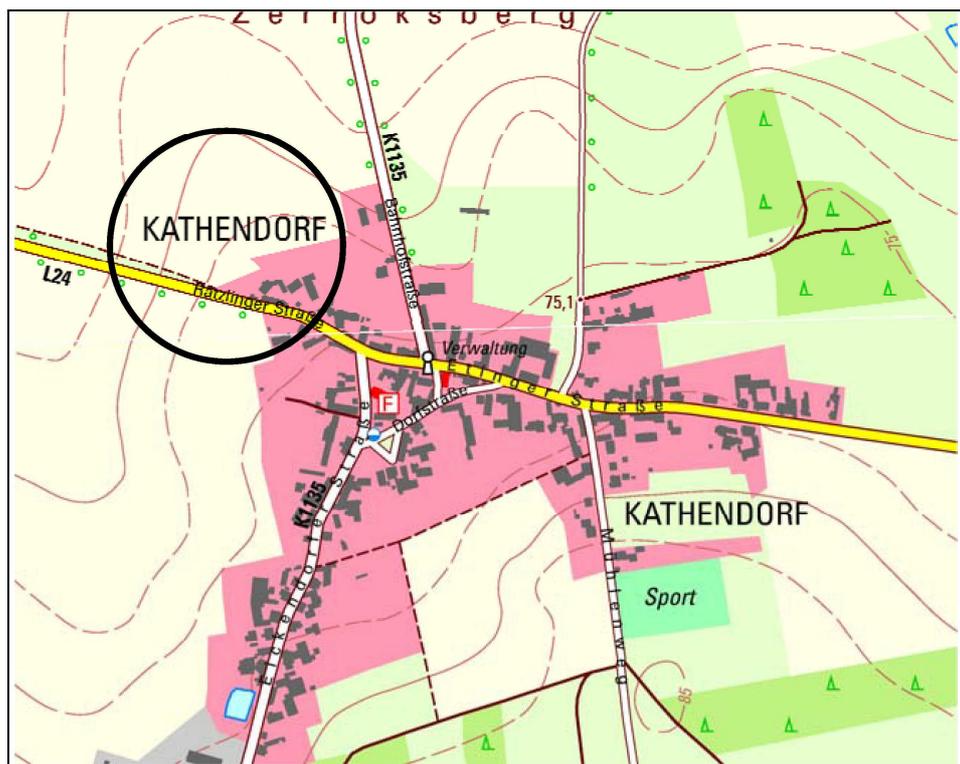




**Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen
Landkreis Börde**

**Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand von Kathendorf nördlich
der Landesstraße L 24, Neubau Feuerwehrgerätehaus Mitte"**

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 11/2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18/1 - 6022664 / 2011

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650**

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, vorhandene Leitungen u. Kanäle	6
3.3. Entwässerung, Nutzung und Vegetation	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Feuerwehrstandort	8
4.1.2. Dorfgebiete	8
4.1.3. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.4. Private Grünflächen	10
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.6. Hochbauverbotszone entlang der Landesstraße L 24	11
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	14
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	16
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	16
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	16
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	17
7. Private Belange	17
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9. Flächenbilanz	17
Teil B Umweltbericht	18

**Teil A: Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
"Westlicher Ortsrand von Kathendorf nördlich der
Landesstraße L 24, Neubau Feuerwehrgerätehaus Mitte"
Stadt Oebisfelde - Weferlingen**

1. Rechtsgrundlagen

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 1 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Oebisfelde-Weferlingen besteht derzeit aus insgesamt 24 Ortswehren, die jeweils in den Ortsteilen stationiert sind und im Verbund die Aufgaben des Brandschutzes und der Brandbekämpfung wahrnehmen. Aufgrund der geringen Größe einzelner Ortswehren ist eine Einsatzbereitschaft insbesondere während der Tagzeiten bei einer Vielzahl von Ortswehren nicht gegeben. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen beabsichtigt durch die Zusammenlegung von Ortswehren eine dauerhafte und effektive Einsatzbereitschaft der Feuerwehr zu gewährleisten. Grundlage hierfür ist die Risikoanalyse / der Brandschutzbedarfsplan in der Fassung vom 31.12.2016, die am 12.12.2017 durch den Stadtrat Oebisfelde-Weferlingen beschlossen wurde. Mit Beschluss des Stadtrates vom 01.12.2020 wurde eine neue Satzung über die Einrichtung und den Dienst in der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Oebisfelde-Weferlingen beschlossen, die den Zusammenschluss von Ortsfeuerwehren ermöglicht.

Der Brandschutzbedarfsplan sieht für den mittleren und östlichen Teil des Stadtgebietes die Anordnung eines zentralen Feuerwehrgerätehauses Mitte vor. In einem ersten Schritt soll die Zusammenführung der Feuerwehren Kathendorf und Rätzlingen erfolgen. In einem zweiten Schritt sollen die Feuerwehren Etingen und Eickendorf hinzukommen.

Aufgrund der Lage im Verkehrsnetz und der erforderlichen Erreichbarkeit für die Kameraden innerhalb der vorgegebenen Hilfezeiten wurde hierfür ein Standort am Westrand von Kathendorf vorgesehen, der unmittelbar an die Landesstraße L 24 anschließt. Zunächst wurde ein Standort südlich der Straße auf dem Flurstück 588/17 geprüft. Die Flächen stehen jedoch eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung. Alternativ wurde daher eine Fläche nördlich der Landesstraße L 24 auf dem Flurstück 66/1 gewählt. Diese Fläche verfügt über die ausreichende Größe, um langfristig den Bedarf für das Feuerwehrgerätehaus Mitte zu sichern.

Im Rahmen der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass für den westlichen Ortsrand von Kathendorf das Erfordernis einer städtebaulichen Steuerung über einen Bebauungsplan besteht. Der Eigentümer des Hofes Rätzlinger Straße 9 beabsichtigt nach Abbruch eines Stallgebäudes ein Café mit Außengastronomie auf dem Flurstück 58/1 zu errichten und hat hierfür eine Bauvoranfrage beim Landkreis Börde eingereicht. Die Prüfung hat ergeben, dass die betroffene Fläche teilweise dem Außenbereich zuzurechnen ist und die Errichtung des Gastronomiebetriebes an der gewünschten Stelle nur über einen Bebauungsplan gesichert werden kann. Die Alternative der Errichtung des Cafés am Standort des abgebrochenen Gebäudes führt zu Konflikten mit dem unmittelbar angrenzenden Wohngebäude. Die angestrebte Lage der Außengastronomie mit Blick in die Landschaft ist an diesem Standort ebenso unattraktiver. Die Förderung eines ortsansässigen Gastronomiebetriebes zur Steigerung der Breite der gastronomischen Angebote ist ein wesentliches städtebauliches Ziel, dass die Stadt Oebisfelde-Weferlingen bewogen hat, den Geltungsbereich auf diese Flächen zu erweitern. Die Kosten der Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes sollen über einen städtebaulichen Vertrag durch den begünstigen Bauherren getragen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Die Standorte der beiden plangegegenständlichen Vorhaben (Feuerwehr und Gastronomie) befinden sich ganz oder teilweise im Außenbereich. Sie sind im Außenbereich nicht privilegiert und können nur über einen Bebauungsplan zugelassen werden. Die Vorhaben dienen der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Feuerwehr) und der örtlichen Wirtschaft und Versorgung (Gastronomie). Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 22.09.2020 durch den Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen beschlossen.

