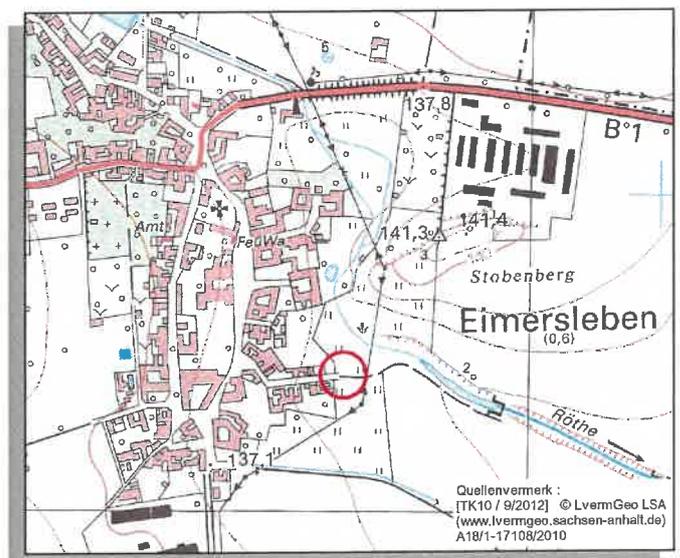
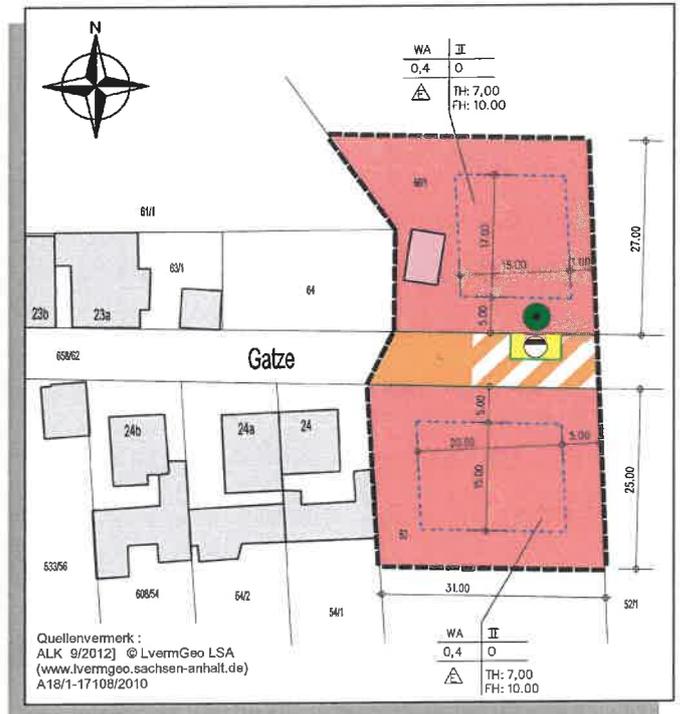


