

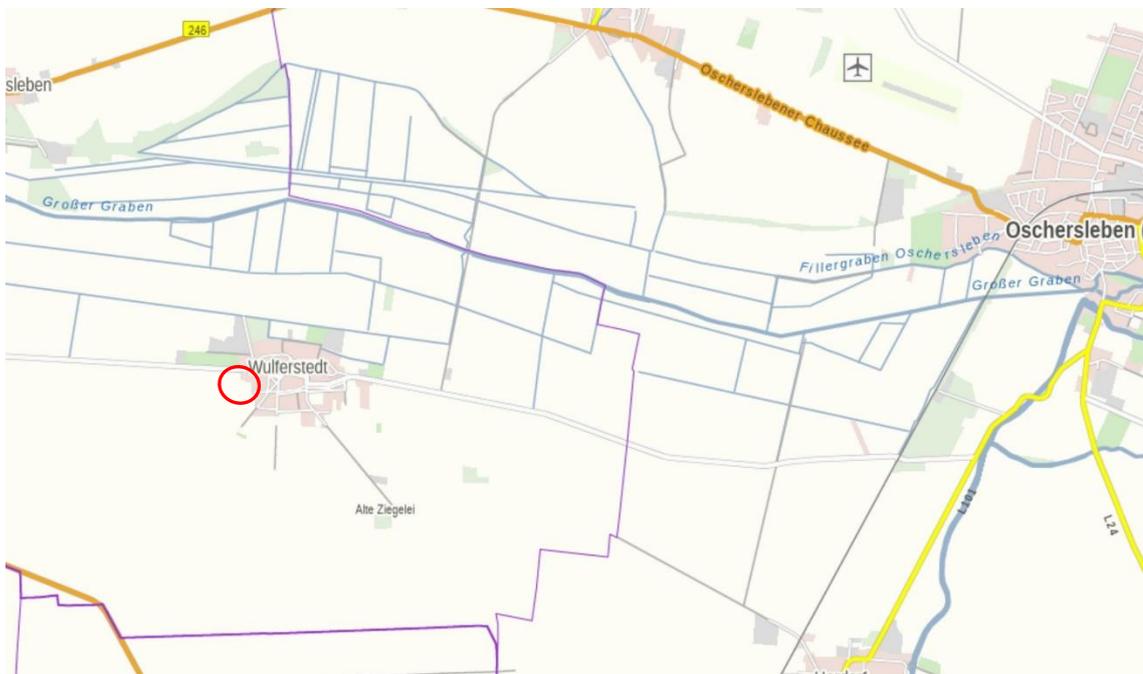


Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt

Bebauungsplan Nr. 002/2021 „Neubau eines Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal“ in der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt

Stand: Entwurf April 2022

Begründung mit Umweltbericht



Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer

Bearbeitung:

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln

Am Spielplatz 1

39448 Börde-Hakel

Inhalt

A Planzeichnung

**B Begründung
mit Umweltbericht**

Planungsträger: Gemeinde Am Großen Bruch
in der Verbandsgemeinde Westliche Börde
Marktstraße 7
39397 Gröningen

Tel.: 039403/158-0
Fax: 039403/158299
E-Mail: post@westlicheboerde.de
Internet: www.westlicheboerde.de

Planverfasser: IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel

II Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben zum Vorhaben.....	5
2.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.1	Lage und Größe	8
3.2	Geltungsbereich	9
3.3	Tatsächlicher Bestand und Nutzung.....	9
3.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	9
3.5	Topographie und Vegetation	9
3.6	Geologie und Hydrologie	9
4.	Verfahren und Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	10
4.1	Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung in der jeweils gültigen Fassung: 10	
4.2	Weitere Pläne	10
4.3	Raumordnung und Regionalplanung	10
5	Planungsrechtrechtliche Festsetzungen	15
5.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	16
5.4	Begründung weiterer Festsetzungen	16
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung..... von Boden, Natur und Landschaft.....	17 17
6	Erschließung, Ver -und Entsorgung	19
6.1	Verkehrerschließung.....	19
6.2	Trink- und Abwasserwasser / Niederschlagswasser.....	20
6.3	Löschwasser / Brandschutz.....	21
7	Gewässerschutz.....	21
8	Naturschutz und Landschaftspflege	22
9	Auswirkungen auf Umweltbelange und sonstige Auswirkungen	22
10	Archäologie / Denkmalpflege.....	22
11	Naturschutz und Landschaftspflege	24
12	Altlasten	25
13	Schalltechnisches Gutachten	25
14	Städtebauliche Statistik	27
15	Umweltbericht.....	28

15.1	Allgemein.....	28
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung.....	28
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	33
16	Planungsgrundlagen in der jeweiligen aktuellen Fassung.....	34

**Schalltechnisches Gutachten
Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

1. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

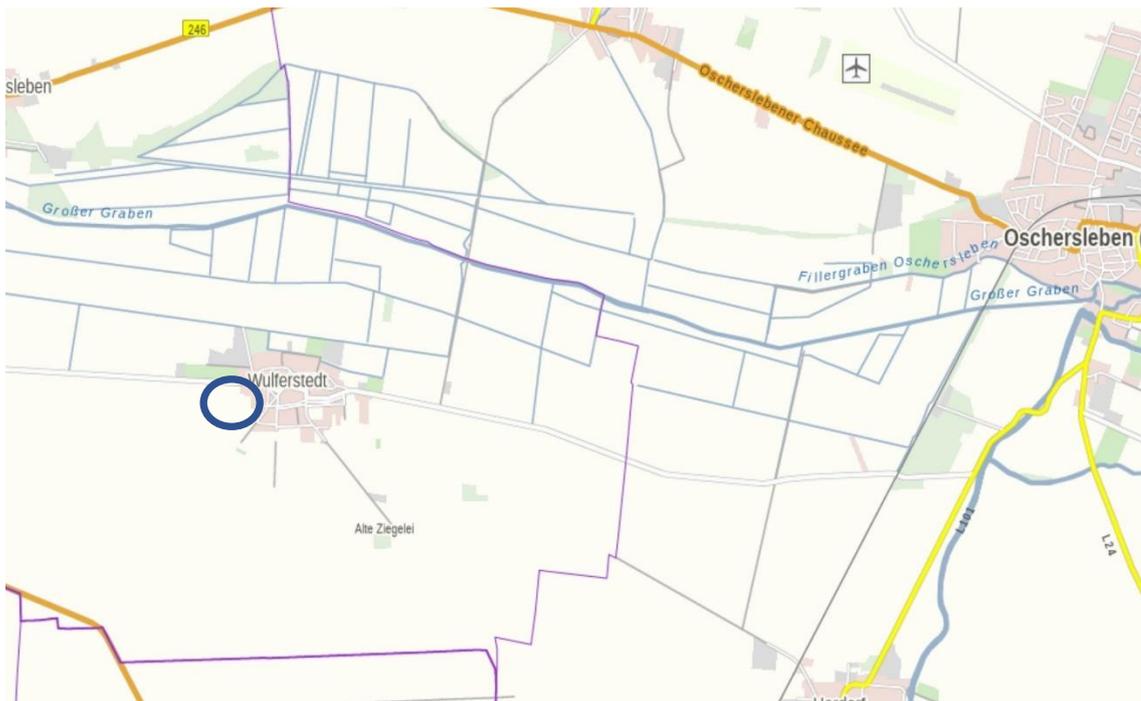
Bezeichnung: Bebauungsplan „Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal“

Standort: Gemeinde: Am Großen Bruch OT Wulferstedt
Gemarkung: Wulferstedt
Landkreis: Börde
Bundesland: Sachsen-Anhalt

Plangebiet: Gemarkung Wulferstedt
Flur 7, Flurstück 32/10 teilweise

Größe des Plangebietes: ca. 4.510 m²

Straßenanbindung: Das Vorhabengebiet grenzt unmittelbar an die K 1363 an.