An der Umsetzung der Maßnahme besteht ein erhebliches öffentliches Interesse.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 58/1, 61, 66/1 (teilweise), 351/49 und 465/72 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Kathendorf.

Lage in der Stadt



[TK10 11/2014] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6022664/2011

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden von einer Parallelen im Abstand von 70 Metern nördlich der Nordgrenze der Grundstücksgrenze des geplanten Radweges entlang der Landesstraße L 24, weiter entlang einer Parallelen zur Ostgrenze des Flurstücks 4 im Abstand von 82 Metern und dann entlang der Südgrenze des Flurstücks 465/72 (Nachtwächterweg) nach Osten
 - im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 629, weiter entlang der Nord- und der Westgrenze des Flurstücks 56/1 und der Nordgrenze der Flurstücke 49/4 und 49/3
 - im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 600 und 268/6 (Rätzlinger Straße)
 - im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 4
- (alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Kathendorf, Flur 3).

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten Teile der Ortslage Kathendorf
- im Süden die Landesstraße L 24 und südöstlich der L 24 Wohnbebauung, südwestlich landwirtschaftliche Nutzflächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Bereich der Gemarkung Kathendorf ist kein Flächennutzungsplan wirksam. Der Flächennutzungsplan für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich in Aufstellung. Im aktuell beschlossenen Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet des Feuerwehrstandortes noch nicht als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Entwurf wird derzeit überarbeitet. Der Standort der Feuerwehr wird in der Überarbeitung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Weiterhin wird das Dorfgebiet zwischen Rätzlinger Straße und Bahnhofstraße ergänzt. Da eine Wirksamkeit des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen derzeit noch nicht gewährleistet ist, soll der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser bedarf gemäß § 10 Abs.2 der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

dringende Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes

Eine wesentliche Voraussetzung für die Möglichkeit der Aufstellung vorzeitiger Bebauungspläne ist das Vorliegen dringender Gründe. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat am 25.01.2012 den Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet gefasst. Das Planverfahren wurde unmittelbar nach diesem Beschluss begonnen. Aufgrund mehrerer umfangreicher Abstimmungsverfahren konnte die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bisher nicht abgeschlossen werden.

Die Gewährleistung eines geordneten Brandschutzes der Stadt ist ein dringender, in öffentlichem Interesse liegender Grund. Er erfordert kurzfristiges Handeln. Dies betrifft die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, die eine Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes rechtfertigt. Für das Mischgebiet am Ortsrand von Kathendorf ist diese Dringlichkeit ebenso gegeben, da ein inzwischen 9 Jahre andauerndes Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht abgeschlossen ist und eine Dringlichkeit besteht, da die Entwicklung des Gastronomiebetriebes nicht über einen unangemessenen Zeitraum hinaus blockiert werden soll.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan 2006 dokumentiert. Ein neuer Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befindet sich derzeit in Aufstellung. Der zweite Entwurf wurde am 29.09.2020 zur Beteiligung beschlossen.

Kathendorf ist nicht als zentraler Ort festgelegt und gemäß Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt auf den Eigenbedarf beschränkt. Die Errichtung der Stützpunktfeuerwehr und des Gastronomiebetriebes dienen dem gemeindlichen Eigenbedarf. Im wirksamen Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Wassergewinnung festgelegt. Aktuell hat das Gebiet keine Bedeutung als Wassergewinnungsgebiet. Durch die geplanten Nutzungen ist eine Beeinträchtigung des Vorbehaltes nicht erkennbar.

Sonstige Ziele der Raumordnung stehen der Lage des Vorhabens nicht erkennbar entgegen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 15.230 m². Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz. Der Erwerb der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist vorgesehen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sollen Bestandteil der Landesstraße L 24 werden.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, vorhandene Leitungen und Kanäle

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Sand-Rostgleye an, die tragfähige, nur gering frostveränderliche Böden ausbilden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

Sand-Rostgleye sind grundwasserbestimmte Böden. Der Flurabstand des Grundwassers ist vor allem im westlichen Bereich bei weniger als 2 Metern zu erwarten. Das gesamte Gebiet ist nach einer ersten Einschätzung für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Es wird empfohlen, die Grundwasserstände im Zuge der standortkonkreten Baugrunduntersuchung zu ermitteln und für die weitergehende Planung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) 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 Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sind im Bereich des Vorhabens bekannte archäologische Denkmale zu finden (über Archivunterlagen bekannt gewordene mittelalterliche Siedlung Wüstung AA). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer

Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

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.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Kampfmittel

Auf Grundlage der zu dieser Gemarkung vorliegenden Belastungskarten konnten durch den Landkreis Börde keine Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen auf den Flurstücken ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln nicht zu rechnen. Generell wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

3.3. Nutzungen und Vegetation

Nutzungen

Das Plangebiet wird im Westteil, der für die Bebauung mit der Feuerwehr vorgesehen ist, als Ackerfläche genutzt. Es bestehen zwei Bewirtschaftungseinheiten, die durch eine lockere Bepflanzung mit Tannen getrennt werden, die aus durchgewachsenen Resten einer Weihnachtsbaumplantage bestehen. Die im Geltungsbereich festgesetzten Dorfgebiete werden überwiegend durch Hofanlagen mit Nebengebäuden und zugehörigen Freiflächen (Pool etc.) geprägt. Im Nordosten reicht das festgesetzte Dorfgebiet in hofnahe Flächen, die als Lagerplatz genutzt werden und durch Pflegegrünflächen geprägt werden. Die festgesetzten Grünflächen werden als Grabeland oder Grünflächen genutzt. An naturräumlich wertvollen Gehölzstrukturen ist eine Gehölzhecke nördlich des geplanten Radweges vorhanden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Feuerwehrstandort

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Standortes für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Mitte und der dazugehörigen Stellplätze für die Einsatzkräfte und Übungen. Die Art der baulichen Nutzung wurde für diese Fläche nicht als Baugebiet nach den §§ 2 bis 9 BauNVO festgesetzt, sondern als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Diese Gebietsfestsetzung entspricht einem Sondergebiet für die festgesetzte Zweckbestimmung des Gemeinbedarfes. Die Fläche ist für den Zweck in der dargestellten Größe erforderlich. Der Standort soll im zweiten Ausbauabschnitt als zentrales Feuerwehrgerätehaus der Ortschaften Eickendorf, Etingen, Kathendorf und Rätzlingen dienen. Hierfür ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit vier Einstellplätzen für Löschfahrzeuge, Umkleide- und Versammlungsräumen erforderlich. Weiterhin sind ein Übungsgelände und eine Stellplatzanlage für die Alarmparker notwendig. Der Landkreis Börde, Straßenverkehrsamt geht davon aus, dass hierfür mindestens 20 Stellplätze benötigt werden. Für das Vorhaben ist im Bebauungsplan eine Fläche im Umfang von 5.644 m² vorgesehen. Das planerische Erfordernis wurde unter Punkt 2.1. der Begründung dargelegt.

