

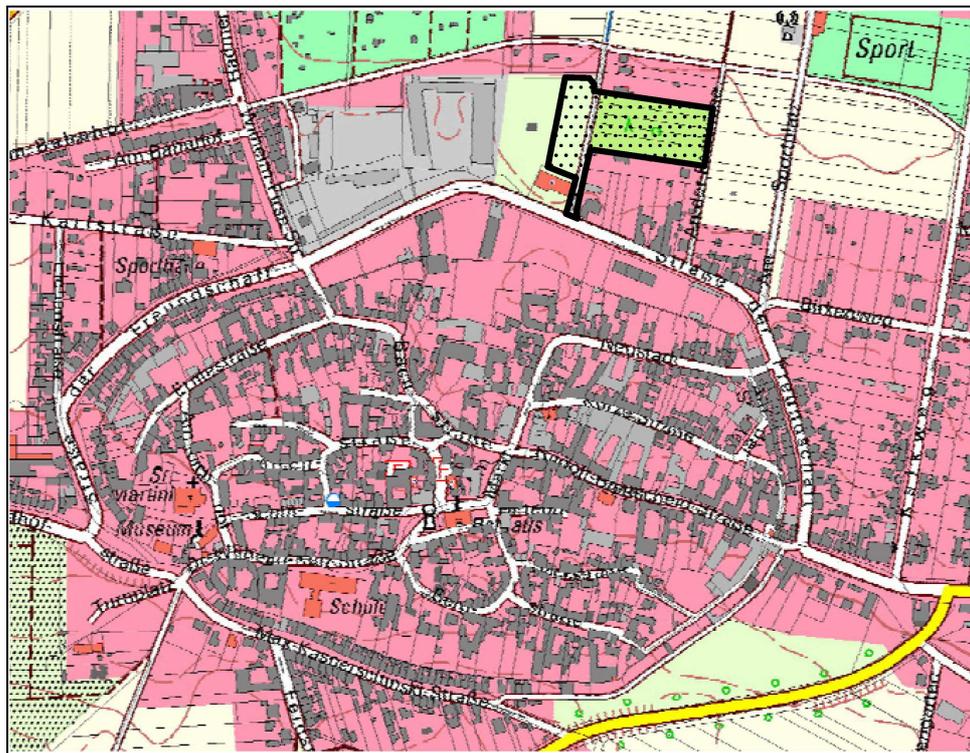


# Bauleitplanung der Stadt Kroppenstedt

## Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.09/2022 Wohngebiet "An der Festwiese" 1.Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK 10/2016] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A 18/1 – 6020358/2012

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	3
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	7
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	8
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1. Erschließung	8
6.1.1. Verkehrserschließung	8
6.1.2. Ver- und Entsorgung	9
6.1.3. Brandschutz	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	10
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

## **Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.09/2022 Wohngebiet "An der Festwiese" - Stadt Kroppenstedt**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- 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 23.04.2023 (GVBl. LSA S.209)

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

### **2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes**

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

Der Bebauungsplan "An der Festwiese" der Stadt Kroppenstedt wurde in den Jahren 2019/2020 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16.12.2020 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. In der daran anschließenden Erschließungsplanung wurde die Erschließung geändert. Es wurde seitlich ein Gehweg vorgesehen. Zusätzlich wurden öffentliche Stellplätze und eine Baumreihe eingeordnet. Die spätere Weiterführung der Erschließung nach Osten soll durch eine Grünfläche gesichert werden. Die vorgenannten Sachverhalte erfordern eine Verbreiterung des Straßenraumes von bisher 6,2 Meter auf 8,0 Meter und die Einordnung einer Grünfläche als östliche Verlängerung der Erschließung. Dies soll in der 1.Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Weiterhin benötigt die Feuerwehr nördlich ihres Grundstücks eine Erweiterungsmöglichkeit. Diese Fläche soll aus dem Bebauungsplan ausgegrenzt werden.

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich, um eine geordnete Erschließung und Begrünung sowie die spätere Weiterentwicklung nach Osten zu sichern. Der Aufstellungsbeschluss für die Planänderung wurde am 19.01.2023 durch den Stadtrat Kroppenstedt gefasst.

#### **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes**

Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen. Die Grundzüge der Planung betreffen die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die grundsätzliche Erschließungsstruktur, nicht aber die Breite der Straßenverkehrsfläche, so dass die Voraussetzungen zur Änderung nach § 13 BauGB gegeben sind.

Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 2) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 3) Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 2)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB.

zu Punkt 3)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen. Die Biogasanlage Kroppenstedt befindet sich 850 Meter vom Plangebiet entfernt, so dass Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 BauGB sind somit gegeben.

### **2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes vorgegeben.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der Flurstücke 976 und 212/1
- im Osten die Westgrenze des Flurstücks 228 (Weg)
- im Süden die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 988, die Westgrenze des Flurstücks 984, die Nordgrenze des Flurstücks 1292/301 (Straße der Freundschaft), die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 1536 (Feuerwehr)
- im Westen die Ostgrenze durch eine Parallele im Abstand von 30 Metern westlich der Westgrenze des Flurstücks 990 (Straße an der Festwiese)

(alle Flurstücksangaben Für 5 der Gemarkung Kroppenstedt)

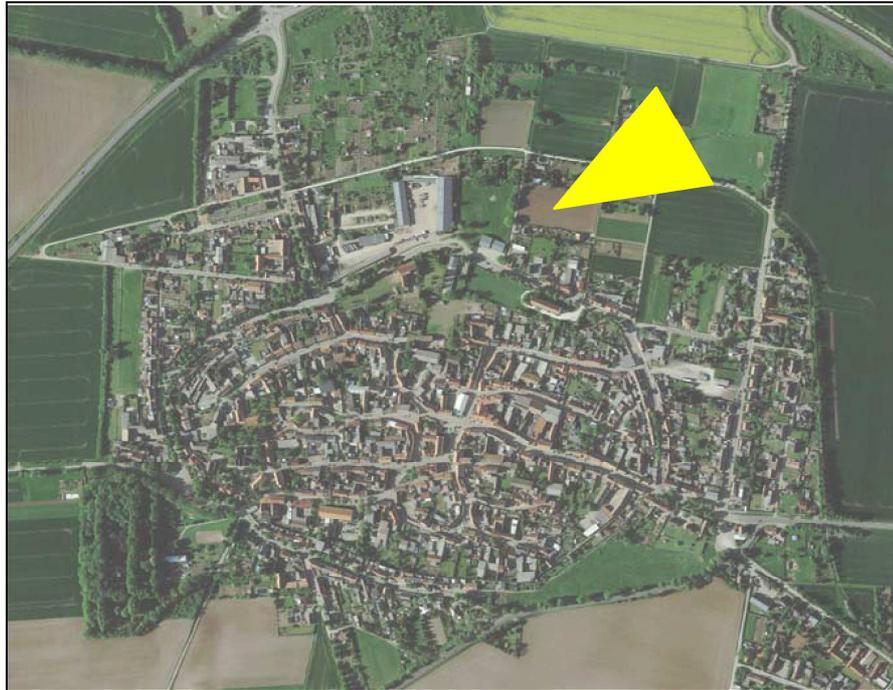
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Süden die Feuerwehr und Wohnbebauung
- im Westen die Festwiese
- im Norden Gärten und Wohnbebauung
- im Osten Gärten und Grabeland

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes in der Stadt



[DOP /2019] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-6020358/2012

#### **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 2019/2020 erfolgte im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB, so dass der Flächennutzungsplan redaktionell anzupassen war. Das Baugebiet ist daher als Wohnbaufläche im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Kroppenstedt enthalten.

#### **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes ist nicht raumbedeutsam. Sie fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01 (veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018) Punkt 3.3.n. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesentwicklungsbehörde abzugeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Die Stadt Kroppenstedt ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Sie ist daher auf den Eigenbedarf begrenzt. Zum Bebauungsplan erfolgte im Rahmen der Aufstellung eine raumordnerische Abstimmung. Durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Baugrundstücke.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 11.173 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke befinden sich in städtischem Besitz.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Zur Bebaubarkeit liegen Untersuchungen der Erschließungsplanung vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen gibt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Der Grundwasserstand ist etwa 0 bis 3 Meter unter Flur - im Nordwesten des Baugebietes flurnahes Grundwasser - zu erwarten. Es wird der Nachweis der Versickerungsfähigkeit empfohlen. Der laut Geologischer Karte GK 25 auftretende Löss mit einer Mächtigkeit > 2 Meter ist nicht für die Versickerung mittels Anlagen geeignet, da er bei völliger Durchnässung zu Strukturverlust neigt (Setzungsfließen). 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. Sollten im Zuge der Baugrunduntersuchungen Bohrungen geteuft werden, sind die Schichtenverzeichnisse dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zu übergeben (Lagerstättengesetz / Geodatengesetz). Die Dokumentation der Bohr- und Ausbauarbeiten gemäß DIN 4943 ist spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Arbeiten zu übergeben. Dafür steht auch das Internetportal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zur Verfügung.

#### archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, des Mittelalters und der Neuzeit von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage. Aufgrund der topographischen Situation, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahren gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen (zum Beispiel Ortsumgehung Kroppenstedt) zum Vorschein. Aus diesem Grund und um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden (vergleiche § 14 Abs.9 DenkSchG LSA). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

#### Kampfmittel

Für die Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann,

wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

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

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfasst:

1. die Verbreiterung des festgesetzten öffentlichen Straßenraumes der Straße An der Festwiese und der geplanten Erschließungsstraße auf eine Breite des Verkehrsraumes von 8 Meter
2. die Einordnung öffentlicher Verkehrsflächen für öffentliche Stellplätze am festgesetzten Wendehammer und im Norden der Straße An der Festwiese
3. die Einordnung einer öffentlichen Grünfläche zwischen der Verkehrsfläche des Wendehammers und der östlichen Plangebietsgrenze
4. die Ausgrenzung einer Erweiterungsfläche für die Feuerwehr aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Begründung der Änderungen:

zu 1.

Die Erschließungsplanung sieht für das Baugebiet zusätzlich einen Gehweg und einen Grünstreifen für Baumanpflanzungen vor, so dass die bisher festgesetzte Straßenraumbreite von 6,2 Meter nicht ausreichend ist. Die Straßenraumbreite wurde auf 8,0 Meter geändert. Sie umfasst die Fahrbahn mit einer Breite von 5,0 Meter, einen überfahrbaren Gehweg von 1,2 Meter, einen Grünstreifen von 1,4 Meter und auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite einen Sicherheitsstreifen von 0,4 Meter. Im Straßenraum ist die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen.

zu 2.

Die Erschließungsplanung sieht die Einordnung von öffentlichen Stellplätzen, vier Stellplätzen im Norden des Wendehammers, zwei Stellplätzen östlich des Wendehammers und im Norden des Straßenraumes An der Festwiese vor. Hierfür muss der Straßenraum am Wendehammer nach Norden und nach Osten vergrößert werden. Dies wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

zu 3.

Das Baugebiet soll zu einem spätere Zeitpunkt nach Osten bis zur Straße Am Sportplatz erweitert werden können. Planungsziel ist die Anlage einer durchgehenden Straßenverbindung zwischen den Straßen An der Festwiese und Am Sportplatz. Zur langfristigen Umsetzung der Planung wird östlich angrenzend an den Wendehammer eine öffentliche Grünfläche bis zur Plangebietsgrenze in einer Breite von 8,0 Meter vorgehalten, um eine spätere Erweiterung zu ermöglichen.

zu 4.

Nördlich an das Feuerwehrgebäude anschließend möchte die Ortsfeuerwehr Kroppenstedt der freiwilligen Feuerwehr der Verbandsgemeinde Westliche Börde eine Außenanlage zum Feuerwehrgebäude herstellen. Dieser Flächenanteil soll nicht für eine Wohnbebauung festgesetzt und aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt werden. Die Zulässigkeiten baulicher Anlagen richten sich für diese Teilfläche nach § 34 BauGB.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung erfordert an öffentlichen Erschließungsmaßnahmen:

- den Ausbau der Straße An der Festwiese und die Herstellung der neuen Erschließungsstraße einschließlich der Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung sowie die Herstellung der öffentlichen Stellplätze und die Bepflanzung des Straßenseitenraumes
- die Herstellung von Anlagen der Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentliche Straße und gegebenenfalls der privaten Baugrundstücke, wenn eine geordnete Beseitigung auf den Grundstücken nicht gewährleistet ist
- eine geordnete Ableitung des Schmutzwassers einschließlich der Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- die Herstellung von Versorgungsleitungen zum Anschluss der Grundstücke an die Wasserversorgung, Elektroenergieversorgung, gegebenenfalls Gasversorgung und an die Telekommunikationsmedien
- die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser aus dem Versorgungsnetz oder die Anlage von Löschwasserbrunnen

Die Herstellung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst vorgenommen wird, durch die Stadt Kroppenstedt. Die Kosten hierfür wurden im Rahmen einer Erschließungsplanung beziffert.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen der Änderung 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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wird über die festgesetzten Straßen gesichert. Durch den Anschluss an die Straße An der Festwiese ist eine geordnete Erschließung gewährleistet.

### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper mit Sitz in Staßfurt. Gemäß der Stellungnahme des Verbandes kann die trinkwasserseitige Erschließung des Wohngebietes über die Hauptleitung DN150 im Bereich der Straße der Freundschaft erfolgen. Die weiteren Abstimmungen erfolgen in der Erschließungsplanung.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmungen erfolgen in der Erschließungsplanung.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Sitz in Staßfurt – Brumby. Eine Erschließung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet muss an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den zeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Breitbandausbau: Im Rahmen des Ausbaus des kommunalen Breitbandnetzes innerhalb des Gemeindegebietes der Verbandsgemeinde Westliche Börde ist die Verlegung von Anlagen in Kroppenstedt im Wohngebiet "An der Festwiese" geplant. Die Zuführung erfolgt von der Straße der Freundschaft aus. Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes ist der Einbau von entsprechenden Mikrorohrverbänden und Mikrorohren vorzusehen. Im Vorfeld der Bauaktivitäten ist sich daher abzustimmen. Vorzugsweise erfolgen die Tiefbauarbeiten durch das mit der Erschließung beauftragte Bauunternehmen. Die den Breitbandausbau betreffenden Leistungen sind gesondert abzurechnen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Der Wendehammer der Straße im Plangebiet wurde so dimensioniert, dass das dreiachsige Müllfahrzeug geordnet wenden kann.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz). Die Abstimmungen mit dem Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz erfolgen im Rahmen der Erschließung des Gebietes.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Stadt Kroppenstedt. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet soweit möglich zur Versickerung gebracht werden. Der Nachweis einer geordneten Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt in der Erschließungsplanung.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt durch Hydranten.

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

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr.09/2022 Wohngebiet "An der Festwiese" der Stadt Kroppenstedt ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung ist im Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden. Gegenstand der Beurteilung im Rahmen der Eingriffsregelung ist der Vergleich zwischen der Aufstellung und der Nichtaufstellung der Änderung des Bebauungsplanes. Bei der Nichtaufstellung ist der Bebauungsplan "An der Festwiese" in der bisherigen Form weiterhin rechtsverbindlich. Der Vergleich ist daher zwischen den bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen zu führen.

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

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004 zuletzt geändert durch Rd.Erl. vom 12.03.2009) angewendet.

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

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

Die beurteilungsrelevanten Eingriffe ergeben sich aus dem Vergleich zwischen der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes und der geänderten Fassung des Bebauungsplanes.

bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche	Wertpunkte
allgemeine Wohngebiete, bebaubare und sonstige versiegelbare Flächen (BW)	0	4.273 m <sup>2</sup>	0
allgemeine Wohngebiete, Garten und nicht versiegelbare Flächen (ARC)	6	5.222 m <sup>2</sup>	31.332
Straßenverkehrsflächen (VSB)	0	1.678 m <sup>2</sup>	0
Summe		11.173 m <sup>2</sup>	31.332

Bei der Umsetzung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche	Wertpunkte
allgemeine Wohngebiete, bebaubare und sonstige versiegelbare Flächen (BW)	0	4.026 m <sup>2</sup>	0
allgemeine Wohngebiete, Garten und nicht versiegelbare Flächen (ARC)	6	4.919 m <sup>2</sup>	29.514
Straßenverkehrsflächen versiegelt (VSB)	0	1.908 m <sup>2</sup>	0
Straßenverkehrsflächen Baumreihe (PYY)	7	140 m <sup>2</sup>	980
öffentliche Grünflächen, sonstige Grünanlagen, nicht parkartig (PYY)	7	180 m <sup>2</sup>	1.260
Summe		11.173 m <sup>2</sup>	31.754

Den ermittelten 31.332 Wertpunkten vor der Planänderung stehen 31.754 Wertpunkte gegenüber, die bei Umsetzung der Planänderung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt.