Übersichtskarte © GeoBasis-DE/ LVermGEo LSA 2021

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus an der Neuen Reihe entspricht schon seit längerem nicht mehr den gewachsenen Anforderungen an Ausstattung, Ausrüstung und Einsatzorganisation der freiwilligen Feuerwehr Wulferstedt. Hinzu kommt, dass es am Standort des bestehenden Feuerwehrgerätehauses keinen Versammlungs- und Schulungsraum gibt. Eine Anpassung an diese Anforderungen bzw. eine Entwicklung ist am bestehenden Standort nicht möglich. Die Gemeinde hat sich daher nach längerer Standortsuche für den westlichen Rand des Gemeindegebietes als neuen Standort entschieden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Neubau eines Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal“ aufzustellen, um das Plangebiet als Standort für das erforderliche neue Feuerwehrhaus zu entwickeln und somit die für den Betrieb der freiwilligen Feuerwehr notwendigen Räume zu zentralisieren.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gab es innerhalb des Ortsteils Wulferstedt nur eine begrenzte Möglichkeit für die Vereine und die Einwohner, größere Veranstaltungen abzuhalten. Größere Veranstaltungen wie der Karneval oder wie Hochzeiten und Geburtstagsfeiern konnten nur in den beengten Räumlichkeiten des veralteten Dorfgemeinschaftshauses durchgeführt werden. Hinzu kommt noch, dass sich diese Räumlichkeiten im Privatbesitz befinden und der weitere Betrieb für die Zukunft nicht gesichert ist. Damit können die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung von Wulferstedt vor Ort nicht mehr ausreichend befriedigt werden.

Durch diese Vorprägung erscheint es sinnvoll, die Lagebesprechungs-, Schulungs- und Versammlungsräume des Feuerwehrhauses zu nutzen und mit einer entsprechenden Erweiterungsmöglichkeit zu versehen, um einen Gemeindesaal für größere Veranstaltungen zu erhalten. Somit kann im Zusammenhang mit dem Neubau des Feuerwehrhauses auch gleichzeitig ein zweites zentrales Problem gelöst und der Gemeindesaal für den Ortsteil Wulferstedt an dieser Stelle angesiedelt werden. Mit der Kombination von Schulungs- und Versammlungsräumen der Feuerwehr und dem Gemeindesaal wird ein zentraler Anlauf- und Treffpunkt für die Wulferstedter freiwilligen Feuerwehr geschaffen sowie die Möglichkeit, die Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen zu nutzen. Ein Anlaufpunkt dieser Art stärkt die Dorfgemeinschaft und eröffnet den Bewohnern neue Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der Teilhabe am Dorfleben.

Der Geltungsbereich befindet sich größtenteils in dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet. Lediglich der südliche Teil, der Übungsplatz, liegt außerhalb des dargestellten Gewerbegebietes. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzung als Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal ist daher die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Gemeinbedarf bzgl. der Feuerwehr und dem Gemeinbedarf der ortsansässigen Bevölkerung nachzukommen. Auf Grundlage

des vorliegenden B-Planes werden für die Flächen im Plangebiet, die Art und das Maß der baulichen Nutzung geregelt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Am Großen Bruch am 01.07.2021 den Beschluss über die Aufstellung des B-Planes „Neubau eines Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal“ gefasst.

Die Verfahrensaufstellung erfolgt im regulären Verfahren gem. § 2 i. V. m. §§ 3 und 4 des Baugesetzbuchs. Zum Bebauungsplan wird insofern eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden Umweltbericht gefunden hat. Innerhalb des Umweltberichts ist auch die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt.

Die städtebauliche Planung erfolgt durch die Gemeinde Am Großen Bruch. Die Erschließung nimmt die Verbandsgemeinde Westliche Börde vor.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Wulferstedt der Gemeinde Am Großen Bruch. Die Kreisstraße K 1363, innerorts als Neue Reihe bezeichnet, führt unmittelbar nördlich des Plangebietes am Geltungsbereich vorbei.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,45 ha.



Übersicht Lage Plangebiet; © GeoBasis-DE/ LVermGEo LSA 2021

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die dargestellte Teilfläche des Flurstücks-Nr. 32/10 Gemarkung Wulferstedt.

3.3 Tatsächlicher Bestand und Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell baulich nicht genutzt. Es wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- im Norden: Kreisstraße 1363,
- im Osten: Wohngebiet Neue Reihe/Neuer Hof und ein einzelnes Wohngrundstück
- im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche

3.5 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich in einem weitestgehend ebenen Gelände mit einem mittleren Höhengniveau von 86,0 M. ü. NHN. Von Ost nach West steigt das Gelände im Plangebiet um ca. 1,5 m an.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gibt es keine schutzwürdigen Biotop oder ähnliche Strukturen.

3.6 Geologie und Hydrologie

Der Geltungsbereich liegt im Bereich pleistozäner Bodenbildungen. Lößböden des Weichselglazials lagern auf Ton- und Gipskeupermergeln der Mittleren Keuperformation.

Zeitweise kann das betrachtete Gebiet durch Schichtenwassereinflüsse geprägt sein. Wasser tritt dann als Stau- und Haftnässe in den Schluff- und Tonschichten auf. Zum Erkundungszeitpunkt war kein Wassereinfluss feststellbar. Es ist davon auszugehen, dass nach Starkniederschlägen zeitweise Staunässe auf der GOK bzw. in den oberen Bodenschichten auftreten kann, woraus auch erhöhte Schichtenwasserstände resultieren können.

4. Verfahren und Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

4.1 Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

4.2 Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg)
- 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020
- Wulferstedt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan). Der F-Plan wurde am 20.07.1993 von der oberen Verwaltungsbehörde genehmigt.

4.3 Raumordnung und Regionalplanung

4.3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt

Zu den festgelegten Zielen, die für die Entwicklung der Länder Sachsen-Anhalts eine hohe Priorität aufweisen gehört auch die Entwicklung der Raumstruktur, der Siedlungsstruktur, Standortpotentiale und technische Infrastruktur und die Freiraumstruktur. Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Nach Rücksprache der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg mit der Obersten Landesentwicklungsbehörde Ref. 24 wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist.