4.1.2. Dorfgebiete

Gemäß den Zielen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen strebt die Stadt grundsätzlich eine Mischung von Wohnen, Landwirtschaftsbetrieben, Gewerbe und Handwerksbetrieben, wie dies für Dörfer typisch ist, an. Es soll daher ein Dorfgebiet entstehen, das es ermöglicht, Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe mit der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Kleingewerbe zu verbinden. Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Rätzlinger Straße 11 eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle, die den Anteil der landwirtschaftlichen Nutzungen im Gebiet sichert. Weiterhin sind Wohnnutzungen vorhanden, die durch einen Gastronomiebetrieb (Café) mit Außengastronomie und Stellplätzen ergänzt werden sollen.

Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs.1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, den Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

In Dorfgebieten sind gemäß § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise wären Vergnügungsstätten zulässig. Vergnügungsstätten wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da angrenzend überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind und Vergnügungsstätten gemäß den gemeindlichen Zielen im Plangebiet nicht angesiedelt werden sollen. Die anderen zulässigen Nutzungen entsprechen den Planungszielen für das in der Ortslage befindliche Gebiet.

4.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt.

Für Gemeinbedarfsflächen sieht die Baunutzungsverordnung keine Höchstmaße der GRZ gemäß § 17 BauNVO vor. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Flächenansprüchen für die Nutzung. Für das Gebäude würde eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichen, für den Vorplatz zur Fahrzeugwartung, die Zufahrtbereiche und die Stellplätze der Alarmparker wird jedoch ein Versiegelungsgrad von ca. 60% der Grundstücksfläche benötigt. Die GRZ wurde daher mit 0,4 festgesetzt. Diese ermöglicht gemäß § 19 Abs.4 BauNVO eine Gesamtversiegelung durch Gebäude und von bis zu 40% und von insgesamt 60% einschließlich der Stellplätze und Zufahrten. Die verbleibende Fläche wird als Übungsplatz genutzt.

Für Dorfgebiete ist gemäß § 17 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Diese wird aufgrund der örtlichen Prägung nicht benötigt. Die Grundflächenzahl soll daher zur Minimierung des Versiegelungsgrades auf 0,3 beschränkt werden.

Das Feuerwehrgerätehaus umfasst die Fahrzeuggaragen für die Löschfahrzeuge und die Umkleide-, Geräte- und Aufenthaltsräume. Aufgrund der Höhe der Fahrzeuggaragen hat es sich bewährt, den Umkleide- und Aufenthaltsbereich zweigeschossig auszubilden. Die Geschossigkeit wurde entsprechend mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für das Dorfgebiet sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig, um ebenerdig gewerbliche Nutzungen kombiniert mit Wohnen in den Obergeschossen zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl beträgt sie das Doppelte der Grundflächenzahl. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt mit 10 Metern, wie dies für zwei Vollgeschosse benötigt wird.

Der Bezugspunkt für die Höhenangaben wurde auf die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Rätzlinger Straße festgesetzt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Standort der Feuerwehr wurde keine Bauweise festgesetzt. Das derzeit geplante Gebäude weist eine Länge von 44 Metern auf und ist in der offenen Bauweise zulässig. Diese schränkt jedoch die Länge von Baukörpern gemäß § 22 Abs.2 BauNVO auf 50 Meter ein. Um gegebenenfalls spätere Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Für das Dorfgebiet wurde ebenfalls keine Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der örtlich vorhandenen Situation, die teilweise durch an die Grundstücksgrenzen angebauten Gebäude geprägt ist.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind.

Die überbaubaren Flächen für die Feuerwehr wurden so festgesetzt, dass eine größtmögliche Flexibilität der Gebäudeanordnung und spätere Erweiterungen des derzeit geplanten Gebäudes möglich sind.

Zu berücksichtigen ist die Bauverbotszone nach dem § 24 des Straßengesetzes LSA, da das Vorhaben der Feuerwehr außerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 24 angrenzt. Die Bauverbotszone für Hochbauten beträgt 20 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Weiterhin soll ein Abstand der Gebäude von der umgebenden Hecke von 3 Metern eingehalten werden, um eine ungehinderte Entwicklung der Hecke zu ermöglichen.

Im Dorfgebiet wurden die überbaubaren Flächen ebenfalls weitgehend offen gelassen. Sie reichen entsprechend der vorhandenen Bebauung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Rätzlinger Straße. Nach Osten zu den Nachbargrundstücken soll der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand eingehalten werden. Nach Norden wurde ein Abstand von 5 Metern von der Grenze des Bebauungsplanes gewählt. In diesem Bereich sind örtlich zum Teil Nebenanlagen vorhanden. Eine eindeutige Erweiterung der überbaubaren Flächen ist im Norden und Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Sie soll die Einordnung des Gastronomiebetriebes einschließlich der Stellplätze und der Außengastronomie ermöglichen.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Standort der Feuerwehr soll unmittelbar an die als Landesstraße L 24 klassifizierte Rätzlinger Straße anschließen. Da sich der Standort außerhalb der Ortsdurchfahrt Kathendorf befindet, ist entweder eine Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt oder eine Erweiterung der Ortsdurchfahrt erforderlich. Da diese Sachverhalte im Bebauungsplanverfahren abzustimmen sind, werden die zwei vorgesehenen Zufahrtbereiche für die Stellplätze und die Feuerwehrausfahrt zeichnerisch festgesetzt. Zwei Zufahrtbereiche sind zwingend erforderlich, um zu vermeiden, dass ausfahrende Einsatzfahrzeuge durch zufahrende alarmierte Einsatzkräfte behindert werden. Die Ausbildung der Anbindungsbereiche ist mit dem Straßenbaulastträger im Rahmen der Beantragung der Sondernutzungserlaubnis abzustimmen.

Die Feuerwehr kann durch den direkten Anschluss an die Rätzlinger Straße auf kurzem Weg alle Einsatzorte in den Ortschaften Eickendorf, Etingen, Kathendorf und Rätzlingen im Einsatzfall innerhalb der Hilfsfristen erreichen.