**Bebauungsplan  
„Errichtung von Eigenheimen“ Gatze  
mit städtebaulichem Vertrag  
OT Eimersleben nach § 13 b BauGB**

**Satzung  
Begründung**



**Bauplanungs- und Ingenieurbüro**

**Ritter – Schaub – Wilke GmbH**

**BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG**

Gerikestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: info@b-i-buero.de

**B+i**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 <i>Rechtsgrundlagen</i>	3
<b>2.0 Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.0 Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4.0 Vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
<b>5.0 Gegebenheiten im Plangebiet und Lage</b>	<b>5</b>
<b>6.0 Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
6.1 <i>Rahmenbedingungen</i>	6
6.2 <i>Regionalplanung</i>	6
<b>7.0 Altlasten - Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln</b>	<b>7</b>
<b>8.0 Geplante Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
8.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
8.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	7
8.3 <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	8
<b>9.0 Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
9.1 <i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	8
9.2 <i>Trinkwasserversorgung</i>	8
9.3 <i>Schmutzwasserentsorgung</i>	8
9.4 <i>Elektroversorgung</i>	8
9.5 <i>Niederschlagwasser</i>	8
9.6 <i>Löschwasserversorgung</i>	9
9.7 <i>Abfallentsorgung</i>	9
9.8 <i>Telekommunikation</i>	9
<b>10.0 Schutzgüter / Eingriffsermittlung</b>	<b>10</b>
10.1 <i>Umgang mit dem Boden</i>	10
10.2 <i>Tabellarische Auswertung des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter</i>	10
10.3 <i>Verbalargumentative Einschätzung zu Schutzgütern</i>	12
<b>11.0 Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>12.0 Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag</b>	<b>13</b>

## **Begründung B-Plan „Errichtung von Eigenheimen“ nach § 13 b BauGB**

### **1.0 Allgemeines**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288)  
Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2007 (GVBl. LSA S. 352)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2007 (GVBl. LSA S. 352)

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

### **2.0 Anlass der Planung**

Die Eigentümer der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, beabsichtigen jeweils am Ende der Gatze beidseitig auf ihren Grundstücken Bauland zu entwickeln, um dort je ein Eigenheim zu errichten. Da sich der Standort im Außenbereich an der östlichen Ortsperipherie befindet, muss über einen Bebauungsplan Baulandqualität geschaffen werden.

Die künftigen Bauherrn und Vorhabensträger der zu überplanenden Fläche beantragten daher beim Bauamt der Verbandsgemeinde Flechtingen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2018 vom Gemeinderat Ingersleben als Grundlage zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Instrument eines Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB beschlossen.

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

Mit dieser Planung soll sichergestellt werden, dass das zukünftige Vorhaben erschlossen werden kann, dass keine öffentlich, rechtlichen Belange gegen das Vorhaben wirken und das mit dem Vorhaben eine für den OT Eimersleben verträgliche städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die zu berücksichtigenden städtebaulichen Werte definiert um somit eine für die Ortsrandlage verträgliche Entwicklung zu garantieren. Die Vorgabe der zulässigen städtebaulichen Werte orientieren sich dabei an der vorhandenen Nachbarbebauung, so dass die Prägung dieses Standortes auch mit dem geplanten Vorhaben beibehalten wird.