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Gemeindegebiet Am Großen Bruch dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung der Gemeinde ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Wulferstedt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich am westlichen Ortsrand von Wulferstedt befindet. Der südliche Teil des Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, er grenzt aber in nördlicher und östlicher Richtung an die bebaute Ortslage von Wulferstedt an. Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Es bestehen keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanungen.

4.3.2 Regionalplanung- Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Festlegungen der Regionalen Entwicklungspläne für die jeweiligen Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Ziele der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Gemeinde Am Großen Bruch liegt im Gebiet des Bördekreises und gehört gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.

Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.

Im o. g. REP wird das B-Plangebiet als „weiße“ Fläche dargestellt. Dementsprechend befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit keinen raumordnerischen Festlegungen.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Am Großen Bruch, bzw. des Ortsteiles Wulferstedt, wird auf die Aussage Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010) verwiesen. Die Entwicklung der Gemeinde Am Großen Bruch, bzw. des Ortsteiles Wulferstedt ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Wulferstedt

2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg, die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Im o. g. REP erfolgt die Darstellung des B-Plangebietes als Vorranggebiet Landwirtschaft.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, der das Plangebiet größtenteils als Gewerbegebiet ausweist, das geplante Vorhaben der angrenzenden Bebauung entspricht, die benötigte Infrastruktur bereits vorhanden ist und der Eigenbedarf der Ortschaft Wulferstedt besteht, stuft die Gemeinde die Entwicklung des Plangebietes höher ein als die im REP ausgewiesene Fläche für Landwirtschaft.

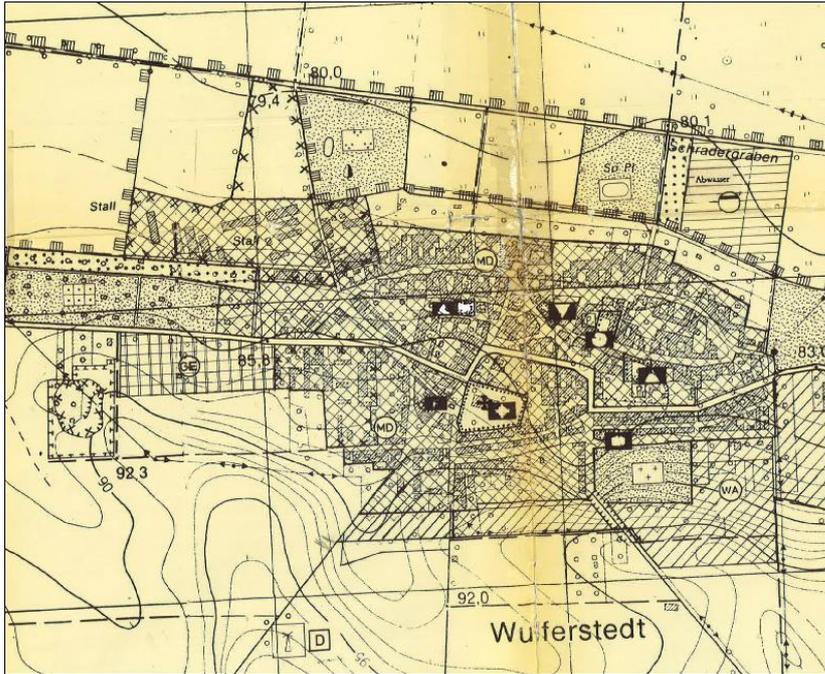


○ Standort Plangebiet, 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg vom 29.09.2020

Nach Rücksprache der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg mit der Obersten Landesentwicklungsbehörde Ref. 24 im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung, ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam. Demnach ist die Abgabe einer Stellungnahme durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg nicht erforderlich.

4.3.3 Flächennutzungsplan

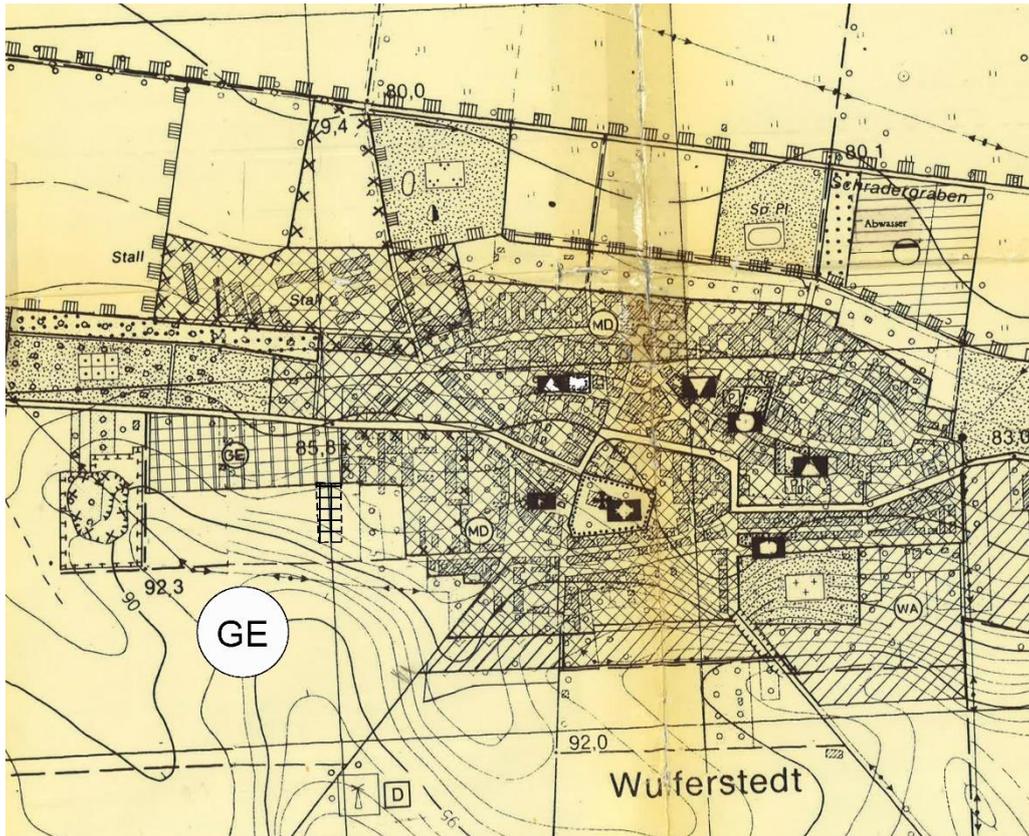
Wulferstedt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan). Der F-Plan wurde am 30.09.1993 von der oberen Verwaltungsbehörde genehmigt. Der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Wulferstedt gilt gemäß § 204 Abs.2 BauGB auch im Gebiet der Gemeinde Am Großen Bruch als Teilflächennutzungsplan des Ortsteils Wulferstedt fort.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Am Großen Bruch, OT Wulferstedt, in der Fassung der Genehmigung vom 30.09.1993

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich größtenteils in dem im Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauNVO dargestellten Gewerbegebiet und teilweise in dem gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich.