Nördlich der örtlich vorhandenen Rätzlinger Straße befindet sich ein straßenbegleitender Radweg in Planung / im Bau. Dessen Fläche wurde in den Geltungsbereich einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung entspricht der vorgelegten Planung.

4.4. Private Grünflächen

Die vorhandenen Grundstücke des Dorfgebietes reichen bis in den Außenbereich hinein. Die Festsetzung als Dorfgebiet erfolgt für die Flächen, in denen Freiflächennutzungen mit unmittelbarem Bezug zu den Gebäuden vorhanden oder geplant sind (Terrassen, Pools, landwirtschaftliche Nebengebäude). Zur offenen Landschaft hin soll eine Eingrünung erhalten bleiben. Diese Randfläche in einer Breite von 5 Meter wurde als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten und Eingrünung festgesetzt. Sie bleiben als Freiflächen erhalten und bilden weiterhin einen harmonischen Übergang zwischen dem Ortsrand und der freien Feldlage.

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

Durch die Bebauung bisher nicht bebaubarer Flächen entstehen erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist zunächst zu prüfen, inwieweit diese durch Erhaltungsbindungen gemindert oder durch eine entsprechende Begrünung des Grundstückes ausgeglichen werden können. Diesem Zweck dient die Bindung zur Erhaltung einer Hecke entlang der Rätzlinger Straße. Bei der Hecke handelt es sich um eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Hecke wurde in dem Bereich zur Erhaltung festgesetzt, in dem eine geschlossene Heckenstruktur vorhanden ist. Westlich daran schließt sich ein Bereich mit jüngeren Einzelstrauchanpflanzungen an, der nach Möglichkeit in die Planung integriert werden soll. Eine Erhaltungsbindung hierfür ist aufgrund der geringeren Wertigkeit für den Naturhaushalt nicht gerechtfertigt. Das Feuerwehrgerätehaus ist leicht abgesetzt von der Ortslage im Landschaftsraum platziert. Dies erfordert zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Landschaftsbild eine wirksame Eingrünung des Standortes. Hierfür wurde die Anpflanzung einer standortgerechten, einheimischen Laubgehölzhecke in einer Breite von 3 Metern festgesetzt.

4.6. Hochbauverbotszone entlang der Landesstraße L 24

Gemäß § 24 StrG LSA besteht entlang von Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Bauverbotszone von 20 Metern. Da der angrenzende Bereich der Landesstraße L 24 nicht als Ortsdurchfahrt klassifiziert ist, ist diese Bauverbotszone im Bereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Sie wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich des Anschlusses an die Verkehrsflächen und die Medien der Ver- und Entsorgung
- die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

Die Kosten der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der Anschlüsse an die Verkehrsflächen und die Medien der Ver- und Entsorgung wurden mit einer Investitionssumme von ca. 1,5 Millionen EUR im Brandschutzbedarfsplan kalkuliert.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Sie erfordert entweder die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze oder die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis für eine Zufahrt zur Rätzlinger Straße (Landesstraße L 24). Das Dorfgebiet ist erschlossen. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser teilt mit, dass entlang der Landesstraße L 24 sich eine Trinkwasserleitung DN 150 GG der Trinkwasserversorgung Magdeburg (TWM) befindet. Von dieser Leitung kann das geplante Gerätehaus der Feuerwehr auf dem Grundstück Gemarkung Kathendorf, Flur 3, Flurstück 66/1 mit Trinkwasser versorgt werden, wenn eine Anschlusszusage durch die TWM gegeben wird.

Es bestehen zwei Varianten zur Erstellung der Hausanschlussleitung. Eine Variante sieht einen direkt Hausanschluss von der Hauptversorgungsleitung der TWM vor. Bei dieser Anschlussmöglichkeit ist die Genehmigung der TWM zwingend notwendig.

Die zweite Variante besteht aus einer äußeren Erschließung. Dafür muss in Höhe der Grundstücke Rätzlinger Straße 10/10A eine Dimensionserweiterung der Hausanschlussleitung der Grundstücke Rätzlinger Straße 9 und 11 erfolgen und weiter eine Verlegung entlang der Landesstraße L24. Hierbei ist die Erschließung durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich des Anbindepunktes, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen.

Für den Bereich der Erweiterungsfläche des Dorfgebietes ist die Trinkwasserversorgung separat zu klären, da die meisten Grundstücke schon über einen eigenen Trinkwasserhausanschluss verfügen. Entsprechende Anträge zur Trinkwasserversorgung sind durch die zukünftigen Anschlussnehmer bei der Heidewasser GmbH zu stellen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Anschlüsse an das Elektroenergieversorgungsnetz sind bei der Avacon Netz GmbH zu beantragen.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Anschlüsse an das Gasversorgungsnetz sind bei der Avacon Netz GmbH zu beantragen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Im Straßenraum der Rätzlinger Straße befinden sich Telekommunikationslinien. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die KommunalService Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die bestehende Rätzlinger Straße durch die Müllabfuhr erreichbar.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Haldensleben Untere Ohre. Der Abwasserverband Haldensleben "Untere Ohre" teilt mit, dass hinsichtlich der angestrebten baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf, hier Zweckbestimmung Feuerwehr und der damit verbundenen Erforderlichkeit der Abwasserentsorgung keine Bedenken bestehen. Der Abwasserverband unterhält in der Rätzlinger Straße in der Ortslage Kathendorf eine Druckleitung (da 63 x 5,8) mit Weiterführung in den Freigefällekanal in der Dimensionierung DN200. Aufgrund der vorhandenen Höhenlagen des Plangebietes in Verbindung mit der erforderlichen Anschlusslänge von mehr als 130 Meter an die öffentliche Abwasseranlage des Verbandes kann ein Anschluss der angestrebten Bebauung nur durch eine Druckentwässerung mittels Hauspumpwerk erfolgen, welches im Eigentum des Grundstückseigentümers steht und von diesem (auf dem Grundstück) errichtet und unterhalten werden muss.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Abwässer aus dem Bereich der Waschplätze nicht in die öffentliche Kanalisation ohne eine vorgeschaltete Abscheideranlage, die die mineralischen Leichtflüssigkeiten zurückhält, gelangen dürfen. Es wird auf die entsprechenden Herstellungsnorm DIN EN 858 und DIN 1999-100 der Abscheider der Klasse I verwiesen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Abwasserverband Haldensleben Untere Ohre. Das Niederschlagswasser im Plangebiet soll soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Soweit dies nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation zu prüfen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt über den Hydranten Rätzlinger Straße/Einmündung Eickendorfer Straße. Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich an der Grenze des 300 Meter Einzugsbereiches des Hydranten. Die Einordnung eines weiteren Hydranten an der Wasserversorgungsleitung der TWM, die südlich des Plangebietes verläuft, sollte daher geprüft werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

6.2.1. 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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben sind die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Bebauung.