#### 4.0 Vorbereitende Bauleitplanung

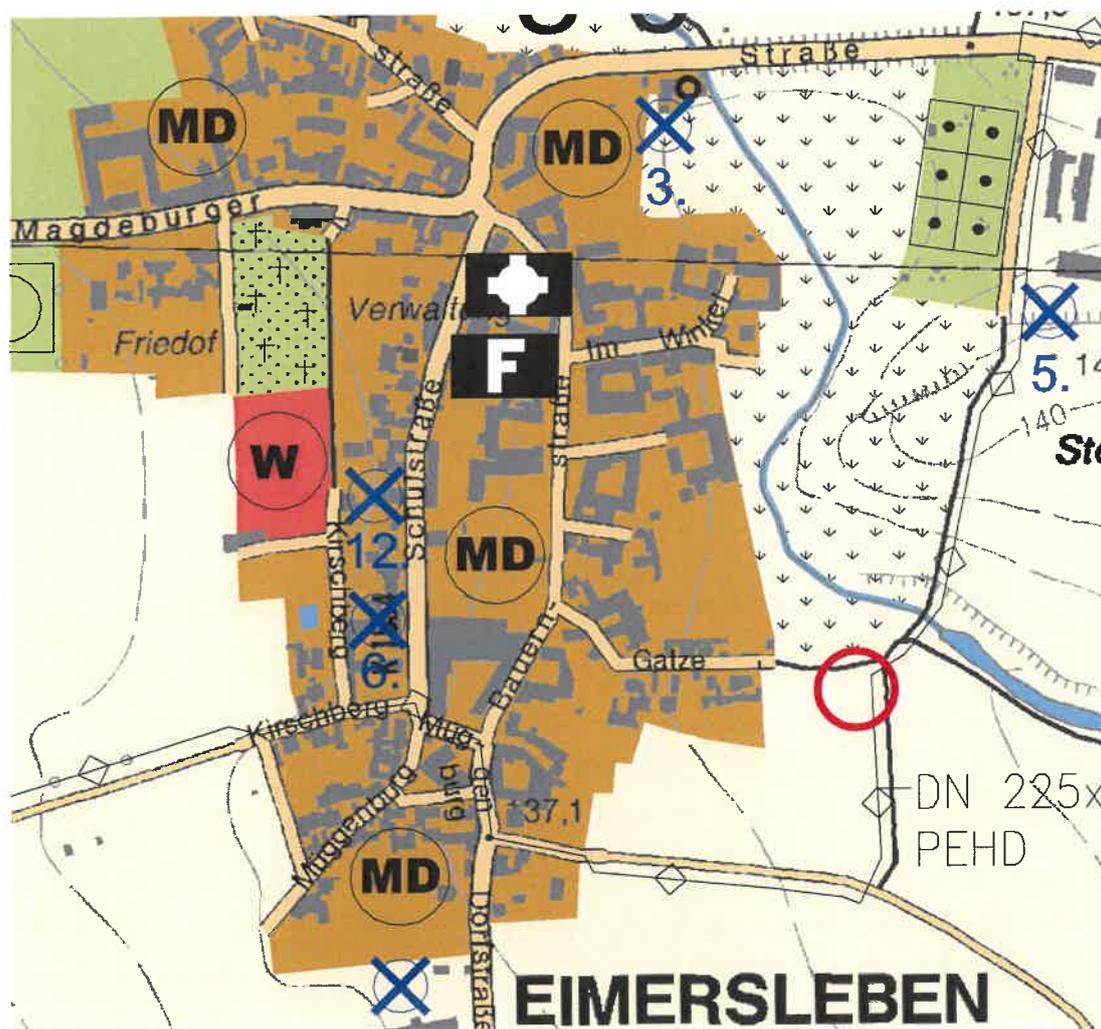
Die Verbandsgemeinde Flechtingen, zu der der OT Eimersleben gehört, verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Auf dieser Planung, als vorbereitende Bauleitplanung, wird die Ergänzungsfläche in Art ihrer Bodennutzung als Grünlandfläche ausgewiesen. Innerhalb der B-Planung, als verbindliche Bauleitplanung, erfolgt die Festsetzung nach Art der baulichen Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet (WA). Mit der Ausweisung als WA wird an die gemischte Baufläche M angeschlossen, die jedoch vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Konflikte sind daher nicht zu erwarten

Eine Entwicklung aus dem FNP ist zwar nicht gegeben, ist aber auch in Anwendung des § 13 b nicht erforderlich. Eine spätere Anpassung gem. § 13a Abs.2 BauGB ist im Zuge einer Berichtigung erforderlich.

Voraussetzung zur Anwendung des § 13b im beschleunigten Verfahren ist, dass es sich um eine Wohnnutzung handelt, die an eine im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließt, dass die Fläche < 10.000 m<sup>2</sup> und das das Verfahren mit dem förmlichen Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 beendet ist. Diese Bedingungen werden am Standort erfüllt. Ansonsten gelten die Vorschriften gemäß §13 Abs.2 u.3 BauGB.

Ebenso wird dem § 13a Abs. 2 Nr.3 Rechnung getragen, wonach durch die Bereitstellung von Flächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie für investive Projekte, die gem. § 6 Bau NVO zulässig sind.