Der B-Plan wird damit nicht vollständig aus dem F-Plan entwickelt. Der Flächennutzungsplan bedarf einer geänderten Darstellung. Die Gemeinde macht hier von der Gewerbegebietssausweisung im Rahmen einer Berichtigung Gebrauch. Die berichtigte Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt.



Darstellung nach Berichtigung des rechtswirksamen FNP der Gemeinde Am Großen Bruch, OT Wulferstedt, auf der Grundlage des B-Planes

Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan von Wulferstedt entwickelt, aufgestellt. Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotop-, Schon- oder Schutzgebiete, festgesetzte Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Der neue Standort der Feuerwehr soll als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden, obwohl die Nutzung auch der gemeindlichen Vorsorge im Sinne einer Gemeinbedarfsfläche entspricht.

Anlagen für kulturelle Zwecke, sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zumindest ausnahmsweise zulässig. Daher wird diese Ausnahme für die Errichtung des Gemeindesaals zugelassen.

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 8 BauNVO).

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet festgesetzte Baugebiet dient ausschließlich der Unterbringung des gemeindlichen Feuerwehrhauses.

Darüber hinaus ist die ausnahmsweise Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Gemeindesaal zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen u. a. dazu, die Nutzungsdichte und den Versiegelungsgrad eines Baugebietes zu steuern.

Die GRZ wird im vorliegenden Planungsfall mit 0,8 festgesetzt. Das bedeutet, dass 80 % des Geltungsbereiches durch bauliche Anlagen und Nebenanlagen überbaut werden dürfen. Neben der Befestigung der Vorfläche vor der Fahrzeughalle, der Parkplätze, der Fahrwege auf dem Gelände soll auch der Übungsplatz befestigt werden.

Die Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Nähe. Der Neubau des Feuerwehrhauses soll die Umgebung nicht dominieren, sondern soll sich in die vorhandene Struktur einfügen. Die Traufhöhe wird mit 5,0 m über Geländeniveau festgesetzt und somit auf das maximal erforderliche Maß beschränkt.

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 18 BauNVO).

Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Traufhöhe beträgt 85,74 m nach NHN 1992.

Der Bezugspunkt ist der Höhenfestpunkt neben der Straße nordwestlich des Plangebiets.

5.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich im vorliegenden Bebauungsplan aus der Festsetzung der Baugrenze.

Alle untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig § 23 (5) BauNVO).

**Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.

5.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Da es sich bei dem Neubau nicht um ein Wohnhaus handelt, sind steilgeneigte Dachformen nicht sinnvoll, da sie die Gesamtkonstruktion unnötig erhöhen. Daher sollen die Dächer des Gebäudes generell als flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° errichtet werden.

**Textliche Festsetzung 4: Dachformen
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB;)**

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 15° auszubilden.

Um die Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die Nutzung des Gebäudes als Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal in Hinblick auf die Nachbarbebauung, insbesondere die zu erwartende Bebauung im östlich angrenzenden Wohngebiet, zu vermeiden, werden Festsetzungen hinsichtlich der Schalldämmfähigkeit der Umfassungsbauteile erforderlich.

**Textliche Festsetzung 5: Außenbauteile
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB;)**

Die Außenwände des Gebäudes sind aus Kalksandstein mit einer Mindeststärke von 24 cm zu errichten und einem Wärmedämmverbundsystem mit einer Mindeststärke von 120 mm zu versehen.

Für die Dachhaut sind Sandwich-Dachelemente mit einem Mineralwolle-Dämmstoffkern und einer Masse von mindestens 20 kg/m² zu verwenden.

Die Decke wird mit einer 12,5 mm starken Gipskartonplatte ausgebildet, die mit einer Mineralwolle-Dämmschicht in einer Mindeststärke von 200 mm belegt wird.

Für die Fenster der Ostfassade ist Dreifach-Isolierglas zu verwenden.

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

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Umweltbericht (siehe Anlage) detailliert beschrieben.

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im Zusammenhang mit der Errichtung des Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert.

Textliche Festsetzung 6: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

V1 Baufeldfreimachung / Bautätigkeit

Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.

Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

V2 Zeitliche Beschränkung des Baugeschehens

Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse sollten Bauarbeiten in den Nacht- und Dämmerungsstunden vermieden werden. Die nächtlichen Phasen sind von akustischen, stofflichen oder geruchlichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu verschonen.

V3 Ökologische Baubegleitung

Durch eine Begehung der Baufläche durch Sachverständige im Vorfeld der Bautätigkeit sind Vorkommen von Hamstern und Bodenbrütern zu ermitteln. Bei einem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

M 1 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen zu versickern.

M 2 Altlasten

Regelung zum Umgang mit Bodenverunreinigungen

Werden bei Bau- und Abbruchmaßnahmen Verunreinigungen des Bodens und des Bauschuttes festgestellt, oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

M3 Strauch-Baumhecke

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine 5 m breite Strauch-Baumhecke anzulegen, die sich südlich des Geltungsbereichs auf 29 m verbreitert.

Es werden mindestens vier einheimische Baumarten und mindestens vier verschiedene Straucharten genutzt. Die Anpflanzung hat nach einem dreireihigen Pflanzschema zu erfolgen. Dabei wird ein Abstand zwischen den einzelnen Bäumen von etwa 6 m in Ansatz gebracht. Die Sträucher werden in Dreiergruppen gepflanzt und der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern der Gruppe beträgt mindestens 1 m. Je 30 m laufender Hecke werden fünf Bäume und 25 Sträucher gepflanzt.

Je 30 m laufender Hecke mit 29 m Breite werden 45 Bäume und 225 Sträucher gepflanzt

Die Pflanzung hat im Rahmen der Erschließung des Plangebiets zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen werden im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März ausgeführt. Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes; Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.

Die Standsicherheit der Bäume wird durch das Setzen eines Dreibecks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) gewährleistet. Bei Pflanzenausfall wird entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet.

Die neu angepflanzten Gehölze werden mit entsprechenden Vorrichtungen vor übermäßigem Wildverbiss geschützt.

Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen.

Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials wird durch ein Zertifikat nachgewiesen.

Für die Neuanpflanzung sind folgende Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes / der Pflanzqualität zu beachten:

Bäume der Qualität: „3x verpflanzt“ mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn (bis 15 m Wuchshöhe)
Betula pendula	Hängebirke (8 bis 22 m)
Carpinus betulus	Hainbuche (5 bis 15 m)
Populus tremula	Zitterpappel (bis 15 m)
Sorbus aucuparia	Eberesche (8 bis 10 m)

Die Pflanzung von Obstbäumen ist auf der als Strauch-Baumhecke festgesetzten Fläche zulässig.