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 können,
- 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 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 verbalargumentativ ergänzt.

Aus den beurteilungsrelevanten Flächen ist die Radwegefläche auszunehmen, da die Eingriffe durch den Radwegebau im Rahmen des diesbezüglichen Planverfahrens kompensiert werden.

Gesamtfläche	15.230 m ²
abzüglich Verkehrsfläche Radweg	- 567 m ²
beurteilungsrelevante Fläche	14.663 m ²

Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand von Kathendorf nördlich der Landesstraße L 24,
Neubau Feuerwehrgerätehaus Mitte" - Stadt Oebisfelde-Weferlingen

	Bestand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
Dorfgebiete und private Grünflächen				
BD	Dorfgebiete nach § 34 BauGB bebaubar	3.634 m ²	0	0
AKB	Garten	963 m ²	6	5.778
GSX	Grünland mit starken Narbenschäden	3.030 m ²	6	18.180
GIA	Intensivgrünland	919 m ²	10	9.190
AKD	Grabeland	266 m ²	6	1.596
HHD	Zierhecken	62 m ²	7	434
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	144 m ²	18	2.592
	Bestand Dorfgebiete und private Grünflächen gesamt	9.018 m ²		37.770
Gemeinbedarfsflächen				
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	142 m ²	18	2.556
HED	Baumgruppe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen*	745 m ²	11	8.195
AI	Acker intensiv genutzt	4.758 m ²	5	23.790
	Bestand Gemeinbedarfsfläche gesamt	5.645 m ²		34.541
	gesamt	14.663 m²		72.311

* Abwertung um 2 Wertpunkte Baumalter 8 – 20 Jahre

Definition heimische Baumarten:

Baumarten, die sich im selben Raum, derselben Region bzw. demselben Biotop, wo der Waldbestand stockt, entwickelt haben und an die spezifischen ökologischen Gegebenheiten zur Zeit der Entstehung des Bestandes angepasst sind.

Quelle: Ernährungs- und Landwirtschafts-Organisation der Vereinten Nationen (FAO), "Weltwilderhebung 2000 (FRA 2000)", Begriffe und Definitionen, Vereinte Nationen, Rom, 1998

	Planzustand			
Dorfgebiete und private Grünflächen				
BD	Gebäude, befestigte Flächen 7.849 m ² x 0,45	3.532 m ²	0	0
AKB	Garten, nicht versiegelte Flächen 7.849 m ² x 0,55 – 63 m ² HHA	4.254 m ²	6	25.524
AKB	Garten, Grabeland	1.088 m ²	6	6.528
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (Erhaltung)	144 m ²	18	2.592
	Planung Dorfgebiete und private Grünflächen gesamt	9.018 m ²		34.644
Gemeinbedarfsflächen				
BG	Gebäude, befestigte Flächen 5.644 m ² x 0,6	3.388 m ²	0	0
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (Neuanpflanzung)	638 m ²	14	8.932
GSB	sonstige nicht versiegelbare Flächen, Scherrasen	1.618 m ²	7	11.326
	Planung Gemeinbedarfsfläche gesamt	5.645 m ²		20.258
	gesamt	14.663 m²		54.902

	Dorfgebiete und private Grünflächen	Flächenwert
	Bestand	37.770
	Planzustand	34.644
	Flächenwert verbleibender Eingriff	3.126

	Gemeinbedarfsflächen	Flächenwert
	Bestand	33.796
	Planzustand	20.258
	Flächenwert verbleibender Eingriff	13.538

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 72.311 Wertpunkten vor der Planung stehen 54.902 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von ca. 17.409 Wertpunkten. Der Eingriff soll planextern kompensiert werden.

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 werden durch das Plangebiet nicht erfüllt. Die externe Kompensation wird im weiteren Planverfahren festgelegt.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche und als Dorfgebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer grenzen derzeit nicht an das Plangebiet an.

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

6.2.3. 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.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Gebiet selbst ist Lärmimmissionen durch die Landesstraße L 24 ausgesetzt. Feuerwehren sind jedoch keine immissionsempfindlichen Nutzungen. Eine Beeinträchtigung der Belange des Lärmschutzes ist nicht erkennbar.

7. **Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden im Verfahren nicht abgegeben. Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung nicht erkennbar.

8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlicher Ortsrand von Kathendorf nördlich der Landesstraße L 24, Neubau Feuerwehrgerätehaus Mitte" in der Ortschaft Kathendorf stehen die Belange der Gewährleistung eines optimalen Brandschutzes für die Bevölkerung der Ortschaften Eickendorf, Etingen, Kathendorf und Rätzlingen im Vordergrund. Diesem Belang wird ein erhebliches Gewicht beigemessen. Hierbei ist die Lage hinsichtlich der Optimierung der Hilfsfristen von besonderer Bedeutung. Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange des Natur- und Bodenschutzes im Plangebiet. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird planextern kompensiert. Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Optimierung des Brandschutzes und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Beeinträchtigungen werden an anderer Stelle ausgeglichen.

9. **Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt	15.230 m ²
• Gemeinbedarfsfläche	5.645 m ²
Zweckbestimmung Feuerwehr	
• Dorfgebiete	7.849 m ²
• private Grünflächen	1.169 m ²
davon mit Erhaltungsbindungen	(144 m ²)
• Straßenverkehrsfläche	567 m ²

TEIL B: Umweltbericht zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	19
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	19
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	19
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	19
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	20
1.4.1. Gesetzliche Grundlagen	20
1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen	22
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	23
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	23
2.1.1. Schutzgut Biotop	23
2.1.2. Schutzgut Arten	24
2.1.3. Schutzgut Boden	25
2.1.4. Schutzgut Wasser	25
2.1.5. Schutzgut Klima / Luft	26
2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	26
2.1.7. Schutzgut Mensch	27
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	27
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	28
2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	29
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
2.3.1. Handlungsempfehlungen	30
2.3.2. Im Plangebiet festgesetzte Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	31
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3. Ergänzende Angaben	32
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	32
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	33
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

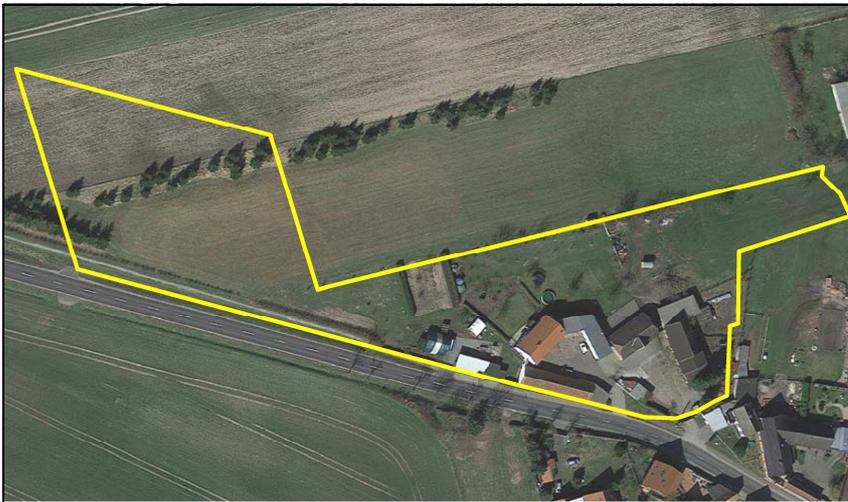
1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehrgerätehaus und die erforderlichen Stellplätze am westlichen Ortsrand von Kathendorf zur Gewährleistung des Brandschutzes
- geringfügige Erweiterung des Dorfgebietes zur Einordnung eines Gastronomiebetriebes

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche auf einer Fläche von 5.644 m² für ein Feuerwehrgerätehaus mit 4 Einstellplätzen mit einer GRZ von 0,4, 2 Vollgeschossen und der Fläche für Stellplätze
- Festsetzung eines Dorfgebietes für die Hofanlagen des nordwestlichen Ortsrandes von Kathendorf einschließlich einer Erweiterungsmöglichkeit für ein geplantes Café mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und zwei Vollgeschossen
- Festsetzung von privaten Grünflächen am Ortsrand zur Sicherung einer Eingrünung der Ortslage
- Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche für den geplanten Radweg Kathendorf – Rätzlingen
- Festsetzung einer Erhaltungsbindung für den besonders erhaltungswürdigen Teil einer Hecke nördlich des Radweges.
- Festsetzung einer Eingrünung des Standortes durch eine standortgerechte Laubgehölzhecke

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



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand von Kathendorf nördlich der Landesstraße L 24.

[DOP 10/2018] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)
A18/1-6022664/2011

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

Für den vorstehenden Planungsinhalt werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

Fläche des Plangebietes gesamt	15.230 m ²
• Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Feuerwehr	5.645 m ²
• Dorfgebiete	7.849 m ²
• private Grünflächen	1.169 m ²
• private Grünflächen mit Erhaltungsbindungen	144 m ²
• Straßenverkehrsfläche	567 m ²

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
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar. Das Gebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 24. Von der Straße gehen Störungen der Umgebung durch Lärm aus. Die zusätzlich festgesetzten Bauflächen beinhalten jedoch keine störungsempfindlichen Nutzungen, so dass wesentliche Konflikte nicht zu erwarten sind.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop
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 Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage der Biotoptypenkartierung, externe Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

- Schutzgut Boden

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele 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

Art der Berücksichtigung:

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

- Schutzgut Wasser

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut, externe Kompensation von Eingriffen

- Schutzgut Luft / Klima
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, Minimierung der Auswirkungen
- Schutzgut Landschaftsbild
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 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 im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind keine gebietsbezogenen Ziele für das Plangebiet festgesetzt.

Landschaftsrahmenplan

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. Das Plangebiet ist teilweise der Siedlungsfläche (Dorfgebiete) und teilweise dem Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung (Feuerwehrstandort) zuzuordnen.

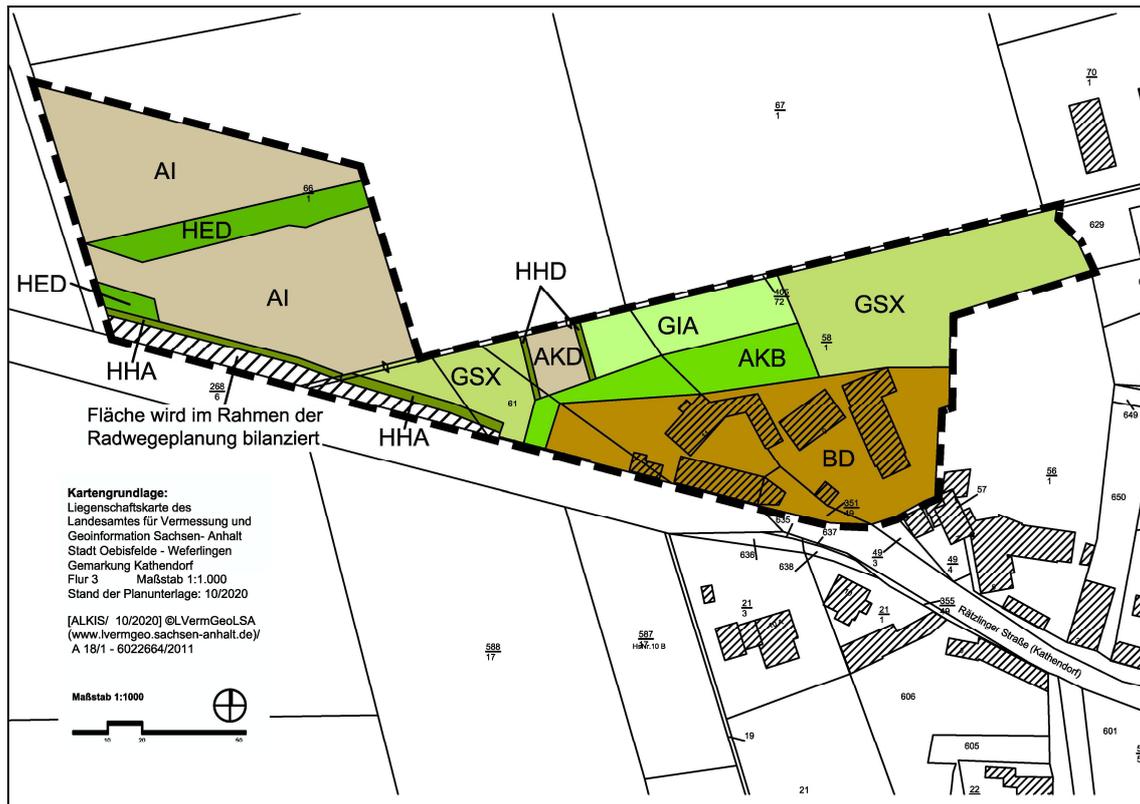
Schutzgebiete

Das Plangebiet und die umgebenden Landschaften liegen nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Drömling, das ca. 850 Meter nördlich angrenzend an die Bahnlinie beginnt. Zum FFH-Gebiet beträgt der Abstand mehr als 2 Kilometer. Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

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 Biotope



Biotypen

[ALK 10/2020] © L.VermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ A18/1-6022664/2011

- AI - Acker intensiv bewirtschaftet
- AKB - Garten
- AKD - Grabeland
- BD - Dorfgebiet nach § 34 BauGB bebaubar
- GIA - Intensivgrünland
- GSX - devastiertes Grünland mit Narbenschäden
- HHA - Laubgehölzhecke aus überwiegend einheimischen Arten
- HDD - Zierhecke
- HED - Baumgruppe aus überwiegend nicht heimischen Arten