#### Auszug Flächennutzungsplan



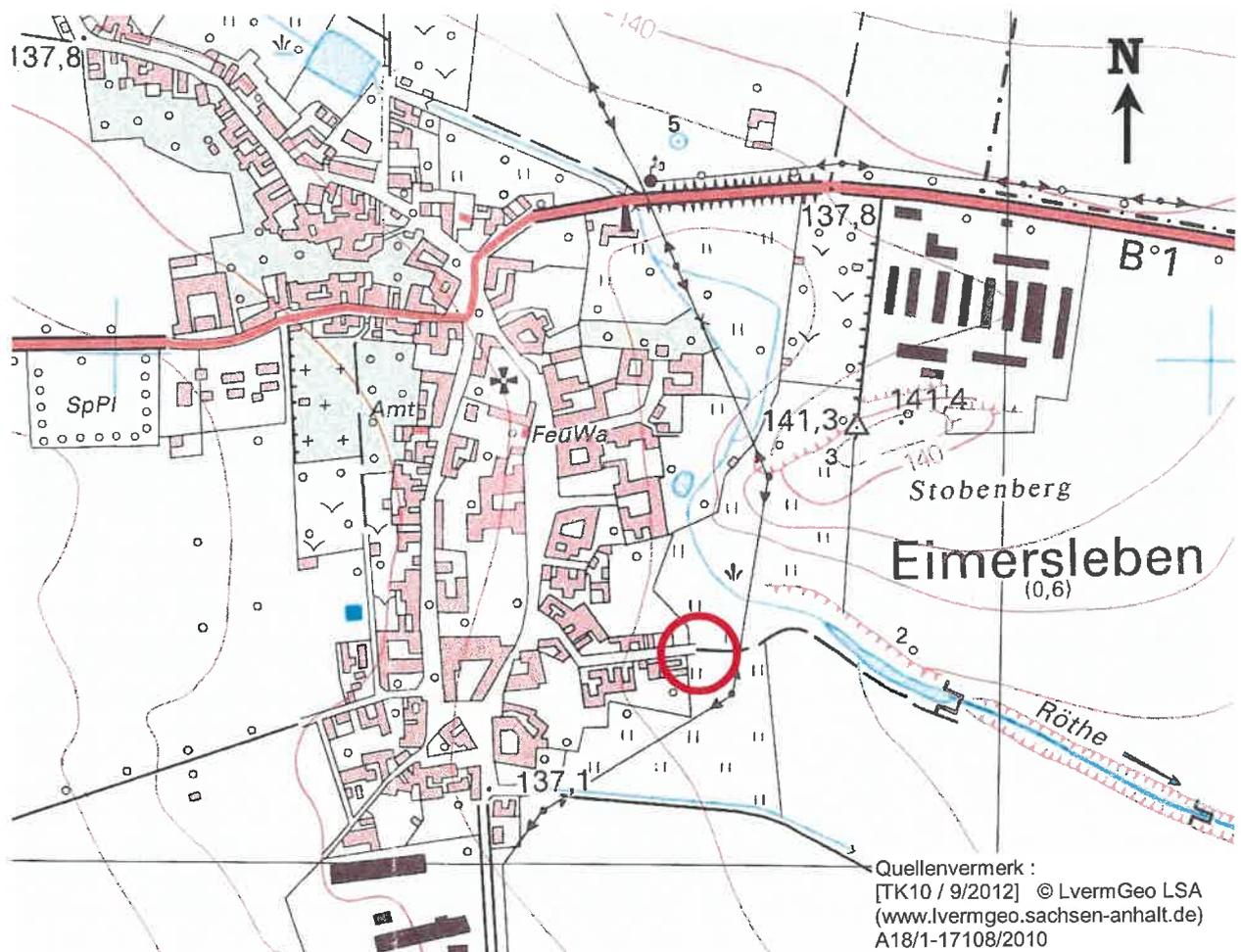
Plangebiet 

## 5.0 Gegebenheiten im Plangebiet und Lage

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand beidseitig am Ende der Gatze, einer kommunalen Anliegerstraße, die als landwirtschaftlicher Weg in die Feldflur weiter führt. Die Flächen wurden bisher als Weideflächen für Schafe, Pferde und als Auslauf für Hühner, Gänse und Enten genutzt. Auf der nördlichen Fläche befanden sich zwei Laubbäume, von denen einer dem letzten Sturm (Friederike) zum Opfer fiel. Der andere ist beschädigt, er ist möglichst zu erhalten, eventuell vor der Brutzeit die geschädigten Äste aus Sicherheitsgründen ausästen. Ein Bestandsgebäude in Form einer Garage befindet sich ebenfalls auf dem nördlichen Planbereich. Des weiteren grenzt die Hebestelle einer Schmutzwasserdruckleitung an dieses Grundstück. Diese darf durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Bezüglich der technischen Infrastruktur, ist der Standort bis zu den angrenzenden Wohngrundstücken erschlossen, eine Anbindung der geplanten Grundstücke müsste durch die Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen möglich sein. Da es sich um eine bisher intensiv weidewirtschaftlich genutzte Grünlandfläche im Anschluss an besiedelte Strukturen handelt, sind schützenswerte Biotopstrukturen hier nicht anzutreffen.

### Planausschnitt Topkarte



 Plangebiet

Planungsfläche : 1725 m<sup>2</sup>  
 Gemarkung : Eimersleben  
 Flur : 2  
 Flurstücks. Nr. : 66/1 u. 53  
 (Teilfläche)