Sträucher der Qualität: „2x verpflanzt“ mit einer Höhe von ca. 60 bis 100 cm:

Die erwartete Wuchshöhe der Sträucher beträgt 5 bis 7 m.

Pflanzliste:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

M4 Strauchhecke

Zwischen Gehweg und Übungsplatz ist eine 3 m breite Strauchhecke anzulegen.

Es werden mindestens vier verschiedene Straucharten genutzt. Die Anpflanzung hat nach einem dreireihigen Pflanzschema zu erfolgen. Die Sträucher werden in Dreiergruppen gepflanzt und der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern der Gruppe beträgt mindestens 1 m.

Die Pflanzung hat im Rahmen der Erschließung des Plangebiets zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen werden im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März ausgeführt. Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes; Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.

Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen.

Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials wird durch ein Zertifikat nachgewiesen.

Für die Neuanpflanzung sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes / der Pflanzqualität entspr. M3 zu beachten.

M5 Scherrasen

Zur schnellen Erhaltung von geschlossenen Pflanzenbeständen ist eine Ansaat mit einer autochthonen Gräser- und Wildkräutermischung (Kräuterrasen) vorzunehmen.

Die Fläche wird in unregelmäßigen Abständen gepflegt.

6 Erschließung, Ver -und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Das Vorhabengebiet grenzt unmittelbar an die K 1363 an. Die Anbauverbotszone von 20 m wird bei der geplanten Bebauung eingehalten.

Die für die Grundstücksanbindung erforderliche Sondernutzungserlaubnis vom Amt für Straßenbau und -unterhaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt.

Die Vorfläche des Feuerwehrhauses wird vollständig versiegelt.

Entlang der Ostfassade sind die für die Kameraden erforderlichen Stellflächen vorgesehen.

Darüber hinaus wird der Übungsplatz und die Zuwegung zum Selbigen mittels Pflaster befestigt.

Die für die Nutzung des Gemeindesaals erforderlichen Stellplätze werden durch die Gemeinde an einem alternativen Standort angeboten. Eine Stellplatzordnung für die Gemeinde Am Großen Bruch liegt nicht vor. Da die Veranstaltungen die im Gemeindesaal zugelassen sind ausschließlich für den gemeindlichen also unmittelbaren regionalen Bereich konzipiert sind, wird ein Bedarf von Stellplätzen wie folgt berechnet.

1 Stellplatz je 10 Sitzplätze → 20 Stellplätze für 199 Sitzplätze

Für die Nutzung des Gemeindesaals mit 199 Sitzplätzen sind 20 Stellplätze erforderlich. Als Alternativstandort sind die Stellplätze entlang der Straße Neue Reihe vorgesehen, im nördlichen Bereich der Nebenanlagen.



Der Alternativstandort der Stellflächen; © GeoBasis-DE/ LVermGEo LSA 2021

Die Stellflächen werden für das Längsparken genutzt. Zur Verfügung stehen Parkflächen mit einer gesamten Länge von 150 m. Eine Stellfläche für das Längsparken erfordert eine Länge von 6 m bei einer Breite von 2 m. Somit stehen 25 Stellplätze zur Verfügung.

6.2 Trink- und Abwasserwasser / Niederschlagswasser

Aufgrund der festgelegten Art der baulichen Nutzung als Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal besteht ein Bedarf für die Erschließung mit Infrastrukturen für die wasserseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Sowohl Trinkwasser als auch Schmutzwasser liegen in der Straße Neue Reihe an. Der Leitungsbestand endet ca. 50 m östlich des Plangebietes. Eine Erschließung mit diesen Medien ist daher möglich.

Im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung äußerte sich der Trink- und Abwasserverband Börde wie folgt:

„Das Grundstück ist nicht mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Aufgrund der großen Entfernung von den Ver- und Entsorgungsleitungen ist mit hohen Erschließungskosten zu rechnen.

Für eine Erschließung des B-Plangebietes ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Erschließungsträger oder dem Grundstückseigentümer notwendig.

..... Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.

Fällt mineralölhaltiges Abwasser z.B. von einem Waschplatz oder einer Halle an, ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider nach DIN 1999-100, DIN EN 858-1 und DIN EN 858-2 einzuplanen. Nach den genannten DIN-Normen ist dieser Abscheider zu betreiben und zu warten. Ein Betriebstagebuch ist zu führen.“

Aufgrund des Versiegelungsgrades im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und abzuleiten. Ein Regenwasserkanal oder die Möglichkeit der Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut bestehen nicht. Somit sind Maßnahmen zur gezielten Versickerung erforderlich. Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten (als Anlage enthalten) stehen im Bereich des Übungsplatzes schluffige Sande an, die eine Versickerung über Rigolen zu lassen.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt damit auf dem Gebiet und gelangt an Ort und Stelle in den Boden.

Ein Grundwassereinfluss besteht nicht.

6.3 Löschwasser / Brandschutz

Gemäß Bauordnung ist von der öffentlichen Verkehrsfläche für die Feuerwehr eine Zufahrt sicherzustellen. Zufahrten sowie Bewegungsflächen müssen insbesondere in ihrer Breite, Befestigung und im Bereich der Kurven den Anforderungen an die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in ihrer derzeit gültigen Fassung entsprechen. Mit der Befestigung der Vorfläche vor der Fahrzeughalle wird den Forderungen entsprochen.

Der nächstgelegene Hydrant zur Löschwasserversorgung mit der Ordnungsnummer H70.013 befindet sich in der Neuen Reihe. Die Entfernung zum Planbereich beträgt ca. 50 m.

7 Gewässerschutz

Im Plangebiet befinden sich kein Graben und kein Oberflächengewässer.

Im weiteren Umfeld des B-Planbereiches sind keine Gewässer II. Ordnung vorhanden. Der nächstgelegene Graben, der Alte Schradergraben, befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Überschwemmungsgebiet bzw. in keinem Gebiet mit Hochwassergefahren.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers kann ausgeschlossen werden, da das anfallende Schmutzwasser über die Schmutzwasserleitung abgeleitet wird.

Das gesamte Niederschlagswasser verbleibt auf der Fläche und wird über Rigolen versickert.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Vorhabenstandort gehört zu keinem Biotopverbundsystem.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. des § 1a Abs. 3 BNatSchG i. V. m. dar. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Vorhaben wurde erstellt und ist als Anlage beigefügt. Im Umweltbericht wird die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verursachten umweltrelevanten Auswirkungen ermittelt und dargestellt.

Weitere Ausführungen - siehe Umweltbericht.