Das Plangebiet wird durch eine Vielzahl von Biotypen geprägt, die eine unterschiedliche Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Von hoher Bedeutung sind die Heckenstrukturen (HHA) nördlich des geplanten Radweges, insbesondere der mehrreihige Abschnitt, der zur Erhaltung festgesetzt wurde. Von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut sind die intensiv genutzten bzw. devastierten Grünlandbereiche (GIA / GSX). Hierbei handelt es sich um hofnahe Flächen, die der intensiven Tierhaltung dienen oder als Lagerplatz genutzt werden. Die Gärten (AKB) bilden den Übergang der bebauten Bereiche zum Außenbereich. Sie werden für die Freizeitgestaltung (Pool)

genutzt oder werden durch Rasenflächen mit Obstgehölzen geprägt. Daran schließt sich ein kleinflächiger Grabelandbereich mit einer Zierhecke an. Im Bereich des geplanten Feuerwehrgerätehauses befinden sich überwiegend Ackerflächen auf geringwertigen Böden. Sie werden gegliedert in zwei Bereiche geliedert, die durch Reste einer ehemaligen Weihnachtsbaumkultur (Kulturtannen) getrennt werden, inzwischen aber durchgewachsen sind. Diese Biotoptypen haben nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Bewertung

Im Plangebiet kommen überwiegend verbreitete Biotoptypen von allgemeiner bis geringer Wertigkeit vor. Von höherer Wertigkeit ist eine Gehölzhecke nördlich des geplanten Radweges.

2.1.2. Schutzgut Arten

Flora

Bestand und Bewertung

Der Bestand auf der Fläche wird durch verbreitete Arten bestimmt. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Hinsichtlich des floristischen Artenschutzes kommt dem Gebiet folglich nur eine geringe Bedeutung zu.

artenschutzrelevante Tierarten

Bestand

Im Landschaftsrahmenplan wurden für das Plangebiet keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert. Von den nach § 44 Abs.5 BNatSchG relevanten Tierarten, den nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten, europäischen Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 BNatSchG aufgeführt sind, bietet das Plangebiet ausschließlich ein Potential als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für europäische Vogelarten. Gewässergebundene Arten finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume. Dies gilt ebenso für Arten, die offene Bodenflächen mit sandigen Böden benötigen (Zauneidechse). Quartiermöglichkeiten für europäische Vogelarten bilden die vorhandenen Gehölze, insbesondere die geschlossenen Heckenstrukturen. Für Arten des Offenlandes sind aufgrund der vorhandenen, vertikalen Gehölzstrukturen durch die Nadelbaumreihen keine geeigneten Habitatbedingungen vorhanden.

Die für Brutvögel geeigneten Heckenstrukturen der geschlossenen Hecke befinden sich parallel zur Landesstraße L 24. Sie sind daher entsprechend den Störwirkungen durch die Straße ausgesetzt, die die Eignung für empfindliche Vogelarten beeinträchtigt. Die Gehölze in den Gartenbereichen sind durch die Nutzung Störeinflüssen ausgesetzt, die nur ein Vorkommen verbreiteter Arten mit geringen Lebensraumsprüchen erwarten lässt. Für diese Arten bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend alternative Habitatmöglichkeiten, so dass Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, wenn die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt.

Bewertung

Aufgrund der Einwirkungen durch Lärm der Landesstraße L 24 und der intensiven Nutzung des östlichen Teiles des Untersuchungsbereiches sowie der weitgehenden Naturferne der im Plangebiet vorkommenden Kulturen hat das Plangebiet für den faunistischen Artenschutz trotz geeigneter Brutmöglichkeiten für die Avifauna nur eine geringe Bedeutung.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand

Als natürliche Bodenform stehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt oberflächlich Sand-Rostgleye an. Sand-Rostgleye weisen in ihrer natürlichen Ausprägung eine sehr geringe bis geringe Ertragsfähigkeit auf. Die Durchlässigkeit des Bodens ist sehr hoch. Das Pufferungsvermögen ist gering. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist gering. Die Böden sind durch den regelmäßigen Bodenbruch anthropogen überprägt und bis auf die Dorfgebiete überwiegend unversiegelt.

Bewertung

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 Böden im Plangebiet bilden eine geeignete Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen ist der unversiegelte Flächenanteil von allgemeiner Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist aufgrund des geringen Puffervermögens bei hoher Durchlässigkeit gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der anthropogenen Überprägung durchschnittlich. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund des geringen Ertragspotentials als gering einzustufen. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Böden von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

Ablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Einwirkungsbereich.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet ca. 2 Meter unter der Oberfläche an. Das Grundwasser ist aufgrund der geringen Pufferwirkung des Bodens und der hohen Durchlässigkeit gering geschützt.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

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 für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut im Plangebiet als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für die Einschätzung der Klimarelevanz der Flächen im Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde der Landschaftsplan zugrunde gelegt.

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

- gleichmäßige Verdunstung und damit konstante Luftbefeuchtung
- Temperaturabsenkung durch Verdunstung
- Verringerung des oberirdischen Wasserabflusses
- Verbesserung der Luftqualität durch Ausfilterung
- Kleinräumige Luftbewegung
- Entzug von CO₂ bei der Photosynthese

Vegetationsbeständen mit einer großen Oberfläche und einem großen Wurzelvolumen, wie sie vor allem große und alte Bäume haben, wird dabei eine besondere Bedeutung zugemessen, ebenso wie geschlossenen Baumbeständen.

Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen weisen ein durchschnittliches Potential zur Entstehung von Frischluft auf. Bedingt durch die ebene Lage ohne ausgeprägte Ventilationsbahnen vergeht die Kaltluft im Plangebiet weitgehend wieder. In Bezug auf die Belange des Klimas ist dem Gebiet eine allgemeine Bedeutung zu zumessen.

Durch die Verkehrsemissionen der Landesstraße L 24 wird das Gebiet beeinträchtigt.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (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.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kathendorf. Die Landschaft nordwestlich von Kathendorf wird geprägt durch großflächige, weitgehend ausgeräumte und ebene Ackerflächen, die Photovoltaikanlagen des Gewerbegebietes Rätzlingen, die nicht eingegrünte Stallanlage der Agrar Drömling GmbH & Co.KG. Das Landschaftsbild zwischen der Landesstraße L 24 und der Bahnstrecke ist monoton und wenig strukturiert. Im Plangebiet selbst befinden sich

gebietsfremde Kulturtannen, deren Kulisse landschaftsfremd wirkt und die somit keinen Beitrag zur Aufwertung des Schutzgutes leisten.

Für die Erholung hat der Landschaftsbereich keine Bedeutung. Der Ortsrand von Kathendorf ist im Unterschied zu den Stallanlagen gut eingegrünt und fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. Hinsichtlich der Beurteilungsmerkmale Eigenart, Schönheit und Seltenheit des Landschaftsbildes kommt den Flächen eine geringe Bedeutung zu. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Ebenheit und der damit verbundenen weiten Wahrnehmung empfindlich für Beeinträchtigungen.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Das Plangebiet wird nicht zur Erholung genutzt.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. Vom Plangebiet selbst gehen keine wesentlichen Emissionen aus. Das Plangebiet ist jedoch in erheblichem Umfang den Verkehrsemissionen der Landesstraße L 24 ausgesetzt. Da die geplante Nutzung nur wenig lärmempfindlich ist, beeinträchtigt dies die beabsichtigten Nutzungsmöglichkeiten nicht.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine bekannten Kultur- und Sachgüter betroffen.

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

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	
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											
Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d		
Betriebsbedingte Auswirkungen											
gesamtes Plan- gebiet	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 erheblich 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 "Westlicher Ortsrand von Kathendorf nördlich der Landesstraße L 24, Neubau Feuerwehrgerätehaus Mitte" sieht die Festsetzung neuer Bauflächen für Gemeinbedarfsflächen und für eine gastronomische Einrichtung am Rand des Dorfgebietes vor.

Die vorstehende Tabelle liefert einen Überblick über die wesentlichen Wirkfaktoren sowie die daraus entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch die Realisierung der Bebauungsplanung zu erwarten sind.

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.

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Der hochwertigere Teil der Laubgehölzhecke wurde zur Erhaltung festgesetzt. Die den Ortsrand bildenden Grünstrukturen können im Rahmen der Festsetzung als private Grünflächen erhalten bleiben. Die betroffenen Biotoptypen sind Ackerflächen und eine Reihe aus Nadelbäumen (Feuerwehr) sowie devastiertes Grünland (Café). Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt.

Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht zu erwarten, da kein Vorkommen nachgewiesen werden konnte.

Die Beseitigung der Gehölze hat außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum zwischen 1.10. und 28.2. 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 erheblich. Im räumlichen Zusammenhang bestehen jedoch alternative Möglichkeiten für die Wahl von Brutplätzen in den Bauerngärten in Kathendorf. Um das Grundstück der Feuerwehr soll eine neue Hecke angepflanzt werden, die die Eingriffe in das Schutzgut ausgleicht.

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 können durch die Bebauung insgesamt ca. 3.300 m² Boden zusätzlich versiegelt werden. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.

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

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die Versiegelung von Böden. Von einem wesentlich erhöhten Oberflächenwasserabfluss ist nicht auszugehen, da das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat durch wasserdurchlässige Befestigungen und die Anlage von Versickerungsflächen zu erfolgen. Gleichwohl kann durch die Verringerung der Infiltrationsfläche die Pufferfunktion des Bodens nicht optimal genutzt werden, so dass ein Eingriff in das Schutzgut in geringem Umfang zu erwarten ist.

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 CO₂ und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet zunächst die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich der Stellplätze. Diese sind nur geringer immissionsempfindlich gegenüber dem Lärm der angrenzenden Landesstraße L 24. Im Plangebiet entsteht Lärm durch Feuerwehreinsätze und durch den Übungsbetrieb. Der Einsatzlärm verteilt sich auf wenige Ereignisse in der Woche. Erhebliche Störeinwirkungen auf benachbarte Nutzungen gehen hiervon nicht aus.

Neben dem Standort des Feuerwehrgerätehauses ist die Erweiterung des Dorfgebietes geplant. Diese erfolgt nach Norden auf Flächen, die den Immissionen durch den Straßenverkehr ausgesetzt sind. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Erweiterung auf derzeit unbebaubare, landschaftsbildwirksame Freiflächen erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung mit dem Feuerwehrgerätehaus wird im Landschaftsbild wirksam sein. Das Landschaftsbild wird durch technische Elemente weiter überformt werden. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine Begrenzung der Bauhöhe auf 10 Meter festgesetzt. Die Eingrünungen durch Hecken erfolgen im Osten, Norden und Westen des Plangebietes. Da sich im Süden die Erschließung befindet, ist eine Eingrünung nach dieser Seite nicht möglich. Insgesamt ist einzuschätzen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der geringen Wertigkeit gering bleibt, bzw. das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt wird.

Naherholung

Da das Plangebiet selbst nicht für Zwecke der Naherholung genutzt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Naherholung nicht erkennbar.

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

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.

2.3.1. Handlungsempfehlungen

baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.

- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

2.3.2. Im Plangebiet festgesetzte Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

zeichnerisch festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für die Laubgehölzhecke auf 144 m²
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf insgesamt 638 m²
- Festsetzung von privaten Grünflächen am Ortsrand

textlich festgesetzte Maßnahmen:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a wird festgesetzt, dass die Flächen für Anpflanzungen vollflächig mit einer Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist.
- Regelungen zum Artenschutz
Die gesetzlichen Verbote des § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen sind im Plangebiet zu beachten.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten des Standortes des Feuerwehrgerätehauses wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt Oebisfelde-Weferlingen geprüft (vergleiche Punkt 2.1. der Begründung). Aufgrund der einzuhaltenden Hilfezeiten der Feuerwehr und der Ausrichtung des Standortes auf die Ortschaften Eickendorf, Etingen, Kathendorf und Rätzlingen bestehen standörtliche Alternativen nur im unmittelbaren Umfeld. Im Rahmen der Bewertung wurde die Fläche auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten als geeignet festgestellt.

Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bebauungsumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke

ab. Eine Minderung des Versiegelungsgrades würde zu einer Erhöhung des Gesamtflächenbedarfes führen. Eine optimale Ausnutzung des Standortes ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

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 Bilanzierungsmodell 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 werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den 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 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 § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden 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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der Entwicklung der anzupflanzenden Gehölzhecke

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung einer Stützpunktfeuerwehr auf einer Fläche von 5.645 m². Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Die Flächen sind von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Weiterhin ist die Errichtung eines Gastronomiebetriebes am Ortsrand vorgesehen.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 3.300 m² zusätzlich durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher überwiegend unversiegelt. Für den Schutz der Vögel ist es erforderlich, die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Vögel vorzunehmen. Im räumlichen Zusammenhang der Ortslage bestehen Möglichkeiten für Ersatzquartiere.

Ein geringer Eingriff ist in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung sich die Infiltrationsflächen für das Niederschlagswasser verringern.

Das Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Anpflanzungen landschaftsgerecht wieder hergestellt.

Durch die Planung findet ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, die auf einer externen Fläche kompensiert werden soll. Hierzu wird auf die Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Dezember 2021

gez. Kraul (Siegel)

Der Bürgermeister