## 6.0 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Rahmenbedingungen

Der OT Eimersleben gehört mit seinen ca. 477 Einwohnern zur Gemeinde Ingersleben und wird von der Verbandsgemeinde Flechtingen verwaltet. Als Grundzentrum übernimmt sie somit für Eimersleben Hauptversorgungsfunktionen auch über die Verwaltung hinaus in sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bereichen.

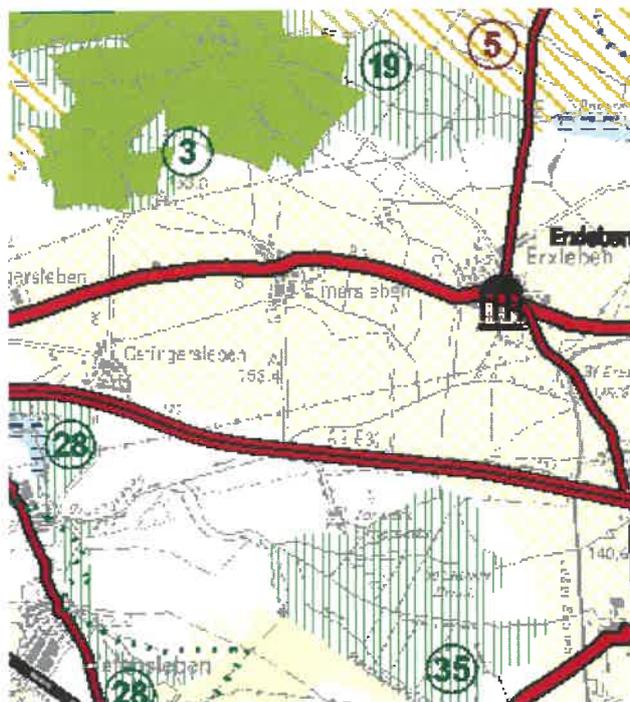
Folgende Nachbargemeinden grenzen an das Gemeindegebiet von Eimersleben an :

im Norden	Erxleben
im Osten	Erxleben, Uhrsleben
im Süden	Ummendorf, Wefensleben
im Westen	Ostingersleben

### 6.2 Regionalplanung

Regionalplanung ist die übergeordnete Planung und steht zwischen der Landesplanung und der Flächennutzungsplanung der Gemeinden. In diesem Regionalen Entwicklungsplan (REP) fließen auch die Fachplanungen der unterschiedlichen Institutionen der Region und die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes ein. Sie hat die Aufgabe, die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an den Raum der Planungsregion wie Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Flächen für Natur und Landschaft und andere aufeinander abzustimmen, um Konflikte auszugleichen. Dabei gilt es, die oft unterschiedlichen Interessen aller Beteiligten angemessen zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs.4 BauGB haben die Gemeinden ihre Planungen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Festsetzung der Wohnbaufläche wird als nicht raumbedeutsam eingeschätzt und steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.