9 Auswirkungen auf Umweltbelange und sonstige Auswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan ist auf dem Plangelände eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht, gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zu erstellen. Dieser wird der Begründung als Anlage beigefügt. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

Folgende Umweltauswirkungen sind zu erwarten:

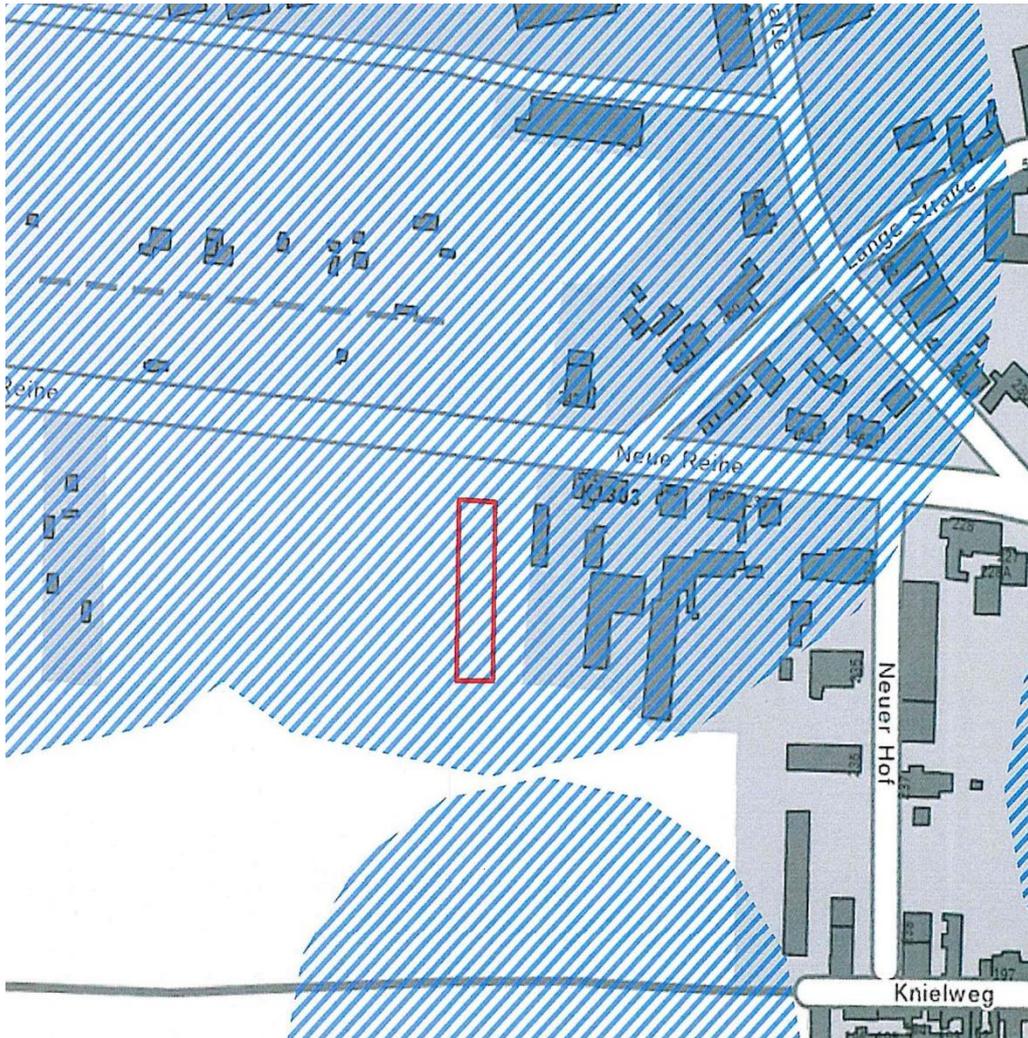
- Durch die Flächenversiegelung sind Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt zu erwarten,
- Lärmemissionen sind zu erwarten,
- Geruchsimmissionen treten nicht auf,
- Staubemissionen sind nicht vorhanden.

10 Archäologie / Denkmalpflege

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt befinden sich im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld mehrere archäologische Kulturdenkmale:

„(Siedlung - Vorrömische Eisenzeit; Römische Kaiserzeit; Körperbestattungen - undatiert; Einzelfunde - Jungsteinzeit); ihre annähernde Ausdehnung geht aus der beigefügten Anlage hervor. Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenbereiches wurden bereits 1950 zahlreiche Gefäßkeramikscherben der vorrömischen Eisenzeit (hier Ca. 800 -450 V. Chr.) entdeckt. Hinzu kamen weitere Siedlungsreste, wie z.B. Tierknochen. 1959/1960 zeigten sich sogar vier

Siedlungsgruben gleicher Zeitstellung mit zahlreichen Keramikscherben in der Verfüllung. Weiterhin konnte das Körpergrab eines Kindes dokumentiert werden. Es enthielt zahlreiche Beigaben, darunter eine Knochennadel und Gefäßscherben. Oben aufgeführte Fundstellen besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplante Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und §9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). **Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).** Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme rechtzeitig mit dem LDA verbindlich abzustimmen. Zudem bitten wir um Aufnahme in den Textteil des Bebauungsplanes und entsprechende Änderung des Entwurfs (vgl. Punkt 10 „Archäologie I Denkmalpflege“, S. 18). Darüber hinaus verweisen wir darauf, dass ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen ist. Für Rückfragen zu dem Fachbereich archäologische Bodendenkmalpflege steht Ihnen Herr Jochen Fahr als Ansprechpartner zur Verfügung, Tel.: 034515247-403; Fax: 034515247460; Email: JFahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de.“



Auszug aus der Stellungnahme Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Darstellung der Kulturdenkmale

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Der § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erläutert, was unter dem Begriff „Eingriffe in Natur und Landschaft“ zu verstehen ist.

BNatSchG § 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) *Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

Boden ist ein Schutzgut. Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion soweit wie möglich zu vermeiden.

Der § 1 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 beinhaltet in Ausführung und Ergänzung zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Funktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen.

Bei der Durchführung des geplanten Bauvorhabens, bleibt die Funktion des Bodens nicht erhalten, da der überwiegende Teil der Flächen versiegelt wird (Grundflächenzahl 0,8).

Im Umweltbericht werden die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verursachten umweltrelevanten Auswirkungen ermittelt und dargestellt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Es beinhaltet keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

Europäische Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinie 2009-147-EG liegen im Plangebiet und in relevanter Nähe dazu nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotope sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im unmittelbar angrenzenden Areal nicht vorhanden.

Die Grenze des FFH- und Naturschutzgebietes „Großes Bruch bei Wulferstedt“ befindet sich ca. 450 m nördlich vom Vorhabensgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Großes Bruch/Aueniederung“ beginnt ca. 300 m nordwestlich vom Geltungsbereich.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. des § 14 BNatSchG dar, wird aber entsprechend ausgeglichen (Umweltbericht: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Schutzgebiete i. S. des Naturschutzrechts sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

12 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Sollten Anhaltspunkte für die Kontamination bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, wird die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde unverzüglich informiert.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen werden diese vorerst getrennt von anderen Abfällen erfasst.