#### Artenschutz

Im Plangebiet bieten die vorhandenen Gehölze Möglichkeiten für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna, insbesondere für europäische Vogelarten. Aufgrund der Störeinflüsse durch angrenzende Nutzungen ist überwiegend vom Vorkommen verbreiteter Arten auszugehen, die im räumlichen Zusammenhang alternative Brutmöglichkeiten vorfinden. Zu beachten ist, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölze im Zeitraum zwischen vom 1.März bis zum 1.Oktober nicht beseitigt werden dürfen. Hierdurch werden die Belange des Artenschutzes nicht erheblich beeinträchtigt.

Auf der Ackerfläche im östlichen Teil des Plangebietes war das Vorkommen des Feldhamsters nicht auszuschließen. Eine erste Begehung am 04.04.2020 hat keine Hinweise auf Feldhamster ergeben.

Eine zweite Untersuchung fand am 25.04.2023 durch das Büro ökologische Gutachten Dr.Thomas Hoffmann, Dessau-Roßlau entsprechend der Beauftragung durch die untere Naturschutzbehörde statt, mit der das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1 bis 3 (Zugriffsverbote) in Verbindung mit Abs.5 BNatSchG vermieden werden soll.

Die Fläche wurde in Streifen abgelaufen und auf Anzeichen für eine Besiedlung durch den Feldhamster hin kontrolliert. Unter Beachtung der Phänologie der Art (Ende des Winterschlafs Ende März / Anfang April) und des frühen Zeitpunktes im Jahr war dabei im Wesentlichen auf geöffnete Winterbaue zu achten. Es wurden keine Anzeichen auf das Vorkommen des Feldhamsters gefunden. Auf Grund der geringen Vegetationsdeckung war die Fläche gut kontrollierbar und die Wahrscheinlichkeit eventuelle Bauten zu übersehen eher gering. Es ist daher davon auszugehen, dass die Fläche aktuell nicht vom Feldhamster besiedelt wird. Ein Eintreten der vorgenannten Verbotstatbestände ist daher nicht zu erwarten.

Wenn zwischen Kartierung und Baubeginn ein längerer Zeitraum liegt, sind nach der Kartierung die Flächen für Hamster unattraktiv zu machen (zum Beispiel durch Abschieben des Oberbodens), um eine Neubesiedlung zu verhindern. Wenn Feldhamster nachgewiesen werden, ist die Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Feldhamster sind nach § 44 BNatSchG zu schützen.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die 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 allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

#### 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 das Entsorgungsunternehmen 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 als Wohngebiete 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 Plangebiet selbst ist den Lärmeinwirkungen von benachbarten Nutzungen ausgesetzt. Dies betrifft die südwestlich angrenzende Feuerwehr, die so organisiert ist, dass die wesentlichen Lärmemissionen nach Süden erfolgen. Aus der 1.Änderung des Bebauungsplanes resultiert zu den Lärmimmissionen kein weiterer Untersuchungsbedarf, da die Wohnnutzung nicht näher an die benachbarte Feuerwehr und an den Festplatz heranrückt gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes.

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

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
  - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
  - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit war im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Durch einen Anwohner der Straße An der Festwiese wurde der Antrag gestellt, für sein Grundstück eine Zufahrt über die neue Straße zu erhalten. Da der Sachverhalt die Grundstücksaufteilung im Plangebiet und nicht den Inhalt des Bebauungsplanes betrifft, ist gesondert im Rahmen der Parzellierung und Grundstücksveräußerung zu diesem Antrag zu entscheiden.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr.09/2022 Wohngebiet "An der Festwiese" stehen die Belange einer geordneten Erschließung des Plangebietes im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

	<u>vor der Änderung</u>	<u>nach der Änderung</u>
Fläche des Plangebietes gesamt	11.173 m <sup>2</sup>	11.173 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	9.494 m <sup>2</sup>	8.507 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	1.679 m <sup>2</sup>	1.908 m <sup>2</sup>
davon Grünstreifen	0 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen	0 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
• aus dem Bebauungsplan ausgegrenzte Fläche	0 m <sup>2</sup>	438 m <sup>2</sup>

Kroppenstedt, Juni 2023

gez. Willamowski            (Siegel)

Willamowski  
Bürgermeister