Auszug Eimersleben :

Regionaler Entwicklungsplan (REP)  
für die Planungsregion Magdeburg  
Stand 17.05.2006

Vorbehaltsgebiete :

- Landwirtschaft ①
- Aufbau eines ökologischen Verbundsystem  
„Seelsches Bruch“ ③⑤
- „Lappwald / Flechtinger Höhenzug“ ③

sowie festgelegte Autobahn BAB 2  
und festgelegte Hauptverkehrsstraße  
mit Landesbedeutung B1

## 7.0 Altlasten - Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln

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

- Werden bei Baumaßnahmen im Plangebiet während der Bautätigkeiten sowie bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren
- Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.  
Tel.: 03904 7240 4238 oder 03904 7240 4239 innerhalb der regulären Arbeitszeit  
Tel.: 03904 42315 oder 03904 42313 außerhalb der regulären Arbeitszeit  
Fax: 03904 498935
- Gemäß § 3 der KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und / oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereichs zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen. Das Betretungsverbot zu 3. Satz 2 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.
- Ein verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und / oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

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

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Bau NVO ausgewiesen. Zulässig sind Nutzungen nach Abs. 1 und 2. Alle weiteren Nutzungen nach § 4 Bau NVO sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ	:	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	:	II max. zweigeschossig
		Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachunterkante und Außenwand)
TH	:	max. 7,50 m über OK ausgebaute Anliegerstraße
Firsthöhe FH	:	max. 10.00 m über OK ausgebaute Anliegerstraße

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

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

### **8.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise vorgegeben. Zugelassen werden auf Grund der Grundstücksgröße und Grundstücksform nur Einzelhäuser.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen in Form einer Baufensters ausgewiesen. Der seitliche Abstand zu den Grundstücksgrenzen regelt sich nach dem Bauordnungsrecht des Landes Sachsen-Anhalt. Die geplanten Wohngebäude müssen innerhalb dieser Linien errichtet werden. Diese Grenze darf durch Gebäude nicht überschritten werden, eine Unterschreitung ist jedoch möglich.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauGB und Garagen und Carports nach § 12 BauGB werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Anrechnung auf die Grundflächenzahl zugelassen.

### **9.0 Ver- und Entsorgung**

#### **9.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Da sich der mit einer Bitudecke ausgebaute und erschlossene Anteil der Gatze bis zu den geplanten Grundstücken erstreckt, ist die verkehrstechnische Anbindung über Grundstückszufahrten an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

#### **9.2 Trinkwasserversorgung**

Der örtliche Trinkwasserversorger ist die Heidewasser GmbH Magdeburg. Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch Anschluss an die vorhandene Leitung DN 100 PVC in der Gatze vor den Grundstücken erfolgen. Diese Maßnahmen sind mit dem Versorger abzustimmen und die Bauherren haben einen Antrag zur Trinkwasserversorgung in den weiteren Verfahren zu stellen.

#### **9.3 Schmutzwasserentsorgung**

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

#### **9.4 Elektroversorgung**

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

#### **9.5 Niederschlagswasser**

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

das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Durch die Aussagen der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie wird eine Oberflächenentwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen problematisch. Die geologisch-hydrologischen Verhältnisse des anstehenden Baugrunds (Löß und Geschiebemergel lagern über geringdurchlässigem Festgestein und es besteht nur geringer Grundwasserflurabstand) sind für eine Versickerung als ungünstig einzustufen.

Es wird daher empfohlen :

- *an den vorhandenen kommunalen Regenwasserkanal innerhalb der Gatze anzuschließen oder*
- *auf dem Grundstück Auffangbecken oder Zisternen anzulegen*

## **9.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung zur Sicherung des Grundschutzes ist durch die Gemeinde zu gewährleisten.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des Grundschutzes werden in Abstimmung mit der Gemeinde und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Börde umgesetzt. Der Grundschutz ist gemäß Tabelle 1 nach DVGW –Arbeitsblatt W405 allgemeines Wohngebiet (WA), Zahl der Vollgeschosse (N)  $N \leq 3$  mit  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  zu gewährleisten.

Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig in der Phase der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

Im Umkreis von 300m befindet sich am Kirschberg ein Löschwasserteich mit einem Inhalt von  $100 \text{ m}^3$ , der die erforderliche Menge abdeckt.

## **9.7 Abfallentsorgung**

Wie im OT Eimersleben üblich, sind die Restmüll- und Wertstofftonnen der Straßenanrainer zu den Abfuhrtagen am Straßenrand bzw. auf dem Fußweg zu platzieren um durch das von der Verwaltung beauftragte Unternehmen abgeholt und entsorgt zu werden.

## **9.8 Telekommunikation**

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

## 10.0 Schutzgüter / Eingriffsermittlung

### 10.1 Umgang mit dem Boden

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Bei anstehenden Erschließungsarbeiten, anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, so dass seine Bodenfunktionen gesichert oder wiederhergestellt werden. Andernfalls ist der nicht unmittelbar wiederverwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV) vom § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Als Ausgleich zu den unvermeidbaren Bodenversiegelungen am Standort sind grundsätzlich im Sinne eines nachhaltigen Umweltschutzes / Bodenschutzes Möglichkeiten zum Rückbau und zur Entsigelung von Flächen an nicht mehr genutzten (Alt) – Standorten zu prüfen. Nur eine gleichwertige Entsigelung von überbauten Flächen kann eine Vollversiegelung des Schutzgutes Boden annähernd ausgleichen.

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

1	2	3	4
Umweltbelange auf Schutzgut	Auswirkung durch das Vorhaben	Erheblichkeitsgrad Betroffenheit bezüglich Umweltauswirkungen	Vermeidung / Verminderung Kompensation
<b>Mensch / Gesundheit Bevölkerung</b>			
Flächeninanspruchnahme	Aufgabe der gärtnerischen Nutzung und Kleintier und Weidenutzung	unerheblich	Vorgaben der Versiegelung
Lärmzunahme	kurzzeitig während der Bauphase		möglichst während der Nacht bzw. an Sonn und Feiertagen
Luftschadstoffe	-	keine	-
<b>Pflanzen und Tiere</b>			
Flächeninanspruchnahme	Entfernung von Vegetationsstrukturen Verlust/Verdrängung von lebensraumtypischen Tierarten, der Bodenzönose wird der Lebensraum entzogen	unerheblich unerheblich	Vorgaben der Versiegelung Nähe zum Siedlungsraum (vorh. Bebauung Gatze) intensive Weidenutzung

<b>Boden</b>			
Flächeninanspruchnahme	Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion	erheblich	offene Bauweise, geringe Straßen- bzw. Wegbreiten
Versiegelung	Verlust der natürlichen Bodenfunktion, Verlust der Filterfunktion	erheblich	wasserdurchlässige Beläge wählen, Einschränkung der zulässigen Versiegelung
Verunreinigung / Altlasten	-	keine	siehe Umgang mit dem Boden
<b>Grundwasser</b>			
Versiegelung	Einschränkung der Grundwasserneubildung	unerheblich	wasserdurchlässige Beläge wählen, Einschränkung der zulässigen Versiegelung
Verunreinigung	-	keine	-
<b>Oberflächenwasser</b>			
Versiegelung	Verlust/Beeinträchtigung von Retentionsräumen	unerheblich	Versickerungsmöglichkeiten schaffen, Ableitung in ein sonstiges anthropogenes nährstoffarmes Stillgewässernatürliches Gewässer
<b>Klima / Luft</b>			
Flächeninanspruchnahme	Versiegelung bedingt in Bodennähe die Erhöhung der Temperaturen	unerheblich	Versiegelung gering halten bzw. mit Bepflanzung durchmischen
<b>Abfälle</b>			
Verunreinigungen Schadstoffe	eventuell baubedingt Öle, Farben, Restmaterial	unerheblich	ordnungsgemäße Beräumung der Baustelle
<b>Landschaft</b>			
Flächeninanspruchnahme	Veränderung gewohnter Blickfelder und Silhouetten Sichtbeziehungen	unerheblich	durch Gestaltungsformen moderate Einordnung in die Landschaft, Materialauswahl in Einklang mit der Landschaft wählen
Vielfalt / Eigenart	-	keine	-
<b>Kultur- und Sachgut</b>			
Flächeninanspruchnahme	Eingriff in vom Menschen gestaltete Nutzungsformen	unerheblich	finanzielle Entschädigung, Bereitstellung anderer adäquater Nutzungsflächen

Der geplante Eingriff in den z.Zt. als Grünlandfläche genutzten Boden stellt eine denaturierte Fläche dar, auf Grund der intensiven Weidenutzung. Hier sind die Bodenfunktionen noch weitgehend durch die Unversiegelung erhalten und nur durch die Nutzung / Bewirtschaftung negativ beeinflusst und es sind Eingriffsintensitäten gegeben. Es werden daher Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen der bisher gärtnerisch / tierhalterisch genutzten Fläche empfohlen.

Als funktionsgerechter Ausgleich für die geplante Versiegelung (max. 624 m<sup>2</sup>) sind die ausgewiesenen landschaftsplanerische Empfehlung auf der Planzeichnung formuliert wurden. Mit der Anwendung des neuen § 13 b BauGB, wird die Umweltprüfung bei der Siedlungsentwicklung an Ortsrändern ebenso ausgesetzt wie der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft analog des § 13 a BauGB. Es werden daher Landschaftsplanerischen Festsetzungen nur als Ausgleich für den im Zuge des letzten Sturmes abgängigen Nussbaums auf dem B-Plan aufgenommen.

### 10.3 Verbalargumentative Einschätzung zu Schutzgütern

#### 10.3.1 Geschützte Biotope

Lt. Naturschutzregister und Biotopkartierung des LK Börde sind für den Bereich des Plangebietes keine geschützten Biotope registriert.

#### 10.3.2 Baumschutzverordnung

gemäß der Baumschutzverordnung des LK Börde sind keine Bäume ab einem Stamm-durchmesser von 35 cm und einer Höhe von 1,30 m von der Planung betroffen.

Der beim letzten Sturm gefallene Wallnussbaum wird nach Fertigstellung des Eigenheimes auf dem nördlich gelegenen Grundstück durch zwei hochstämmige Obstgehölze ersetzt.

Eine entsprechende Festsetzung erfolgt auf der Planzeichnung.

#### 10.3.3 Geschützte Tierarten

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

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

### 11.0 Vorläufige Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut	relativ
1. Gesamtfläche des Plangebietes	1780 m <sup>2</sup>	100 %
2. Fläche Straße+ Hebestelle + Vorh. Garage	254 m <sup>2</sup>	14,3
3. Fläche WA gesamt	1560 m <sup>2</sup>	85,7
4. Fläche WA 0,4 GRZ	624 m <sup>2</sup>	34,3 (40% von Nr.3)
5. verbleibende unversiegelte Flächen	902 m <sup>2</sup>	<u>+51,4 (60% von Nr.3)</u> <u>85,7</u>
<b>Summe</b>		<b>100 %</b>

## 12.0 Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Die Bauherren verpflichten sich, innerhalb der mit der Gemeinde Ingersleben abzuschließenden Verträge, zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Diese Verträge sind vor Fassung des Satzungsbeschlusses abzuschließen.

aufgestellt:

Losensky  
(Dipl.-Bauing. FH)

Haldensleben, 06/2018 ergänzt