13 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen einer Schall-Immissionsprognose (als Anlage enthalten) wurde nachgewiesen, dass es bei der Nutzung des Feuerwehrhauses sowie des

Gemeindesaales nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt. Insbesondere wurden Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile des Gemeindesaals formuliert, die als Festsetzungen im B-Plan enthalten sind.

Das Schall-Immissionsprognose schließt mit folgendem Ergebnis ab:

„Zur Beurteilung der Nutzung des Gemeindesaals wurde ein Worst-Case-Ansatz für sonn- und feiertags gewählt.

Die Ermittlung der an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel für den Regelbetrieb der Feuerwehr mit Gemeindesaal erfolgte dabei durch ein digitales akustisches Modell unter Berücksichtigung des Geländemodells. Es wurden die folgenden Beurteilungspegel berechnet:

Immissionsort		Immissionsrichtwert		Beurteilungspegel		Überschreitung		
				Gesamt				
Name	ID	Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag	Nacht
		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		dB(A)	dB(A)
B-Plan WA	IO1	55	40	53,8	39,1	nein	-1,2	-0,9
WH Neue Reihe 241	IO2	60	45	53,9	28,1	nein	-6,1	-16,9
WH Neue Reihe 242	IO3	60	45	52,1	27,0	nein	-7,9	-18,0
Kleingarten	IO4	60	-	52,6	34,8	nein	-7,4	-

Regelbetrieb der Feuerwehr inkl. Gemeindesaal im Vergleich zu den Immissionsrichtwertender TA Lärm

Die an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel beim Regelbetrieb der Feuerwehr inklusive der Nutzung des Gemeindesaals unterschreiten die Immissionsrichtwerte sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum. Dazu ist der Betrieb von Motorkettensägen (oder vergleichbaren Geräten) im Freien auf max. 15 min pro Tag auf einem möglichst weit entfernten Teil des Betriebsgeländes (süd-westliche Ecke) zu begrenzen.

Alternativ sind schallabschirmende Maßnahmen zu planen.

Fenster und Türen an der Ostfassade des Gemeindesaals müssen während der Veranstaltungen im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) geschlossen bleiben. Es ist nicht mit einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen durch die Nutzung des Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal zu rechnen, die die Immissionsrichtwerte am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.“

In der Prognose wurde die Musikanlage mit einem Schalleistungspegel von 90 dB(A) berechnet. Diese Größe soll bewusst nicht über eine textliche Festsetzung festgeschrieben werden. Vielmehr ist bei der Vermietung darauf zu achten, dass eine Regelung bzgl. der erlaubten Lautstärke nach 22:00 Uhr über den Mietvertrag zu regeln ist.

Die Türen und Fenster der Ostfassade müssen während der Veranstaltung im Nachtzeitraum geschlossen bleiben. Stattdessen ist der Zugang in der Ostfassade zu nutzen. Dieser zusätzliche Zugang ist in der Prognose nicht berücksichtigt, da er sich an der vom Wohngebiet abgewandten Seite befindet.

In dem nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren wird überprüft, ob die einseitig geschlossenen Fenster eine Lüftung erforderlich machen.

14 Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in m ²	in %
Überbaubare Grundstücksfläche	992	22,0
- Nutzungsfenster "Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal"	992	22,0
Grünflächen / nicht überbaubare Flächen	3.518	78,0
- Stellflächen/Verkehrsflächen/Gehweg	1.227	27,2
- Grünflächen	1.497	33,2
- Übungsplatz	794	17,6
Gesamtfläche	4.510	100,0

15 Umweltbericht

15.1 Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser Prüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltfolgen der beabsichtigten Maßnahme ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung vom „einer landwirtschaftlichen Nutzfläche“ zu einer Gewerbegebietsfläche für die Nutzung Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal, hier im speziellen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses in Verbindung mit einem Gemeindesaal dargelegt.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung Bestand:

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung besteht durch die Verkehrsrgeräusche der direkt angrenzenden Kreisstraße K 1363. Östlich des Plangebietes, in erster Reihe entlang der Straße befinden sich jedoch bereits zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, deren Schutzbedürftigkeit sicher höher einzuordnen ist als die für ein Feuerwehrhaus. Es ist daher davon auszugehen, dass die von der Straße ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet (Lärm, Abgase) nach derzeitigem Kenntnisstand als verträglich einzustufen sind.

Auswirkungen Planung:

Ein Verlust von bestehenden Wohnbauflächen ist mit dem geplanten Feuerwehrgerätehaus nicht verbunden. Die geplante Fläche für das Vorhaben entwickelt keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Die Planung ist in einem Siedlungsraum vorgesehen, der sich in Ortsrandlage befindet und für die geplante Nutzung geeignet ist. Außerdem handelt es sich um den Standort der freiwilligen Feuerwehr Wulferstedt, d.h. die Einsatzkräfte sind je nach Bedarf nur temporär an Ort und Stelle. Das Selbe trifft auch auf die Nutzung des Gemeindesaales zu, er wird nur temporär genutzt (siehe Beschreibung im Schallgutachten). Die festgesetzte Nutzung lässt auch eine Büronutzung sowie Schulungen für die

Weiterbildung der Mitglieder der freiwilligen Feuerwehren zu. Diese ist jedoch (s.o.) immer nur temporär, für die Aufenthalts- und Büroräume erscheint ein besonderer Schallschutz daher nicht nötig. Durch Schadstoffe aus dem Betrieb der geplanten Einrichtung sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch denkbar. Allerdings werden die Feuerwehrfahrzeuge in der geplanten Fahrzeughalle mehrheitlich geparkt, nur im Einsatzfall (und bei Übungen / Schulungen / Festen etc.) ist von einer diesbezüglichen Fahrzeugbewegung auszugehen. In diesen Fällen besteht auch Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Stellplätzen im Außenbereich. Im Vergleich zum vorhandenen Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße können diese Fahrzeugbewegungen nur untergeordnet sein. Die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld wird sich durch die jetzige Planung nur unwesentlich verändern.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen infolge der geplanten Nutzung zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung Bestand:

Das Plangebiet wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen derzeit nicht vor. Nichtsdestotrotz besteht die Möglichkeit des Vorkommens des Feldhamsters und von Bodenbrütern. Durch eine Begehung der Baufläche durch Sachverständige im Vorfeld der Bautätigkeit sind Vorkommen von Hamstern und Bodenbrütern zu ermitteln. Der Baubeginn darf nur vollzogen werden, wenn auszuschließen ist, dass keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.

Aufgrund der jetzigen Nutzungsart und direkten Lage an der Kreisstraße K1363Es besteht eine Vorbelastung der Flächen. Die durch den Überlandverkehr entstehenden Lärmemissionen auf angrenzenden Flächen verursachen eine Störwirkung, die das Vorhandensein von besonders lärm- oder störungsempfindlichen Arten nicht wahrscheinlich erscheinen lässt. Das Schutzgut Pflanzen, konnte sich aufgrund der bisherigen Nutzung nicht entwickeln. Es sind keine sonstigen besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen.

Auswirkungen Planung:

Mit der Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen (Gebäude, interne Verkehrs- und Stellplatzflächen) ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von Flächen im Plangebiet, was generell zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung Bestand:

Generell bedingt die Umsetzung der Planung einen quantitativen Flächenverlust durch Überbauung von Freiflächen mit neuen Gebäudestrukturen und Versiegelungen. Mit dem Vorhaben wird gegenüber dem jetzigen Zustand eine maximale Überbauung und Versiegelung auf einer Fläche von 4.510 m² im Baufenster und den Verkehrs- und Stellflächen festgesetzt. Es ergibt sich eine Verschlechterung der Flächenbilanz. Die überplanten Fläche ist aufgrund ihrer guten Verkehrsanbindung und der günstigen Lage für eine Nutzung als Feuerwehrhaus besonders geeignet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von Freiflächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung Bestand:

Es ist von einem Boden in weitestgehend natürlicher Zusammensetzung auszugehen.

Auswirkungen Planung:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Durch eine Bodenversiegelung kann der Boden seine natürlichen Bodenfunktionen in der Regel nicht mehr wahrnehmen. Dieser Funktionsverlust ist mithin regelmäßig irreversibel.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch Neuversiegelungen bisher ungestörter Bodenbereiche Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung Bestand:

Im Änderungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet bislang nicht vor. Der natürlich anstehende Untergrund im Plangebiet ist grundsätzlich als schlecht versickerungsfähig einzustufen.

Auswirkungen Planung:

Durch die bauliche Nutzung des Areals erfolgt eine Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Zuge einer Überbauung ist stets mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser über Rigolen im

Plangebiet selber zu versickern. Daher ist eine Nichtbeeinträchtigung des Grundwasserstromes zu erwarten. Oberflächengewässer sind bei der Planung nicht betroffen. Durch die geplante Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Infolge der Änderung der geplanten Nutzung sind für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zudem können mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme wie der Versickerung des Niederschlagswassers erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden werden.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung Bestand:

Das Klima in Wulferstedt ist gemäßigt und warm. Die Hauptwindrichtung ist Süd-West. Die Jahresmitteltemperatur im Gemeindegebiet beträgt ca. 10° C. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde nicht vorgenommen. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die im Moment unbebaute Ackerfläche, insbesondere im Zusammenspiel mit den umliegenden Ackerflächen in gewissem Maße als Kaltluftentstehungsgebiet wirkt. Infolge der Nutzung des Plangebietes als Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal gehen von den überplanten Flächen nur geringe Schadstoffemissionen aus.

Auswirkungen Planung:

Mit der Überplanung und Bebauung des Areals gehen offene Flächen, die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen, verloren. Durch die Änderung der Nutzung in ein „Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal“ wird die Flächenbilanz verschlechtert, die Auswirkungen auf das Kleinklima durch diese Maßnahme sind aber wahrscheinlich nicht merkbar.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft / Klima sind keine erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Änderung der geplanten Nutzung zu erwarten

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Beschreibung Bestand:

Die überplanten Flächen befinden sich in Ortsrandlage direkt an der Kreisstraße K 1363. Es existiert im Umfeld Splitterbebauung, teilweise mit gewerblichen Standorten (Börde Transporte). Die Wertigkeit der umgebenden Flächen für das Landschaftsbild wird eher als gering angesehen, das Plangelände selber wird aufgrund der Ackerflächen in der Wertigkeit etwas höher eingestuft.

Auswirkungen Planung:

Mit der Errichtung eines „Feuerhauses mit Gemeindesaal“, ergibt sich grundsätzlich eine Veränderung des Landschaftsbildes im Plangebiet und dessen Umfeld. Aufgrund der vorhandenen Nachbarbebauung (Wohnen, Gewerbe, Gartengrundstücke) wird der Eingriff in das ländliche Wohn- und Siedlungsbild als verträglich eingestuft.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild sind keine erheblichen Umweltauswirkungen infolge der geplanten Nutzung zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet selbst keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Es sind keine Kultur- und Sachgüter auf der Fläche betroffen. Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Konkrete Hinweise für die Existenz von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

Auswirkungen Planung:

Das Auffinden von Dingen oder Spuren, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer vorgeschriebenen Frist in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Bodendenkmäler im Plangebiet gefunden werden, sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu sichern.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, können die Auswirkungen durch die gesetzlich vorgeschriebene Sicherung der Funde minimiert werden.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen. Zusammenfassung Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der geplanten Nutzung als „Feuerwehrhaus mit Gemeindesaal“ durch Bebauung und Versiegelung bei einigen Schutzgütern (Boden, Wasser, Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt) mittlere bis hohe Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens sind die vorher genannten Umweltauswirkungen verbunden. Eine schutzgutbezogene gegenüberstellende Prognose der Umweltentwicklung bei der Durchführung sowie der Nichtdurchführung der Planung erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

Schutzgut	Prognose bei Realisierung des Bebauungsplans	Prognose ohne Umsetzung des Bebauungsplans
Boden / Fläche	Ausweisung des Areals als Gewerbegebiet	Fortbestand der Fläche als intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche
Wasser	keine Änderung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate	keine Änderung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate
Klima / Luft	keine Änderung der derzeitigen klimatischen Verhältnisse	keine Änderung der derzeitigen klimatischen Verhältnisse
Arten / Biotope	Änderung hinsichtlich des Bestandes der Biotope	keine Änderung hinsichtlich des Bestandes der Biotope
Landschaftsbild	Änderung des derzeitigen Zustandes	keine Änderung des derzeitigen Zustandes
Mensch	Änderung des derzeitigen Zustandes	keine Änderung des derzeitigen Zustandes
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist die Entwicklung und Errichtung eines zeitgemäßen Feuerwehrhauses nicht gegeben. Außerdem würde der Gemeinde die Chance auf eine Verbesserung des kulturellen Miteinander und des kulturellen Lebens genommen.

Eine Anpassung an diese Anforderungen bzw. eine Entwicklung ist am bestehenden Standort des alten Feuerwehrhauses nicht möglich. Die Gemeinde hat sich daher nach längerer Standortsuche für den westlichen Rand des Gemeindegebietes als neuen Standort entschieden. Die anvisierte Fläche entspricht den allgemeinen Standortvoraussetzungen bezüglich der Topografie sowie der verkehrlichen und technischen Anbindung des geplanten Gewerbegebietes.

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Alternative Innenbereichsstandorte, die den Grundsätzen der Bodenschutzklausel im vollen Umfang entsprechen würden, stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird bei dieser Planung in folgender Weise entsprochen: Durch die planerischen Vorgaben kann die Fläche des Plangebiets (ca. 0,45 ha) optimal genutzt werden.

16 Planungsgrundlagen in der jeweiligen aktuellen Fassung

Bundesrecht:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

- **Landesrecht :**
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
- Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO)