

GEMEINDE HASSEL

BEBAUUNGSPLAN

"WEIDENSCHLAG"

BEGRÜNDUNG

2. ENTWURF
STAND: 04.09.2023

PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
www.baumeister-bernburg.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	6
3.1	Raumordnung	6
3.2	Landschaftsplan	11
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Nachweis Eigenbedarf	12
3.4.1	Bevölkerungsentwicklung	12
3.4.2	Bevölkerungsprognose	18
3.4.3	Wohnungsentwicklung.....	21
3.4.4	Geplante Schaffung von Wohnraum im Gebiet des Bebauungsplans	27
3.4.5	Auseinandersetzung mit der Eigenentwicklung der Gemeinde Hassel.....	28
3.4.6	Auseinandersetzung mit dem IGEK der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck	29
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	31
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	32
5.1	Art der baulichen Nutzung	32
5.2	Maß der baulichen Nutzung	32
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	33
5.4	Verkehrsflächen	34
5.5	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	35
5.6	Grünflächen.....	39
5.7	Wasserflächen	40
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	40
5.9	Immissionsschutz.....	41
5.10	Anpflanzen von Bäumen	42
5.11	Erhaltung von Bäumen.....	44
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	44
7.	VERMERK	45
8.	HINWEISE	47
9.	UMWELTPRÜFUNG	50
9.1	Verpflichtung zur Umweltprüfung.....	50
9.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	50
9.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	52
9.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	52
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	53
9.3	Geprüfte Alternativen	65
9.4	Zusätzliche Angaben.....	65
9.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	65
9.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	65
9.4.3	Überwachung	66
9.4.4	Gesamtbewertung	67
9.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	68
9.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	69
9.6	Eingriffe in Natur und Landschaft	72

9.7	Biotopschutz.....	82
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	83
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	83
12.	FLÄCHENBILANZ	85
	LITERATURVERZEICHNIS	85

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hassel hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2020 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan "Weidenschlag" in Hassel aufzustellen.

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll nach diesem Beschluss als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes "Weidenschlag" im Ort Hassel ist die Schaffung von Baurecht für eine Fläche am südöstlichen Ortsrand Hassel, die im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Mit dem Bebauungsplan soll die Grenze des Innenbereiches neu geregelt werden, so dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Weidenschlag" in Hassel verbundenen Kosten werden vollständig vom Vorhabenträger, dem Unternehmen Friedrich & Manske GbR übernommen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck bekannt gemacht.

In dem Aufstellungsbeschluss wurde bestimmt, dass das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden soll.

Da auf dem Grundstück im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, soll das Baugebiet in dessen Geltungsbereich nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Bei einer Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren wäre die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans oder ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand nicht zulässig.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Weidenschlag" verbundenen Kosten werden vollständig vom Vorhabenträger, dem Unternehmen Friedrich & Manske GbR, übernommen.

Verfahrensart

Am 23.06.2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten, mit dem das Baugesetzbuch (BauGB) geändert wurde. Mit dieser Novelle des Baugesetzbuches wird der § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wieder eingeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im beschleunigten Verfahren darf deshalb ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, obwohl er nicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Für die Aufstellung des Bebauungsplans soll nunmehr das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden.

Der Bebauungsplan sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Im Ergebnis der Abwägung der zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wird die Aufstellung des Bebauungsplans auf das Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung umgestellt. Die bereits durchgeführte Beteiligung zum 1. Entwurf wird als frühzeitige Beteiligung zu der Auf-

stellung des Bebauungsplans im Regelverfahren betrachtet. Der Aufstellungsbeschluss soll entweder im Hinblick auf die Verfahrensart geändert werden oder durch einen neuen Aufstellungsbeschluss ersetzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde.

Der Aufstellungsbeschluss soll zusammen mit der Billigung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans geändert werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hassel stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Deshalb ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der 1. Entwurf des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck stellte das geplante Wohngebiet ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der am 03.07.2023 vom Verbandsgemeinderat gebilligte 2. Entwurf des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde stellt das geplante Wohngebiet jedoch als Wohnbaufläche dar. Da der Bebauungsplan erst als Satzung beschlossen werden soll, wenn der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck wirksam geworden ist, wird der Bebauungsplan voraussichtlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans werden die Liegenschaftskarte mit Stand vom Februar 2022 und eine ergänzende Vermessung verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Hassel und reicht in westlicher Richtung bis an das Grundstück der Dorfstraße (Flurstück 166 der Flur 4 der Gemarkung Hassel), der Graben längs der Dorfstraße bzw. des Wirtschaftswegs in deren Verlängerung wird einbezogen. Die südliche Seite des Geltungsbereiches verläuft im nördlichen Randbereich des Flurstücks 60. In Richtung Osten reicht der Geltungsbereich bis zu einem Abstand von 35,0 m zu der Freileitung der Avacon Netz GmbH. In Richtung Norden wird das Grundstück des in Richtung Arnim führenden Wirtschaftswegs (Flurstück 99/57) in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Gräben auf beiden Seiten dieses Wirtschaftsweges werden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Die angegebenen Flurstücksnummern bezeichnen den gegenwärtigen Stand. Die Flurstücke 59, 99/57 und 166 liegen im Gebiet des Bodenordnungsverfahrens „Hassel“ mit der Verfahrensnummer SDL 4/0371/04. Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 08.12.2014 eingeleitet. Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischen Begleitplan (Plan nach § 41 FlurbG) wurde mit Datum vom 18.10.2017 genehmigt. Die vorläufige Besitzeinweisung erfolgte mit Anordnung vom 28.04.2021. Diese Anordnung enthält auch die Zuteilungskarte mit der neuen Feldeinteilung¹. Es wird erwartet, dass die neuen Flurstücke mit ihren Grenzen

¹ <https://alff.sachsen-an->

und Nummern während der Aufstellung des Bebauungsplans in das Liegenschaftskataster eingetragen werden.

Nach § 1 Abs. 2 Satz 1 PlanZV sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Da nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend ist, berücksichtigt die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits die Grenzen der künftigen Flurstücke.

Das Plangebiet besteht außerhalb des bestehenden Wirtschaftsweges und der Gräben aus einer Ackerfläche, der auch Bestandteil eines Feldblocks ist. Die im Plangebiet gelegenen Wegeflächen sind bisher nicht befestigt. Bäume sind im Plangebiet bisher nur längs des Weges in Richtung Arnim auf beiden Wegeseiten vorhanden. Dabei handelt es sich weit überwiegend um Birken. Gebäude sind im Plangebiet gegenwärtig nicht vorhanden.

Das Plangebiet besteht aus Teilflächen der Flurstücke 59, 60, 65 und 99/57 der Flur 4 der Gemarkung Hassel.

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von West nach Ost ca. 270 m und die Ausdehnung von Nord nach Süd liegt bei ca. 70 m und ca. 90 m. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 6,01 ha.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe schwankt außerhalb der Gräben zwischen 31,88 m ü. NHN am westlichen Rand und 33,36 m ü. NHN im Nordosten.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Altmark vom 15. Dezember 2004 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Hassel gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum Ländlichen Raum.

Der ländliche Raum ist gemäß Ziel 13 als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Bauplätze zur Verfügung gestellt, die der Weiterentwicklung der Gemeinde Hassel als Lebensraum dienen.

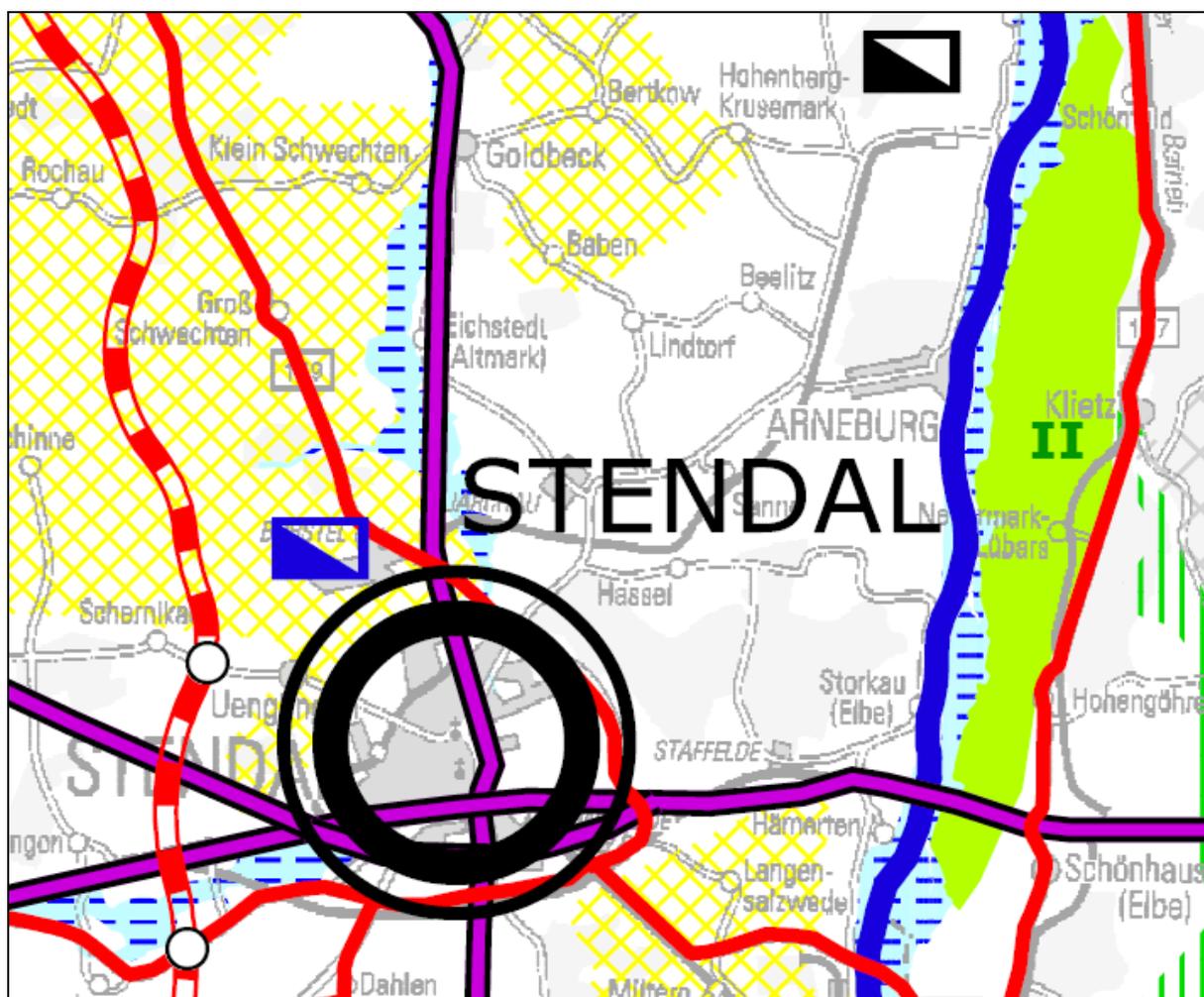


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten werden gemäß Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen unterschieden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Das Gebiet der Gemeinde Hassel gehört zum Grundtyp 3 „Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus“.

Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen. Auf diese beiden Nutzungsformen ist die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Einfluss.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Potentialflächen, die vorrangig genutzt werden sollen, sind in der Gemeinde Hassel nicht vorhanden.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 22 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Westen und Norden an den bereits vorhandenen Siedlungsbereich Hassel angrenzt und diesen abrundet und eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Ortslage darstellt.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans fußläufig gut erreichbar (Entfernung ca. 600 m) zur Bushaltestelle "Hassel, Wartehalle" gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle "Hassel, Wartehalle" wird von der Buslinie Stendal – Hassel – Wischer – Staffelde angefahren. Die unmittelbar an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs gelegene Haltestelle „Hassel, Gemeindehaus“ wird deutlich weniger häufig angefahren.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark hat mit Beschluss vom 28.06.2017 die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ beschlossen. Mit dieser Ergänzung werden im Kapitel 5.3 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur“ die Zentralen Orte bestimmt, so dass eine Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark an die Kriterien im Landesentwicklungsplan erfolgt ist.

Die Gemeinde Hassel ist danach nicht als Zentraler Ort eingestuft.

In den übrigen (nicht Zentralen) Orten ist gemäß Ziel 26 die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen

Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen:

Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Hassel wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für Wohngebäude nur in dem für die Eigenentwicklung erforderlichen Umfang geschaffen.

Weitere flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Regionaler Entwicklungsplan Altmark

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg (REP Altmark) vom 15. Dezember 2004 ist nach der Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 14. Februar 2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten.

Nach Ziel 5.6.1.4 wird das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Teile der Altmark einschließlich Schollener Land“ festgelegt. Eine Teilfläche des Plangebiets liegt innerhalb dieses Vorbehaltsgebiets.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist gemäß Ziel 5.6.1.1 den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Die landwirtschaftliche Nutzung des Freiraumes soll nach Grundsatz 5.6.1.2 dazu beitragen, dass naturbetonte, die Landschaft prägende Strukturelemente der Feldflur erhalten werden.

Im Plangebiet sind keine die Landschaft prägende Strukturelemente der Feldflur oder andere Strukturen der Kulturlandschaft vorhanden, die erhalten werden könnten. Insbesondere fehlen Hecken, Feldgehölze und Kleingewässer. Eine Entwicklung von Bauplätzen außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist in der Gemeinde Hassel nicht möglich.

In Gebieten, in denen die Landwirtschaft aufgrund spezifischer Standortfaktoren besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes besitzt oder in denen die Landwirtschaft eine hervorgehobene Rolle zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft einnimmt, sind gemäß Grundsatz 5.6.1.3 diese Funktionen bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen, zu unterstützen bzw. langfristig zu sichern. Im Plangebiet besitzt die Landwirtschaft aufgrund ihrer Wirtschaftsweise mit einer intensiv genutzten Ackerfläche keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes.

Im Regionalen Entwicklungsplan Altmark ist gemäß Ziel 5.6.2.4 das für die Region bedeutsame Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung 9 „Hassel, Staffelde, Bindfelde“ festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes. Nach dem Grundsatz 5.6.2.1 sollen Tourismus und Erholung in den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung verstärkt weiterentwickelt werden. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist gemäß Ziel 5.6.2.2 den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

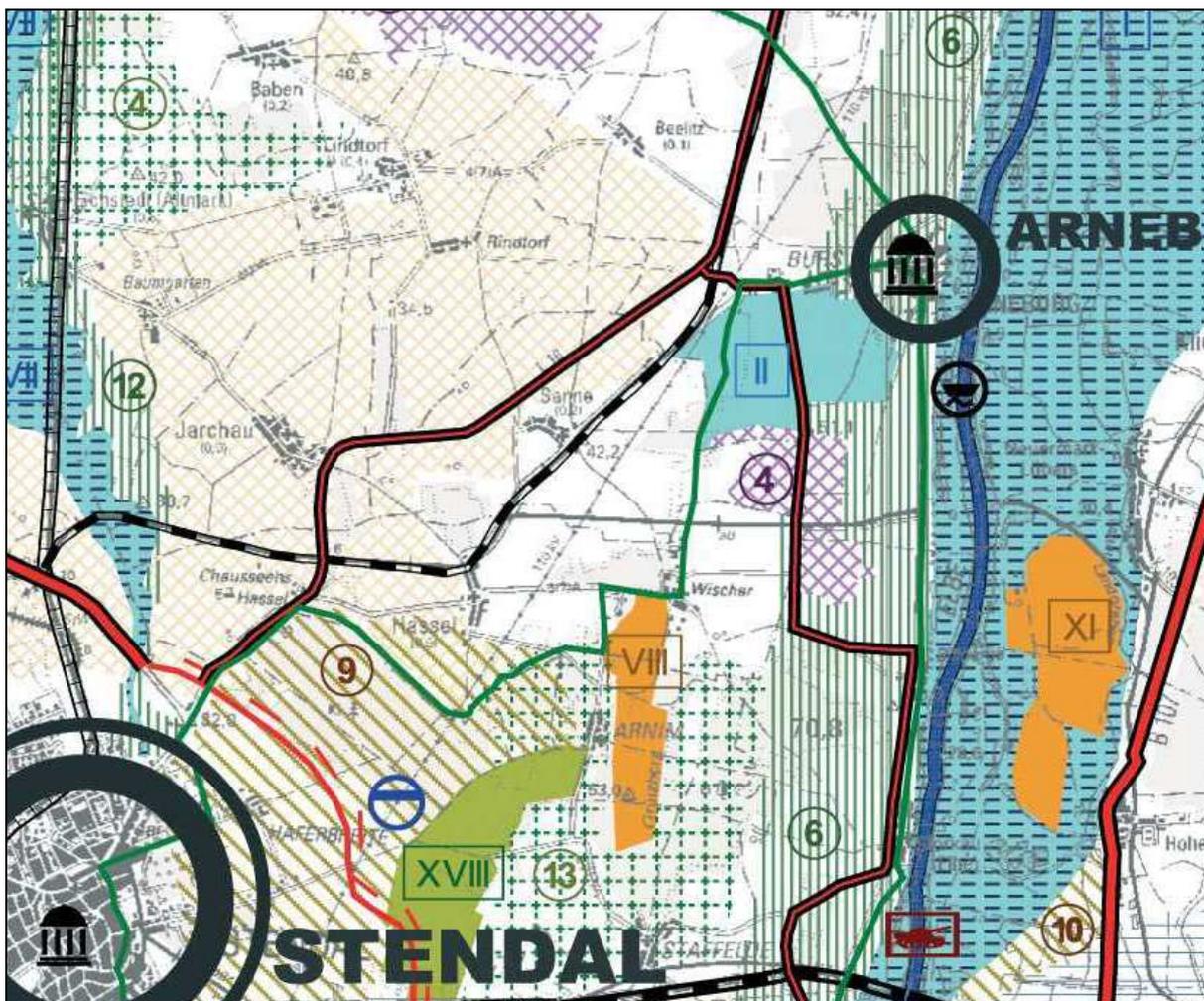


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark

Nach der Begründung zu Ziel 5.6.2.4 soll der Tourismus langfristig einen bedeutenden Beitrag zur Wertschöpfung und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen leisten. Deshalb werden im REP Altmark landschaftlich geeignete Gebiete als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung festgelegt, die zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten entwickelt werden sollen. Als eine von vier Schwerpunktregionen des Tourismus in Sachsen-Anhalt wurde die Region Altmark ausgewählt. Für eine optimale Nutzung des touristischen Potentials sind eine qualitative Entwicklung der touristischen Infrastruktur, die Vernetzung der Angebote und touristische Akzentsetzungen unverzichtbar.

Für das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung 9 „Hassel, Staffelde, Bindfelde“ wird als Art des Status „Erholungstourismus“ angegeben und als Status „Stadtwald, Wandern, Radfahren“.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Verwirklichung werden die Möglichkeiten für Tourismus und Erholung nicht beeinträchtigt. Es sind keine Waldflächen betroffen. Die bestehenden Wander- und Radfahrmöglichkeiten werden durch den Bebauungsplan nicht berührt, da die vorhandenen Wirtschaftswege erhalten werden.

Nach Ziel 5.6.5.6 wird das für die Region bedeutsame Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstung 13 „Wischer – Staffelde – Langensalzwedel“ festgelegt. Von diesem Vorbehaltsgebiet sind im Bereich Hassel nur Flächen östlich der Freileitung der Avacon Netz GmbH betroffen.

Nach Ziel 5.7.4.3 wird der Altmarkrundkurs als überregional bedeutsamer Radwanderweg bzw. sonstiger Radweg regionaler Bedeutung festgelegt. Dieser Radweg verläuft etwa 300 m südöstlich vom Plangebiet.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Gemeinde Hassel ist ein Landschaftsplan nicht vorhanden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck hat in öffentlicher Sitzung am 12.04.2021 beschlossen, den Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, einschließlich der Planzeichnung, der Begründung und des Umweltberichtes sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit der Bildung der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck ist die Zuständigkeit zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen von der Gemeinde Hassel auf die Verbandsgemeinde übergegangen. Geht die Zuständigkeit zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen auf Verbände oder sonstige kommunale Körperschaften über, gelten gemäß § 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB unbeschadet abweichender landesrechtlicher Regelungen bestehende Flächennutzungspläne fort. Der wirksame Flächennutzungsplan Hassel gilt deshalb bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans fort.

Der wirksame Flächennutzungsplan Hassel stellt das Gebiet des künftigen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Damit ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der 1. Entwurf des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck stellte das geplante Wohngebiet ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der am 03.07.2023 vom Verbandsgemeinderat gebilligte 2. Entwurf des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde stellt das geplante Wohngebiet jedoch als Wohnbaufläche dar. Da der Bebauungsplan erst als Satzung beschlossen werden soll, wenn der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck wirksam geworden ist, wird der Bebauungsplan voraussichtlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans führt in der Gemeinde Hassel zu einer Flächenreduzierung der als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen durch die Rücknahme der zuvor rückwärtig hinter der Bebauung ausgewiesenen Flächen und durch die Darstellung der zurückgenommenen Flächen als Grünflächen oder als Fläche für die Landwirtschaft. Insgesamt werden dadurch die bebaubaren Flächen in der Gemeinde Hassel um ca. 3,14 ha reduziert.

3.4 Nachweis Eigenbedarf

3.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung umfasst die Anzahl der Personen, Deutsche und Ausländer, die in der Gemeinde ihre alleinige bzw. ihre Hauptwohnung haben. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners. Zu der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz erfolgen keine Angaben. Die Angaben werden fortgeschrieben und stammen aus dem Datenbestand des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt. Fortgeschrieben werden u. a. die von den Standesämtern registrierten Geburten und Sterbefälle sowie die von den Meldebehörden erfassten Zu- und Fortzüge, welche an das Statistische Landesamt gemeldet werden.

Die Angaben zur Gemeinde Hassel beziehen sich auf den gegenwärtigen Gebietsstand. Zum 1. Juli 2009 wurden die früheren Gemeinden Hassel und Sanne zur neuen Gemeinde Hassel zusammengelegt. Die Angaben für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hassel der früheren Jahre sind mit denen vor dem 1. Juli 2009 vergleichbar, da die Daten auf den gegenwärtigen Gebietsstand umgerechnet wurden.

Die Zahlen zeigen in den Jahren von 2000 bis 2010 eine insgesamt rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Die Jahre 2011 bis 2015 und 2016 bis 2022 zeigen jeweils eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Zum Jahresende 2022 wurde für die Gemeinde Hassel eine Bevölkerung von 925 Einwohnern verzeichnet.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hassel stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Einwohner Gemeinde Hassel seit 2000
 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt²

Stichtag	Bevölkerung	davon männlich	davon weiblich
31.12.2000	1.074	522	552
31.12.2001	1.081	533	548
31.12.2002	1.072	523	549
31.12.2003	1.051	514	537
31.12.2004	1.054	515	539
31.12.2005	1.037	512	525
31.12.2006	1.024	512	512
31.12.2007	994	499	495
31.12.2008	978	487	491
31.12.2009	963	479	484
31.12.2010	948	473	475
31.12.2011	961	478	483
31.12.2012	934	462	472
31.12.2013	968	475	493
31.12.2014	951	479	472
31.12.2015	950	467	483
31.12.2016	923	462	461
31.12.2017	900	452	448
31.12.2018	905	451	454
31.12.2019	905	456	449
31.12.2020	909	459	450
31.12.2021	915	461	454
31.12.2022	925	460	465

²<https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online>

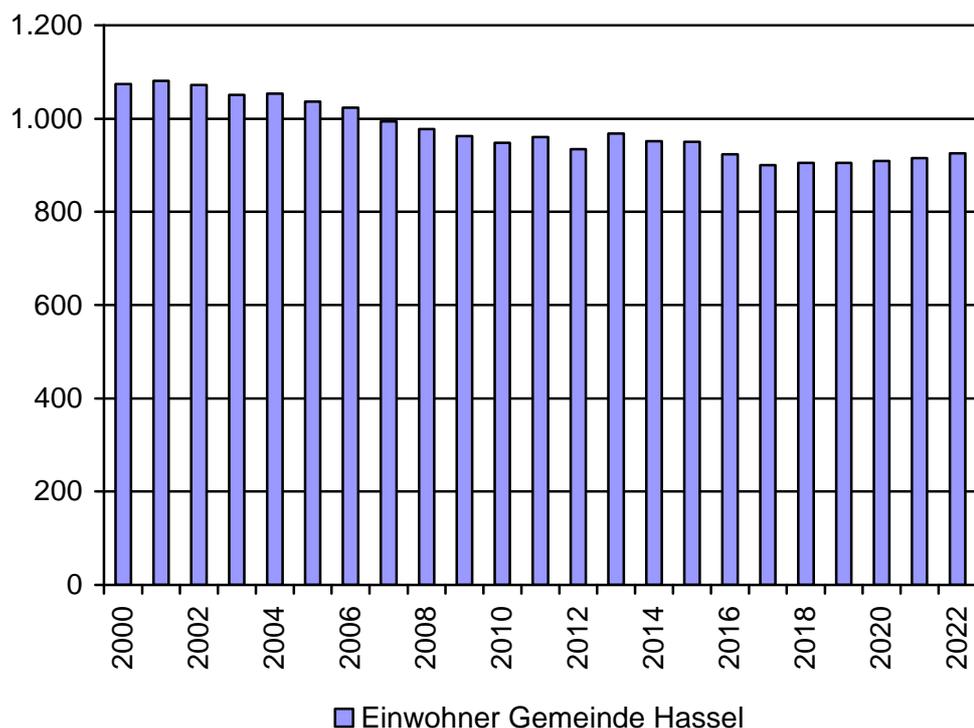


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Hassel 2000 bis 2020

Durch das Land Sachsen-Anhalt werden im Internet "Ortsteilbezogene Bevölkerungszahlen zu Planungszwecken" veröffentlicht³. Diese Zahlen sind ortschaftsbezogen und werden vierteljährlich veröffentlicht, beginnend mit den Daten zum 01.10.2018. Die Zahlen der Einwohner der Ortsteile Hassel und Sanne der Gemeinde Hassel können der folgenden Tabelle entnommen werden. Ungefähr 85% der Einwohner der Gemeinde Hassel leben im Ortsteil Hassel und etwa 15% im Ortsteil Sanne. Das Verhältnis der Bevölkerungsanteile beider Ortsteile zueinander hat sich in den letzten Jahren nicht signifikant verändert.

³ <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/amtliches-raumordnungs-informationssystem/>

Tabelle 2: Einwohnerzahlen Ortsteilen Hassel und Sanne der Gemeinde Hassel

Stichtag	Bevölkerung		
	Hassel	Sanne	Summe
30.09.2018	783	139	922
31.12.2018	784	138	922
31.03.2019	788	136	924
30.06.2019	792	135	927
30.09.2019	789	134	923
31.12.2019	785	136	921
31.03.2020	780	138	918
30.06.2020	790	138	928
30.09.2020	792	147	939
31.12.2020	781	141	922
31.03.2021	787	140	927
30.06.2021	787	143	930
30.09.2021	774	144	918
31.12.2021	785	145	930
31.03.2022	788	145	933
30.06.2022	800	149	949
30.09.2022	799	147	946
31.12.2022	789	148	937
31.03.2023	795	147	942

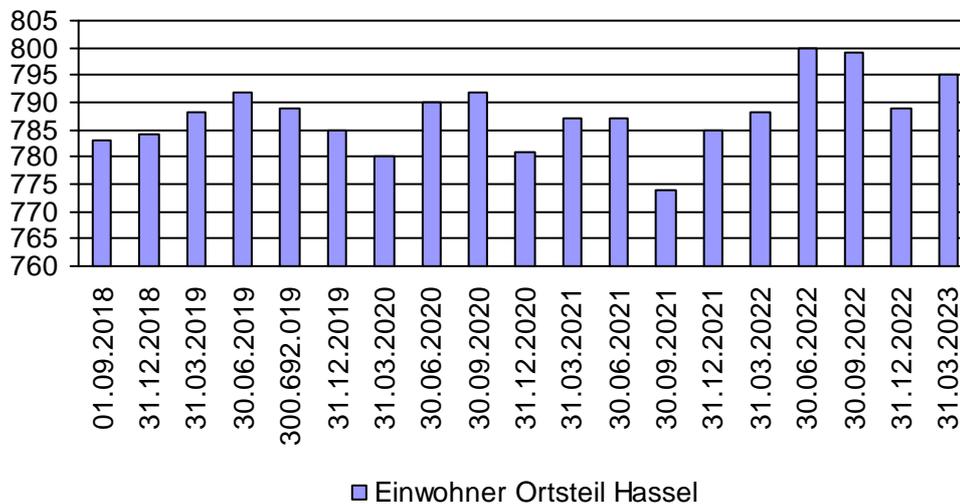


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Hassel der Gemeinde Hassel 2018 bis 2023

Deutlich wird, dass im betrachteten Zeitraum die Einwohnerzahl des Ortsteils Hassel um etwa 785 Einwohner pendelt. Ein eindeutiger Trend in eine bestimmte Richtung ist nicht auszumachen.

Bevölkerungsbewegungen

Die nachstehenden Tabellen und Abbildungen zeigen die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen in der Gemeinde Hassel. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung besteht aus den Bevölkerungsveränderungen, die sich aus Geburten und Sterbefällen ergeben. Die Wanderungsbewegung, auch Migration genannt, setzt sich aus den Zu- und Fortzügen zusammen. Umzüge innerhalb des Gebiets der Gemeinde Hassel (Ortsumzüge) bleiben unberücksichtigt.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft in der Gemeinde Hassel durchgängig negativ. Das bedeutet, dass die Zahl der Sterbefälle die der Geburten in der Gemeinde Hassel regelmäßig mehr oder weniger deutlich übersteigt.

Dies gilt auch für die Salden aus der Wanderungsbewegung. Die Salden aus der Wanderungsbewegung schwanken z. T. von einem Jahr auf das Folgejahr sehr deutlich. Bei den Salden aus der Wanderungsbewegung ist trotz einzelner Ausreißer ein Trend zu geringeren Verlusten erkennbar. Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung sind jedoch stabil negative Salden zu verzeichnen.

Tabelle 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Migration der Gemeinde Hassel
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt⁴

Jahr	Natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungsbewegung			Bevölkerungsveränderung
	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	
2010	6	7	-1	55	69	-14	-15
2011	7	7	0	45	68	-23	-23
2012	3	7	-4	41	64	-23	-27
2013	8	7	1	74	40	-34	-33
2014	4	5	-1	47	62	-15	-16
2015	8	7	-1	62	64	-2	-3
2016	12	9	-3	54	84	-30	-33
2017	5	12	-7	52	68	-16	-23
2018	7	9	-2	58	51	7	5
2019	6	3	3	59	63	-4	-1
2020	12	13	-1	81	74	7	6
2021	7	9	-2	58	50	8	6
2022	10	7	-3	62	55	7	4

⁴ <https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online>

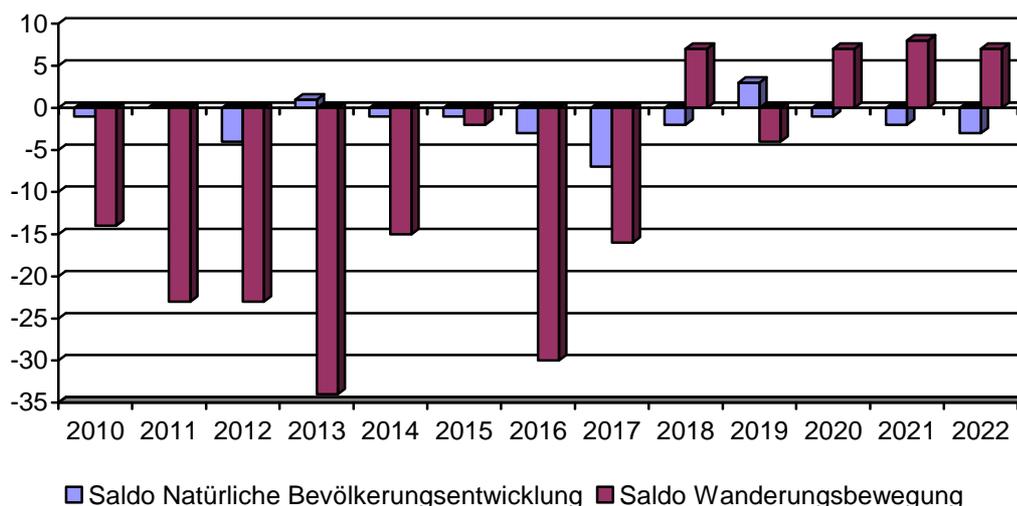


Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Migration Gemeinde Hassel

Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird in den Statistiken des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt nach ausgewählten Altersgruppen erfasst. Die Altersgruppen werden für die ausgewählte Jahre angegeben.

Tabelle 4: Ausgewählte Altersgruppen Gemeinde Hassel⁵
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Jahr	Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre						
	0 - 6	6 - 10	10 - 18	18 - 25	25 - 45	45 - 65	65 u. m.
1981	45	34	84	68	132	107	75
1990	37	24	54	49	115	129	64
2000	48	28	154	96	368	289	91
2010	39	34	72	59	207	390	147
2020	58	21	45	38	202	345	200

Die Auswertung der Altersstruktur der Bevölkerung zeigt für die Gemeinde Hassel eine unterschiedliche Entwicklung der Altersgruppen. Deutlich erkennbar ist, dass trotz des Rückgangs der Bevölkerung insgesamt und anderer Altersgruppen die Altersgruppe der Senioren seit 1990 nach wie vor zunehmend ist. Deutlich wird aber auch, dass nach dem Jahr 2000 die Zahl der Personen im Erwerbsalter (45 bis unter 65 Jahre) deutlich angewachsen ist. Die Altersgruppen der Kleinkinder und Kinder (0 bis unter 10 Jahre) sind langfristig stabil. Die Zahl von 200 Einwohnern der Altersgruppe 65 Jahre und älter zum Ende des Jahres 2020 entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Hassel von 22,0%. Damit ist der Anteil dieser Altersgruppe in der Gemeinde Hassel nicht auffällig hoch.

⁵

https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/STHeft_derivate_00004149/6A_103_1964-2020-A.pdf

3.4.2 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose erfolgt auf der Grundlage der vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlichten voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Hassel für die Jahre 2021 bis 2035, die das Statistische Landesamt veröffentlicht hat⁶. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 wurde am 15. Juni 2021 vom Landeskabinett beschlossen⁷.

Nach dem Fazit der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose setzt sich der allgemeine Trend abnehmender Einwohnerzahlen zwar weiter fort. Im Gegensatz zu vorherigen Bevölkerungsprognosen hat sich dieser Prozess jedoch verlangsamt. Vor allem die Wanderungszahlen haben sich erholt.

Der Rückgang der Bevölkerungszahlen wird ausschließlich durch das Geburtendefizit bewirkt. Das heißt, es werden weniger Kinder geboren als Sterbefälle zu verzeichnen sind. Damit verlangsamt sich zwar der Bevölkerungsrückgang, aber Schrumpfung und Alterung setzen sich fort. Es fällt auf, dass die für Ende 2022 prognostizierte Bevölkerung von 873 Einwohnern zu diesem Zeitpunkt tatsächlich bei 925 Einwohnern lag. Es wird also für die Gemeinde Hassel ein stärkerer Rückgang prognostiziert als tatsächlich eingetreten ist.

Tabelle 5: Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Hassel
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Stichtag	Bevölkerung	davon männlich	davon weiblich
31.12.2019 Basisjahr	905	456	449
31.12.2020 Basisjahr	909	459	450
31.12.2021	885	445	440
31.12.2022	873	439	434
31.12.2023	864	436	428
31.12.2024	853	432	421
31.12.2025	842	427	415
31.12.2026	833	423	409
31.12.2027	818	416	402
31.12.2028	806	410	396
31.12.2029	792	404	388
31.12.2030	775	395	380
31.12.2031	763	391	372
31.12.2032	750	384	366
31.12.2033	737	380	357
31.12.2034	724	374	350
31.12.2035	714	370	344

⁶ <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bevoelkerung-mikrozensus-freiwillige-haushalterhebungen/bevoelkerung/bevoelkerungsporgnose-und-haushalteporgnose>

⁷ <https://www.sachsen-an->

halt.de/fileadmin/tx_tsarssinclude/staatskanzlei_15_06_2021_pressemitteilung_landesentwicklungsmi-nister-webel-demografische-entwicklung-in-sachsen-anhalt-stimmt-vorsichtig-optimistisch.pdf

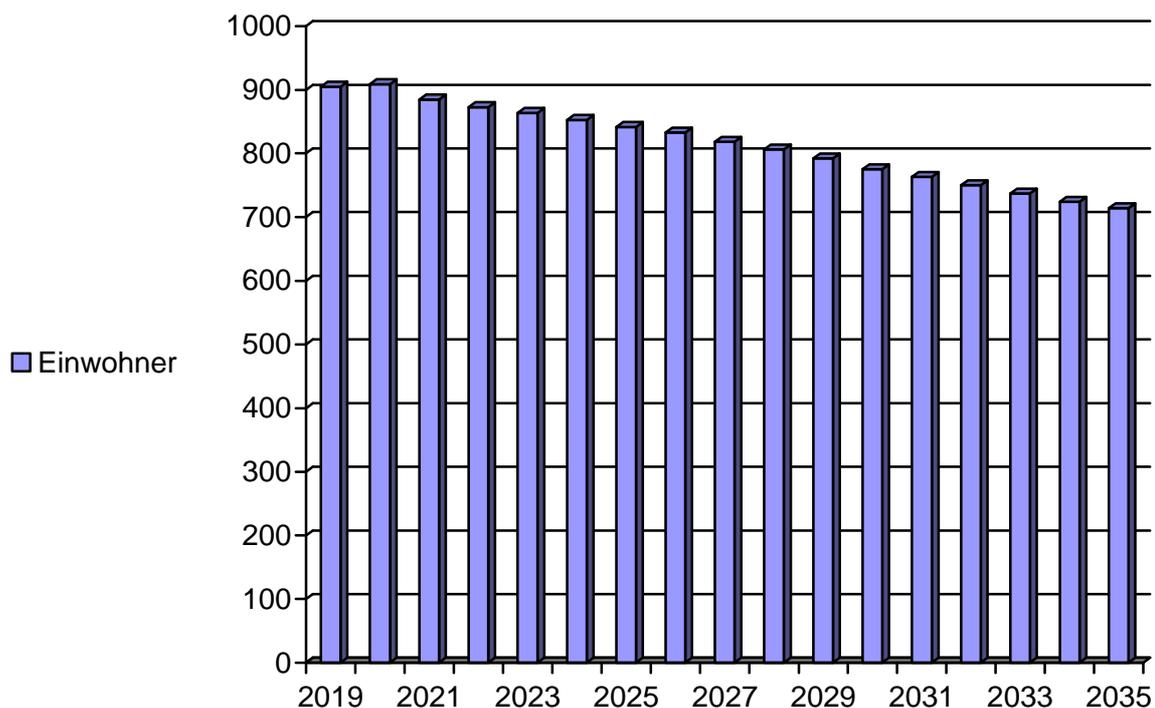


Abbildung 6: Bevölkerungsprognose Gemeinde Hassel

Tabelle 6: Voraussichtliche Bevölkerungsveränderung 2020 zu 2035 für die Gemeinde Hassel

Merkmale	
Bevölkerung 2020 in Personen	909
Bevölkerung 2035 in Personen	714
Bevölkerungsveränderung in %	-21,5
Bevölkerungsveränderung in Personen	-195

Die Veränderungen der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Hassel haben auch Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte. Die Bevölkerungsdichte ist die Zahl der Einwohner je km² Bodenfläche. Bei einer Größe des Gebiets der Gemeinde Hassel von 2.057 ha (= 20,57 km²) ergab sich im Jahr 2020 eine Bevölkerungsdichte von 44,2 Einwohner/km². Bis zum Jahr 2035 wird die Bevölkerung der Gemeinde Hassel auf 714 Einwohner und die Bevölkerungsdichte auf 34,7 Einwohner/km² zurückgehen.

Altersstruktur

Tabelle 7: Prognose Ausgewählte Altersgruppen Gemeinde Hassel⁸
 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Jahr	Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre								
	0 - 3	3 - 6	6 - 10	10 - 16	16 - 19	19 - 25	25 - 55	55 - 67	67 und mehr
31.12.2019	22	25	26	40	25	21	347	257	142
31.12.2020	29	29	21	35	20	28	337	260	150
31.12.2021	21	24	26	41	24	21	324	256	148
31.12.2022	20	24	26	41	23	22	314	252	152
31.12.2023	20	23	26	41	23	21	306	249	155
31.12.2024	19	23	25	41	24	21	298	246	158
31.12.2025	18	22	26	40	24	20	293	240	159
31.12.2026	18	21	25	41	25	20	287	233	163
31.12.2027	18	21	24	41	24	20	282	223	166
31.12.2028	17	20	23	41	25	20	279	212	169
31.12.2029	17	20	23	41	24	20	276	200	172
31.12.2030	17	19	22	40	24	21	272	187	173
31.12.2031	16	19	22	39	25	21	270	176	175
31.12.2032	16	18	21	38	24	21	266	168	177
31.12.2033	16	18	21	37	24	21	261	160	178
31.12.2034	16	18	20	37	24	21	257	155	177
31.12.2035	16	18	20	35	24	21	253	150	177

Die Anzahl der unter 16-jährigen wird in der Gemeinde Hassel zurückgehen. Die Zahl der Erwachsenen älter als 25 Jahre wird deutlich abnehmen. Damit verbunden ist ein geringer Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen. Deutlich wird, dass wie bereits im Zeitraum seit 2000 die Zahl der Senioren bis zum Jahr 2033 voraussichtlich weiter zunehmen wird. Die deutliche Zunahme der älteren Bevölkerung und die rückläufige Zahl der jüngeren Bevölkerung wirken sich in der Gemeinde Hassel auch auf das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung aus.

Der Anteil der Senioren (Altersgruppe 65 Jahre und älter) wird voraussichtlich von 200 Einwohnern am Stichtag 31.12.2020 (22,0% der Bevölkerung) auf 178 (Altersgruppe 67 Jahre und älter) am Stichtag 31.12.2033 (24,2% der Bevölkerung) ansteigen. Der Vergleich der Daten zur Altersstruktur zeigt erst seit dem Jahr 2000 eine stetige Zunahme des Anteils und der Anzahl älterer Bürger in der Gemeinde Hassel. Zu beachten ist, dass die ausgewählten Altersgruppen für die Altersstruktur der Bevölkerung in den Statistiken des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt für die zurück liegenden Jahre nicht denen der Bevölkerungsprognose entsprechen.

Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung allein ergibt sich für den Ortsteil Hassel kein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen.

⁸ <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bevoelkerung-mikrozensus-freiwillige-haushaltserhebungen/bevoelkerung/bevoelkerungsprognose-und-haushaltprognose>

3.4.3 Wohnungsentwicklung

Die Angaben zur Wohnungsentwicklung beruhen auf Angaben des Statistischen Landesamtes mit Stand 31.12.2020. Die Angaben sind jeweils nur für Gemeinden, nicht für Ortsteile, verfügbar. Für die beiden Ortsteile der Gemeinde Hassel sind deshalb keine gesonderten Angaben verfügbar. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Wohnungsentwicklung in der Gemeinde Hassel.

Tabelle 8: Wohnungsentwicklung Gemeinde Hassel
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt⁹

Jahr	Einwohner (nur Hauptwohnsitz) (Tabelle 1)	Anzahl Wohnungen	Belegungsdichte (Einwohner / Wohnung)	Gesamte Wohnfläche in 1.000 m ²	Wohnfläche je Einwohner in m ²	Durch- schnittliche Wohnungs- größe in m ²
2000	1.074	391	2,75	39,3	36,59	100,51
2001	1.081	394	2,74	39,6	36,63	100,51
2002	1.072	394	2,72	39,6	36,94	100,51
2003	1.051	399	2,63	40,1	38,15	100,51
2004	1.054	403	2,62	40,6	38,52	100,74
2005	1.037	406	2,55	41,1	39,63	101,23
2006	1.024	408	2,51	41,4	40,43	101,47
2007	994	409	2,43	41,5	41,75	101,47
2008	978	410	2,39	41,6	42,54	101,46
2009	963	411	2,34	41,8	43,41	101,70
2010	948	411	2,31	41,8	44,09	101,70
2011	961	451	2,13	48,5	50,47	107,54
2012	934	454	2,06	48,8	52,25	107,49
2013	968	464	2,09	49,6	51,24	106,90
2014	951	469	2,03	50,5	53,10	107,68
2015	950	469	2,03	50,6	53,26	107,89
2016	923	469	1,97	50,4	54,60	107,46
2017	900	469	1,91	50,5	56,11	107,68
2018	905	473	1,91	51,1	56,46	108,03
2019	905	475	1,91	51,3	56,68	108,00
2020	909	479	1,90	51,9	57,10	108,35
2021	915	480	1,91	52,0	56,83	108,33
2022	925	483	1,92	52,3	56,54	108,28

Den Daten für das Jahr 2011 liegt die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit Stand vom 24.04.2014 zugrunde. Ab dem Jahr 2011 wurden die Daten fortgeschrieben.

Die Daten ab dem Jahr 2011 sind mit denen bis einschließlich zum Jahr 2010 nicht vergleichbar. So ist der Gesamtbestand an Wohnungen nach dem Statistischen Landesamt vom Jahr 2010 zum Folgejahr 2011 von 411 Wohnungen um 40 Wohnungen auf 451 Wohnungen gestiegen. Dies entspräche einem Anstieg der Anzahl der Wohnungen im Gebiet der Gemeinde Hassel um fast 10% in nur einem Jahr. Die begrenzte Vergleichbarkeit

⁹<https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online>

der Angaben zum Wohnungsbestand bis zum Jahr 2010 und ab dem Jahr 2011 fällt auch für andere Gemeinden auf.

Die gesamte Wohnfläche aller Wohnungen im Gebiet der Gemeinde Hassel ist dagegen vom Jahr 2010 zum Folgejahr 2011 von rund 41.800 m² auf rund 48.500 m² angestiegen, was einem Anstieg um ca. 14% entspricht.

Eine durchschnittliche Wohnung in Sachsen-Anhalt war zum Jahresende 2020 80,8 m² groß.¹⁰ Die verfügbare Wohnfläche je Einwohner betrug 48,0 m². Somit liegen die durchschnittliche Wohnungsgröße und die Wohnfläche je Einwohner in der Gemeinde Hassel bereits gegenwärtig deutlich über dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt. Dies ist eventuell der offenen Baustruktur in den Ortsteilen und vor allem der in Dörfern im ländlichen Raum üblichen Bauweise gegenüber der höheren Anzahl von Geschosswohnungen in Städten geschuldet.

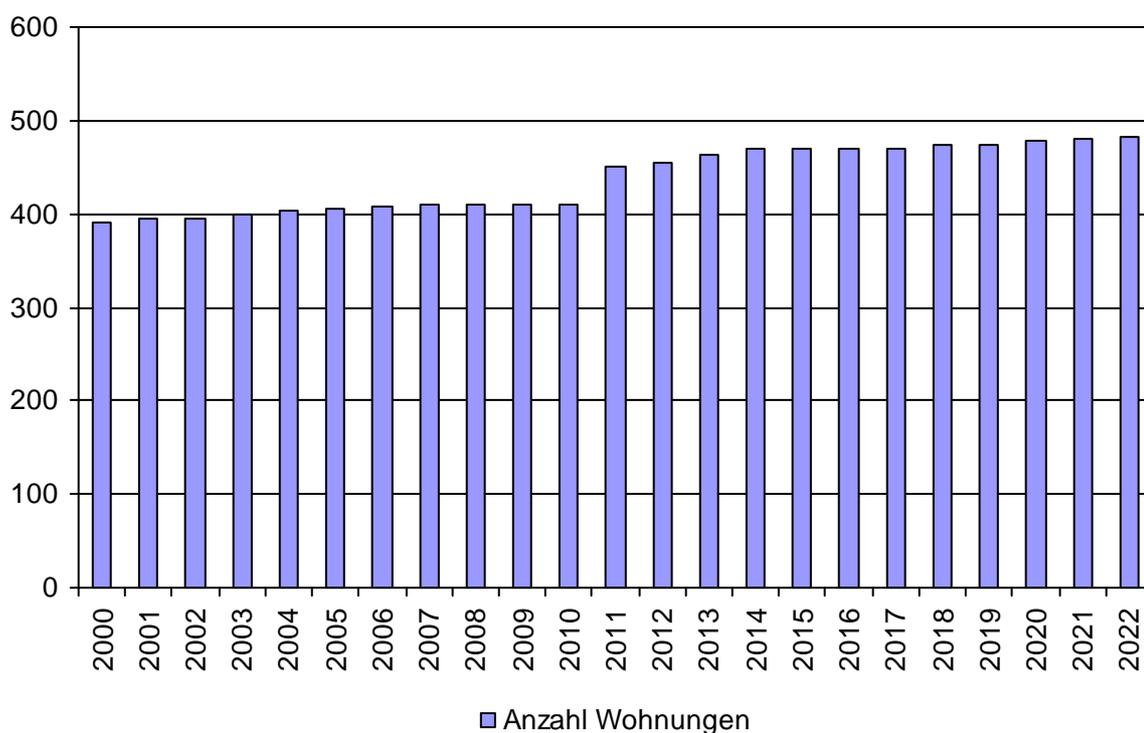


Abbildung 7: Anzahl Wohnungen Gemeinde Hassel

¹⁰ https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2021/g_juli/224-Wohnungsfortschreibung2020.pdf

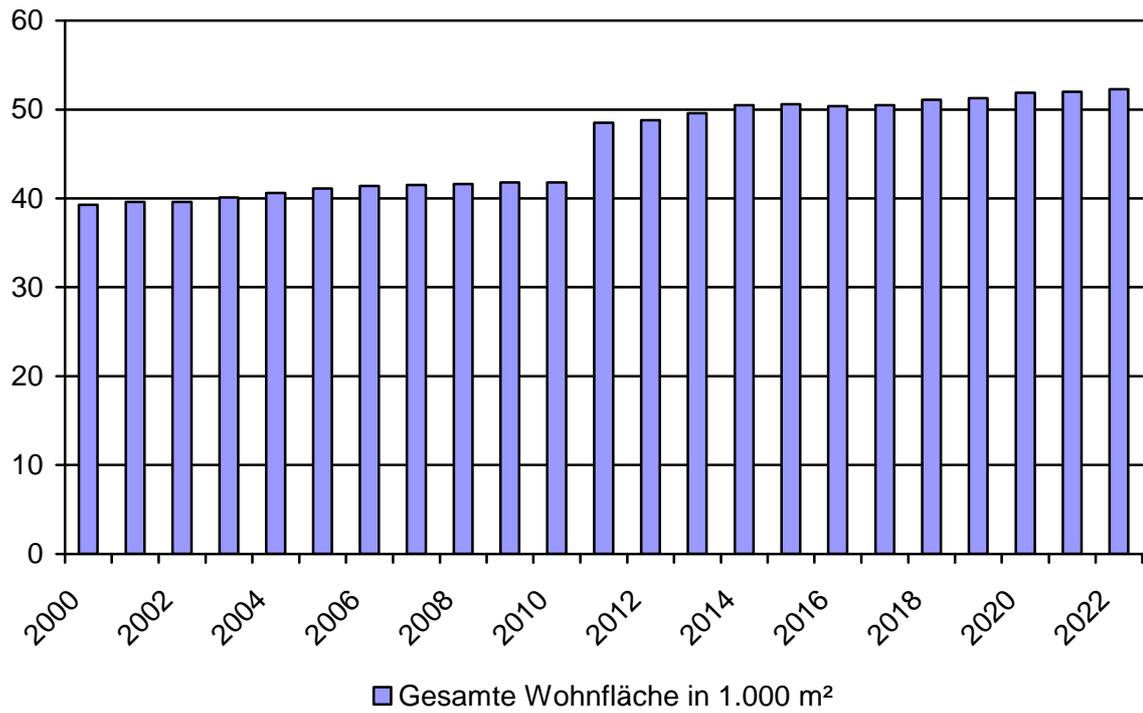


Abbildung 8: Wohnfläche in 1.000 m² in der Gemeinde Hassel

Tabelle 9: Anzahl der neu errichteten Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen in der Gemeinde Hassel¹¹

Jahr	Wohngebäude mit 1 Wohnung	Wohngebäude mit 2 Wohnungen	Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	Wohngebäude insgesamt
2001	3	-	-	3
2002	-	-	-	-
2003	4	-	-	4
2004	2	1	-	3
2005	3	-	-	3
2006	2	-	-	2
2007	1	-	-	1
2008	1	-	-	1
2009	1	-	-	1
2010	-	-	-	-
2011	3	-	-	3
2012	3	-	-	3
2013	10	-	-	10
2014	5	-	-	5
2015	1	-	-	1
2016	1	-	-	1
2017	-	-	-	-
2018	4	-	-	4
2019	2	-	-	2
2020	4	-	-	4
2021	1	-	-	1
2022	2	-	-	2

- = nichts vorhanden (genau Null)

Die Statistik der Anzahl der neu errichteten Wohngebäude nach der Zahl der Wohnungen zeigt, dass von den 54 in den Jahren 2001 bis 2022 in der Gemeinde Hassel neu errichteten Wohngebäude 53 Wohngebäude nur jeweils eine Wohnung aufweisen und es sich somit um Einfamilienhäuser handelt. In diesem gesamten Zeitraum wurde nur ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen (Zweifamilienhaus) errichtet. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 55 Wohnungen errichtet.

Zusätzlicher Bedarf für Wohnbauland entsteht durch höhere Anforderungen an Wohnkomfort und Wohnqualität durch die Bevölkerung. Dies manifestiert sich im steigenden Wohnflächenverbrauch pro Einwohner.

Der auf dem ersten Blick erscheinende Widerspruch, zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche bei sinkender Einwohnerzahl, wird durch den Anstieg der pro-Kopf-Wohnfläche relativiert. Der häufig hervorgebrachte Hinweis; zunächst die bestehenden bzw. schwervermietbaren Gebäude zu sanieren und bewohnbar wiederherzurichten bzw. die vorhandenen Baulücken zu bebauen anstatt neue Wohnbauflächen zu erschließen, lässt sich im vorliegenden Fall nicht realisieren, da sowohl in der Gemeinde Hassel insgesamt als auch im Ortsteil Hassel geeignete Gebäude bzw. zusammenhängende Flächen für das Wohnen nicht verfügbar sind. Über

¹¹<https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online>

die Verteilung der Wohngebäude in der Gemeinde Hassel auf die beiden Ortsteile Hassel und Sanne sind keine Daten bekannt. Es wird angenommen, dass die Verteilung der Wohngebäude auf die beiden Ortsteile der Verteilung der Einwohner entspricht.

Tabelle 10: Wohnungsgrößen in der Gemeinde Hassel zum 31.12.2022¹²

Wohnungen							
insgesamt	mit 1 Raum	mit 2 Räumen	mit 3 Räumen	mit 4 Räumen	mit 5 Räumen	mit 6 Räumen	mit 7 und mehr Räumen
483	5	14	61	104	138	99	62

¹² <https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online>

Bedarfsdeckung im Bestand

Von der Gemeinde Hassel wurden trotz intensiver Suche keine leerstehenden Gebäude ermittelt.

Als erschlossene Baulücken wurden in der Gemeinde Hassel nur wenige ermittelt.

Tabelle 11: Ermittelte erschlossene Baulücken in der Gemeinde Hassel

Anschrift	Flurstück	Bemerkungen
Ortsteil Hassel		
Neben und rückwärtig Dorfstraße 4	Flur 2, Flurstück 58/3	Hausgarten von Dorfstraße 4
zwischen Dorfstraße 30 und 31	Flur 2, Flurstück 46/3	Breite Flurstück von ca. 13,5 m abzüglich Tiefe der Abstandsflächen zu schmal
zwischen Dorfstraße 4b und 5	Flur 2, Flurstück 281	im Jahr 2022 bebaut mit Wohngebäude, im Luftbild noch nicht zu erkennen
zwischen Dorfstraße 5a und 6	Flur 2, Flurstück 283	Eigentümer Erbgemeinschaft ohne Absicht zu Verkauf oder Bebauung
gegenüber Dorfstraße 7a	Flur 4, Flurstück 177	in Privateigentum
Dorfstraße, gegenüber Upstall 4	Flur 4, Flurstück 185	Ergänzungssatzung „Abrundung östlich der Ortslage Hassel“
rückwärtig Dorfstraße 9 und 9a	Flur 4, Flurstück 38/4	Ergänzungssatzung „Abrundung östlich der Ortslage Hassel“, durch vorgelagerte Bushaltestelle auf ganzer Breite des Flurstücks keine gesicherte Erschließung möglich
zwischen Upstall 1 und 4	Flur 2, Flurstücke 284 und 285	gegenwärtig Bebauung mit Wohngebäude, im Luftbild noch nicht zu erkennen
nördlich Upstall 1	Flur 2, Flurstück 88	ohne Baurecht, da Grünfläche im Baugebiet „Upstall“
westlich Upstall 22	Flur 2, Flurstück 59/30	Nutzung und private Zufahrt zu angrenzendem Flurstück 59/33
südlich Upstall 8	Flur 2, Flurstück 59/31	in Privateigentum, Gartenutzung
nördlich Am Weidenplan 53a und 54	Flur 4, Flurstück 27/6	landwirtschaftliche Nutzung trotz Lage außerhalb Feldblock, Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, angrenzende Stichstraße als Privateigentum zu Am Weidenplan 53a gehörig
zwischen Am Weidenplan 44 und 46	Flur 4, Flurstück 22/46	in Privateigentum, Gartenutzung
Chausseehaus, westlich Rosenstraße 15	Flur 7, Flurstück 63	Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB
Wischer, rückwärtig Am Sanner Weg 34	Flur 9, Flurstück 52/5	Hausgarten von Grundstück Am Sanner Weg 7

Tabelle 11 (Forts.): Ermittelte erschlossene Baulücken in der Gemeinde Hassel

Anschrift	Flurstück	Bemerkungen
Wischer, nördlich Am Sanner Weg 50	Flur 9, Flurstück 52/6	Hausgarten von Grundstück Am Sanner Weg 7
Wischer, zwischen An den Linden 11 und 15	Flur 9, Flurstück 145	landwirtschaftliche Nutzung trotz Lage außerhalb Feldblock, Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB
Wischer, rückwärtig An den Linden 11	Flur 9, Flurstück 147	landwirtschaftliche Nutzung trotz Lage außerhalb Feldblock, Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, keine gesicherte Erschließung möglich
Wischer, rückwärtig Arnimer Weg 8	Flur 10, Flurstück 151	Privateigentum, bebaut mit Keller eines Wohngebäudes
Wischer, zwischen Arnimer Weg 8 und 30	Flur 10, Flurstück 74	Privateigentum mit fester Absicht zur Bebauung durch Eigentümer
Wischer, zwischen Arnimer Weg 20 und 24	Flur 10, Flurstücke 59, 70, 86	Gegenwärtig Bebauung mit Wohngebäude
Wischer, vor Arnimer Weg 7	Flur 10, Flurstück 250	Bestandteil des bebauten Grundstücks Arnimer Weg 7,
Wischer, südlich Arnimer Weg 31	Flur 10, Flurstück 8/4	Teil des Hausgartens des Grundstücks Arnimer Weg 31
Ortsteil Sanne		
zwischen Rotdornweg 1 und 4	Flur 8, Flurstück 366	Teil des Hausgartens des Grundstücks Rotdornweg 2
zwischen Am Mühlenberg 7 und 8	Flur 8, Flurstück 66	Teil des Hausgartens des Grundstücks Am Mühlenberg 8, Bebauung mit Wohngebäude wegen unmittelbar angrenzender Bahnstrecke mit Nutzung für Güterverkehr sehr eingeschränkt

Baulücken befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden als Gartengrundstücke genutzt und sind daher häufig nicht verfügbar.

Nach der Begründung zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans wurde weiter Potential für eine Wohnbebauung in der Gemeinde Hassel durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Abrundung östlich der Ortslage Hassel“ geschaffen. Diese Satzung wurde am 30.11.2021 rechtskräftig. Mit der Satzung wurde Baurecht für die Errichtung von zwei Wohngebäuden geschaffen. Diese beiden Wohngebäude sind bisher nicht errichtet und in der Tabelle oben enthalten.

3.4.4 Geplante Schaffung von Wohnraum im Gebiet des Bebauungsplans

Als Wohneinheiten für das allgemeine Wohnen sind in dem im Allgemeinen Wohngebiet WA insgesamt 46 Baugrundstücke vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich ausnahmslos um Einfamilienhäuser handeln wird. Dies entspricht den Daten aus der Wohngebäudestatistik der Baufertigstellungen für die Gemeinde Hassel.

3.4.5 Auseinandersetzung mit der Eigenentwicklung der Gemeinde Hassel

Nach Ziel 25 des Landesentwicklungsplans (LEP-LSA 2010) sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. Nach Ziel 26 des LEP-LSA 2010 ist in den übrigen (nicht Zentralen) Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Nach dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark vom 15.12.2004 sind im Gebiet der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck nur die Gemeinden Arneburg und Goldbeck als Grundzentrum festgelegt, weitere Zentrale Orte sind im Gebiet der Verbandsgemeinde nicht vorhanden. Die Gemeinde Hassel ist nicht Bestandteil eines Zentralen Ortes.

Nach der Begründung zu den Zielen 25 und 26 des LEP-LSA 2010 ist für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Deshalb sind für den Bedarf an Wohnungen auch die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

In der Gemeinde Hassel besteht durchaus aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ein Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken für Wohngebäude. Dies lässt sich belegen am Beispiel der Entwicklung des Bodenrichtwerts für Bauland. In dem als Beispiel herangezogenen westlich an das Gebiet des Bauungsplans angrenzenden Wohngebiet in der Gemeinde Hassel betrug der Bodenrichtwert für Bauland zum Jahresende 2014 noch 35 €. Zum Jahresanfang 2022 war ein Bodenrichtwert von 42 € zu verzeichnen. Das entspricht einem Preisanstieg für erschlossenes Bauland in der Gemeinde Hassel um 9,5% innerhalb von 8 Jahren.

Nach Ziel 5.6.2.4 Nr. 9 des Regionalen Entwicklungsplans Altmark werden Hassel, Staffelde und Bindfelde als ein für die Region bedeutsames Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festgelegt. In der Begründung zu diesem Ziel wird diesem Vorbehaltsgebiet der Erholungstourismus zugeordnet. Diese Festlegung des Regionalen Entwicklungsplans unterstreicht die Attraktivität der Gemeinde Hassel.

Diese Festlegung des Regionalen Entwicklungsplans lässt eine Nachfrage von Wohnraum erwarten, die über dem Durchschnitt nicht Zentraler Orte liegt. Der oben beschriebene Preisanstieg für erschlossenes Bauland in der Gemeinde Hassel belegt dies.

Ermittlung des Bedarfs an Bauland für allgemeines Wohnen aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse

Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung allein ergibt sich für die Gemeinde Hassel kein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen.

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt jedoch, dass trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückganges ein zusätzlicher Bedarf an weiterem Bauland bestand. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt auch, dass der für das Jahresende 2022 prognostizierte Rückgang der Bevölkerung auf 873 Einwohner nicht eingetroffen ist. Tatsächlich lag die Einwohnerzahl der Gemeinde Hassel zu diesem Zeitpunkt bei 925 Einwohnern.

Die Bevölkerung der Gemeinde Hassel ging von 1.081 Einwohnern Ende 2001 auf 925 Einwohner zum Ende 2022 zurück.

Trotz dieses Bevölkerungsrückgangs wurden in diesen 22 Jahren in der Gemeinde Hassel 53 Wohngebäude mit einer Wohnung neu errichtet und 1 Wohngebäude mit 2 Wohnungen. Insgesamt sind somit in diesen 22 Jahren in der Gemeinde Hassel 55 Wohnungen errichtet worden. Das entspricht einer Zahl von 2,5 Wohnungen je Jahr.

Aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse gibt es offensichtlich einen Bedarf an neuen Wohneinheiten. Es gibt keinen Grund zur Annahme, dass in der Gemeinde Hassel trotz weiter rückläufiger Bevölkerungsentwicklung nicht auch künftig in gleichem Maße wie in den letzten Jahren neuer Wohnraum nachgefragt werden wird.

Nimmt man für die vollständige Verwirklichung dieses Bebauungsplans den Zeitraum von 15 Jahren an, der nach § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB in dessen vor dem 01.01.2007 geltender Fassung für den Flächennutzungsplan als normativer Geltungszeitraum galt, wäre für die Nachfrage und für den Bedarf an neuem Wohnraum von einem Zeitraum von 15 Jahren mit dem Jahr 2023 als Basisjahr als dem Jahr des voraussichtlichen Inkrafttretens des Bebauungsplans anzusetzen.

Bei einer Hochrechnung des Baugeschehens der Jahre 2001 bis 2022 in der Gemeinde Hassel für einen Zeitraum von 15 Jahren auf die Jahre 2023 bis 2037 wäre in der Gemeinde Hassel ein Neubau von 2,5 Wohnungen x 15 Jahre = 30 Wohnungen angemessen.

Gemessen an dieser Zahl Wohnungen liegen die im Gebiet des Bebauungsplans vorgesehenen 46 Wohneinheiten für das allgemeine Wohnen über dem Bedarf für die Gemeinde Hassel. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass Bebauungspläne nicht für einen bestimmten Zeitraum aufgestellt werden, sondern für einen unbefristeten Zeitraum. Der Bebauungsplan deckt den Bedarf aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung in der Gemeinde Hassel an zeitgemäße Wohnverhältnisse für einen Zeitraum von 18 Jahren.

3.4.6 Auseinandersetzung mit dem IGEK der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck

Das Integrierte gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK) der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck wurde im Jahr 2021 von einer Arbeitsgemeinschaft aus dem Büro Wallraf & Partner (Beelitz) und dem Büro BCS stadt + region (Lübeck) erarbeitet. Im Leitbild für die Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck wird unter der Überschrift „Landschaftsnahes Wohnen – gute Nachbarschaft – ordentliche Versorgung“ in Absatz 1 formuliert: „Junge Familien werden durch zielgruppengenaue Wohn- und Baulandangebote angesprochen.“

Nach dem Absatz 2 unter dieser Überschrift des Leitbilds soll sich im Interesse nachhaltiger Ortschaftsentwicklung der Wohnungsbau auf Sanierung und Neubau (Lückenschlüsse) in den Ortskernen konzentrieren. Die Ausweisung von Neubauf Flächen soll sich auf die Orte mit hohem Ansiedlungsdruck bzw. auf die beiden Grundzentren beschränken. Für alle weiteren Siedlungsbereiche der Verbandsgemeinde gilt es, ein hinreichendes Wohnbauf Flächenangebot für den Eigenbedarf zu sichern.

Im Ortschaftsportrait wird die Gemeinde Hassel wie folgt beschrieben (Seite 33):

„Hassel ist die Gemeinde mit dem höchsten Anteil von nach 1990 errichteten Wohnungen. Durch die Nähe zur Kreisstadt Stendal entstanden vor allem in den Ortsteilen Hassel und Wischer neue Baugebiete. Fast zwei Drittel der Wohnungen in der Gemeinde wurden nach 1990 gebaut. Die Neubaugebiete entstanden jeweils am Rand der historischen Dorflagen - in Hassel ein typisches Straßendorf, in Wischer ein Haufendorf. Der Ort Hassel wurde erstmals im Jahr 1208 urkundlich erwähnt. Wischer wurde im Jahr 1345 erstmals urkundlich erwähnt und ist ein ursprünglich von der Landwirtschaft geprägtes Dorf gewesen. Heute ist es vor allem durch das Naherholungszentrum bekannt. Der Ortsteil Chausseehaus von Hassel entstand im 19. Jahrhundert im Zuge des Baus der Chaussee von Stendal nach Arneburg. Der Ortsteil Sanne wurde 1209 erstmals urkundlich erwähnt und ist seit 2009 mit der Gemeinde Hassel vereinigt. Sanne ist ein typisches Straßendorf, dessen Struktur von Vierseit-, Dreiseit- und Hakenhöfen geprägt ist.“

Als eines der Entwicklungsziele aus den Aussagen der Dorferneuerungsplanung für die Gemeinde Hassel wurde im Jahr 2001 die Erhaltung aller Orte der Gemeinde als Wohnstandorte und die vollständige Bebauung der beiden Neubaugebiete formuliert. Die Neubaugebiete in der Gemeinde Hassel sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.

Die Gemeinde Hassel wird im IGEK-Fachforum bewertet (Seite 35):

„Die Gemeinde Hassel profitiert stark von der Nähe zu Stendal. Seit 1990 sind umfangreiche Neubaugebiete entstanden. Es gibt viele Zuzüge (besonders von Familien) und mehrere Sportvereine (Sporthalle), die von der ländlichen Idylle in Verbindung mit der recht schnellen Erreichbarkeit von Stendal und Magdeburg angezogen werden. Hervorhebenswert sind die kleinteilige und ursprüngliche Landwirtschaft, das Waldbad Wischer und das Chausseehaus (Behinderteneinrichtung) sowie die gute Straßen- und Radwegeanbindung (über den Radweg Wischer-Stendal) nach Stendal.“

Nach den Aussagen des IGEK wurde der Wohnungsleerstand systematisch bislang zum letzten Mal im Zensus 2011 erhoben. Zu diesem Zeitpunkt standen rund 8% aller Wohnungen in der Verbandsgemeinde leer. Den geringsten Leerstand auf Gemeindeebene gab es mit 3% in Hassel, das von seiner suburbanen Lage zu Stendal profitiert. Der höchste Leerstand wurde in der Hansestadt Werben mit 12% gemessen. Dem entsprechend wurden gegenwärtig in der Gemeinde Hassel keine leerstehenden Gebäude ermittelt. Die Befunde zum Wohnungsleerstand aus dem Zensus 2011 wurden durch die Leerstandsabschätzungen in den Ortsbegehungen, die 2018 im Zuge der Analyse zum vorliegenden IGEK erfolgten, weitgehend bestätigt.

Der Leerstand konzentrierte sich in der Verbandsgemeinde vor allem auf Mehrfamilienhäuser (mit 3 und mehr Wohnungen), wo bereits 2011 etwa 14% aller Wohnungen leer standen. Betroffen sind vor allem der unsanierte Geschosswohnungsbau und der unsanierte Geschosswohnungsbau. Demgegenüber ist der Leerstand in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Verbandsgemeinde weiterhin eher marginal (2011 waren es 6%) und betrifft fast ausschließlich verstreute gänzlich unsanierte bzw. ruinöse Gebäude. Mehrfamilienhäuser sind in der Gemeinde Hassel kaum vorhanden, bei dem Bestand an Wohngebäuden handelt es sich dort nahezu ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhäuser.

Gut die Hälfte der Baufertigstellungen in der Verbandsgemeinde im Zeitraum zwischen 2011 und der Erarbeitung des IGEK entfiel auf die Gemeinde Hassel (23 von 43).

Nach dem IGEK befinden sich die wenigen Brachflächen in der Gemeinde Hassel in integrierten Lagen. Gegenwärtig enthält die Interkommunale Immobilienplattform „Luxus der Leere“¹³ kein Objekt in der Gemeinde Hassel. Das ermittelte Flächenpotenzial in den Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde umfasst nach dem IGEK (Seite 62) 3 Grundstücke in Hassel, 2 Grundstücke in Wischer und ein Grundstück in Sanne. Von den in Hassel er-

¹³ <https://www.luxusderleere.de/>

fassten Brachflächen wurden seitdem bereits die Grundstücke Upstall 1, 4 und 22 bebaut. Ein weitere in Hassel erfasste und im IGEK im Luftbild dargestellte Brachfläche (Seite 63), das Grundstück Dorfstraße 7, ist tatsächlich bebaut.

Für den Bereich „Wohnungsneubau und Wohnbauflächenpotenziale“ wird als Ziel formuliert: „Die Brachflächenaktivierung und Baulandentwicklung wird sich auch zukünftig an den Grundsätzen nachhaltiger Flächenentwicklung sowie am regionalen Bedarf für Wohnungsbau und Gewerbe orientieren. Entsprechend des lokalen Eigenbedarfs können punktuell kleinere Bebauungspläne aufgestellt, nicht aber größere Wohnstandorte geplant werden. Primat hat die Innenentwicklung.“

Die Maßnahmen der einzelnen Themenfelder zum Bauen und Wohnen sind in der Maßnahmentabelle im Abschnitt D des IGEK einsortiert. Der Abschnitt D der Maßnahmentabelle enthält für die Gemeinde Hassel nur die Maßnahme D1-045, in der als Maßnahmen das Wohngebiet Upstall und die Wohnumfeldgestaltung mit Spielplatz genannt werden.

Der Umstand der bereits nahezu vollständigen Belegung des Wohngebiets Upstall in Hassel verdeutlicht den Bedarf an Wohnbaufläche in der Gemeinde Hassel.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs Hassel.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch den Bebauungsplan keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
- (textliche Festsetzung 1)

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach der textlichen Festsetzung 1 werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA alle Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll darüber hinaus nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA zulässig Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m.

Carports (= überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen sind somit auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Im Bebauungsplan wird keine hiervon abweichende Regelung festgesetzt, weil dort eine Beschränkung der Zulässigkeit der genannten baulichen Anlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich für nicht erforderlich gehalten wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2

BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die **Grundflächenzahl** mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeschöpft.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen lässt den Bauherrn hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse mehr Möglichkeiten als bei nur einem zulässigen Vollgeschoss. Zwei Vollgeschosse bieten darüber hinaus die Möglichkeit, dass zwei Generationen einer Familie unter einem Dach wohnen können. Eine zweigeschossige Bebauung wird vor Ort auch nach Aussagen des Bürgermeisters stärker nachgefragt und als zeitgemäß empfunden. Zudem ist bei der Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen auch eine eingeschossige Bebauung zulässig.

In einem Wohngebiet für Einfamilienhäuser wäre eine Zulässigkeit von drei Vollgeschossen jedoch unangemessen. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Eine **Geschossflächenzahl** wird nicht festgesetzt. Da ohnehin nur zwei Vollgeschosse zulässig sind und die Grundflächenzahl deutlich den Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten unterschreitet, ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl städtebaulich nicht erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist innerhalb des im Bebauungsplan vermerkten Hochwasserrisikogebietes der Uchte außerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden ausschließlich ohne Kellergeschoss zulässig (textliche Festsetzung 2). Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes werden in einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets wegen dessen räumlicher Lage im Hochwasserrisikogebiet der Uchte bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird hier nicht für städtebaulich erforderlich gehalten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen werden räumlich so festgesetzt, dass deren Verlauf die Mindesttiefe der Abstandsflächen berücksichtigt. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Baugrenzen werden als durchgehendes Baufenster mit einem Abstand von 3,0 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen festgesetzt. Am nördlichen Rand des Wohngebietes hält die räumliche Lage der Baugrenzen den Gewässerrandstreifen von der Errichtung von Gebäuden frei.

Die rückwärtige Baugrenze wird mit einer Bautiefe von mindestens 20,0 m festgesetzt. Damit wird den künftigen Grundstückseigentümern ein hohes Maß an Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken ermöglicht.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Dorfstraße bindet direkt an die K 1041 an, die von der L 16 am Chausseehaus Hassel (zwischen Stendal und Jarchau) über Hassel und Wischer zur K 1036 führt. Über die K 1036 werden Arneburg und Tangermünde erreicht.

Eine kleine Teilfläche der Buswendeschleife vor dem Gebäude der Feuerwehr liegt im Gebiet des Bebauungsplans. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Wege in Richtung Arnim am nördlichen Rand und in der südlichen Verlängerung der Dorfstraße am westlichen Rand sind gegenwärtig unbefestigt. Der Wirtschaftsweg am nördlichen Rand, der von der Dorfstraße aus in Richtung Arnim führt, soll künftig bis zur östlichen Einmündung der Erschließungsstraße im Plangebiet ausgebaut werden.

Das Wohngebiet wird durch eine Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen. Diese Straße verläuft als Ringstraße, deren beiden Enden an den bisherigen Weg in Richtung Arnim anbinden. Von dem östlichen Abschnitt der Erschließungsstraße zweigen zwei kurze Stichstraßen ab.

Die Erschließungsstraße im Wohngebiet soll eine Breite von 7,00 m erhalten und nach Fertigstellung an die Gemeinde Hassel übergeben werden. Die Gesamtbreite von 7,00 m setzt aus der Fahrbahn mit einer Breite von 5,00 m und einem Parkstreifen mit 2,00 m Breite zusammen. Fahrbahn und Parkflächen sollen mit sickerfähigem Betonsteinpflaster befestigt werden. Entsprechend sollen die Tragschichten wasserdurchlässig ausgebildet werden. Der Wirtschaftsweg am nördlichen Rand soll mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m ohne Parkstreifen befestigt werden. Die Fahrbahnhöhe wird etwa 20 cm über der gegenwärtigen Geländehöhe liegen. Der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand liegt nach der Feststellung des aktuellen Grundwasserstands (IHU 2022) etwa 80 cm unter der gegenwärtigen Oberkante Gelände. Der Querschnitt der Straße soll mit einem beidseitigen Gefälle zum Übergang von der Fahrbahn zum Parkstreifen angelegt werden. In dem Parkstreifen wird die Straßenbeleuchtung untergebracht und können auch einzelne Straßenbäume gepflanzt werden. Der Wirtschaftsweg soll in seinem Ausbauabschnitt ein Quergefälle erhalten, das eine Entwässerung der Fahrbahn in den parallel verlaufenden Graben ermöglicht.

Die beiden kurzen Stichstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, ein Parkstreifen soll dort jeweils nicht angelegt werden. Die Wendeanlagen der beiden Stichstraßen werden nach Bild 59 der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) bemessen und als zweiseitige Wendehammer ausgestaltet. Damit verfügen sie über einen Wendekreis mit 6,00 m Durchmesser und sind für ein Wenden von Fahrzeugen bis 10,00 m Länge ausgelegt (3-achsiges Müll-

fahrzeug). Die Freihaltezonen sind anders als im 1. Entwurf in die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit einbezogen.

Die Fahrbahnbreite von 5,00 m ermöglicht ein Begegnen von Pkw und Pkw und zusammen mit dem Parkstreifen von 2,00 m Breite auch ein Begegnen von Lkw und Pkw. nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) den empfohlenen Querschnitt von $\geq 4,50$ m Breite für die Typische Entwurfssituation „Wohnweg“ für Straßen ohne öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), einer Verkehrsstärke von < 150 Kfz/h und einer Länge von bis zu ca. 100 m. Wohnwege sind geeignet bei einer vorherrschenden Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern. Diese Breite berücksichtigt auch die Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“.

Die Flächen des Weges in Richtung Arnim bis zur östlichen Einmündung, der Erschließungsstraße und der beiden Stichstraßen sollen als Mischverkehrsfläche angelegt und verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Gesonderte Gehwege sind deshalb nicht vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sollen nach ihrer vollständigen Errichtung alle öffentlich gewidmet werden.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des Weges in Richtung Arnim östlich der östlichen Einmündung der Erschließungsstraße dient bisher nicht dem durchgehenden Fahrzeugverkehr und soll auch künftig nicht dem öffentlichen Fahrzeugverkehr dienen. Die Fläche dieses Wegeabschnittes wird auch künftig unbefestigt bleiben und wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Ländlicher Weg“ festgesetzt.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Hassel, Wartehall ", die von der Buslinie Stendal – Hassel – Wischer – Staffelde angefahren wird.

5.5 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

In dem Weg in Richtung Arnim sind noch keine Leitungen vorhanden. Die vorhandenen Leitungen müssen von der Dorfstraße aus in das Plangebiet hinein verlängert werden.

Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom ist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Avacon Netz GmbH. In der Dorfstraße sind Niederspannungskabel vorhanden. Von dort aus sind in dem Weg in Richtung Arnim und in der geplanten Erschließungsstraße einschließlich der beiden Stichstraßen Niederspannungskabel zu verlegen.

Östlich vom Plangebiet verläuft parallel zur östlichen Plangrenze die 110 kV Hochspannungsfreileitung Stendal-Sandau, LH-12-0500 (Mast 040-Mast 042) der Avacon Netz GmbH. Die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind durch die DIN EN 50341 „Freileitungen über AC 1 kV“, Teil 1 „Allgemeine Anforderungen - Gemeinsame Festlegungen“ (VDE 0210-1) geregelt. Das geplante Bauvorhaben liegt nach der Stellungnahme der Avacon Netz GmbH vom 30.06.2021 außerhalb des Schutzbereiches der Freileitung. Somit bestehen gegen die Erarbeitung des Bebauungsplanes von Seiten der Avacon Netz GmbH keine Bedenken. Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte der Hochspannungsanlagen des Unternehmens werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder,

26. BImSchV) eingehalten. Die Leiterseile schwingen nicht über den Schutzbereich der Freileitung hinaus. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110 kV ist nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder, 26. BImSchV (26. BImSchVVwV) rechtsverbindlich und umfasst nach Nr. 3.2.1.2 der 26. BImSchVVwV einen Radius bis 200 m um elektrische Anlagen.

Gas

Betreiber des Verteilnetzes für Gas ist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Avacon Netz GmbH. In dem Weg in Richtung Arnim am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Gasmitteldruckleitung VGM da 160 PE-HD vorhanden. Das Wohngebiet im Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden.

Trinkwasser

Betreiber des Verteilnetzes für Trinkwasser im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg mit Sitz in Osterburg. Für die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser sind neue Leitungen zu verlegen, diese sollen in den festgesetzten Verkehrsflächen angeordnet werden. Der Siedlungsbereich Hassel wird aus dem Wasserwerk Groß Schwarzlosen versorgt.

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung des Wohngebietes mit ausreichendem Wasserdruck und Trinkwassermenge ist es erforderlich, eine neue Hauptleitung mit einer Länge von ca. 550 Metern innerhalb des Ortes zu errichten. Diese Investition wird durch den Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO) nach dessen Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 24.01.2023 für das Jahr 2024 eingeplant. Die Trinkwasserleitung wird bis zur ersten Grundstücksgrenze des Baugebietes errichtet. Die „innere“ Erschließung des Wohngebietes muss durch den Investor erfolgen. Hierzu besteht die Möglichkeit, eine Erschließungsvereinbarung mit dem WVSO abzuschließen. In diesem Fall werden die Hauptleitung und Hausanschlüsse durch den Investor errichtet und können nach Fertigstellung kostenfrei in die Rechtsträgerschaft des WVSO übergeben werden.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA mit 0,8 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und

einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Wohngebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet. Dies entspricht den Erfahrungen in neuen Wohngebieten benachbarter Gemeinden.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydranten liegt, auch wenn die Vorhaltung von Löschwasser satzungsgemäß nicht die Aufgabe des Wasserverbands Stendal-Osterburg ist.

Nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehverbandes in Abstimmung mit dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Ausgabe April 2018) muss die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Die Anordnung der Hydranten im Plangebiet soll diese Vorgabe berücksichtigen.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich bislang keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Telekommunikationslinien liegen in der Dorfstraße aus nördlicher Richtung kommend bis auf Höhe Hausnummer 3. Das Plangebiet kann von außerhalb mit Telekommunikationslinien erschlossen werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO). Das im Plangebiet anfallende Abwasser

soll im Trennsystem entwässert werden. In den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sollen Schmutzwasserkanäle verlegt werden. Der in der Dorfstraße vorhandene Schmutzwasserkanal ist in das Plangebiet hinein zu verlängern. Wegen des leicht in Richtung Süden fallenden Geländes muss das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser gepumpt werden. An dem südlichen Abschnitt der Erschließungsstraße soll etwa in der Mitte am nördlichen Straßenrand eine Pumpstation errichtet werden. Die Fläche dieser Pumpstation wird im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Für die Herstellung der Schmutzwasserentsorgung besteht die Möglichkeit, eine Erschließungsvereinbarung mit dem WVSO abzuschließen. Die Ableitung erfolgt über eine neu zu errichtende Pumpstation mit Anbindung an den Freigefällekanal, der ca. 115 Meter vom Baugebiet entfernt, beginnt. Zur Vermeidung von Geruchsimmissionen sind am Pumpwerk und an der Einleitstelle in den Freigefällekanal V-Master für die Abluftbehandlung zu errichten. Vor dem Ablauf in den Freigefällekanal ist ein Druckunterbrechungsschacht herzustellen. Mit Abschluss der Erschließungsvereinbarung können die Anlagen nach Fertigstellung und Abnahme kostenfrei an den WVSO übertragen werden. Die Einleitung von Regenwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet.

In dem geplanten Wohngebiet soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Nach der textlichen Festsetzung 4 ist im Allgemeinen Wohngebiet WA das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Das auf der Erschließungsstraße einschließlich der beiden Stichstraßen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls versickert werden. Fahrbahn und Parkflächen sollen mit sickerfähigem Betonsteinpflaster befestigt werden. Entsprechend sollen die Tragschichten wasserdurchlässig ausgebildet werden. Nach der textlichen Festsetzung 4 ist das auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser in allen Abschnitten mit seitlich angrenzend festgesetztem Allgemeinem Wohngebiet WA auf der Verkehrsfläche selbst zu versickern. Diese Formulierung ist so gewählt, dass hiervon die Erschließungsstraße und die beiden Stichstraßen betroffen sind, weil nur längs von diesen im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt wird. Das in dem Ausbauabschnitt des Weges in Richtung Arnim anfallende Niederschlagswasser soll in den parallel verlaufenden Graben entwässert werden.

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist ein versickerungsfähiger Raum von mindestens 1,00 m erforderlich. Nach der Feststellung des aktuellen Grundwasserstands (IHU 2022) liegt der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand etwa 80 cm unter der gegenwärtigen Oberkante Gelände. Da die Fahrbahnhöhe etwa 20 cm über der gegenwärtigen Geländehöhe liegen wird, kann mit dieser Auffüllung des Geländes den Mindestabstand der Sickerzone von 1,0 m gewährleistet werden. Entsprechend ist für die Versickerung auf den Baugrundstücken zu verfahren.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallversorgung für das Plangebiet erfolgt durch die Abfallentsorgungsgesellschaft Landkreis Stendal (ALS) Dienstleistungsgesellschaft mbH mit Sitz in Osterburg.

5.6 Grünflächen

Private Grünflächen

Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets werden private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der Einbindung des Wohngebiets in die umgebende Landschaft.

In Richtung Norden reichen die privaten Grünflächen von dem wegebegleitenden Graben bis zu einem Abstand von 5,0 m, gemessen ab der Oberkante der Grabenböschung. Damit wird der Gewässerrandstreifen längs von dem Graben frei von baulichen Anlagen gehalten und es werden die Vorschriften zu Gewässerrandstreifen in § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und in § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) beachtet.

In Richtung Westen reichen die die privaten Grünflächen bis zu einem Abstand von 10,0 m, gemessen ab der Oberkante der Grabenböschung. Am östlichen Rand des Plangebiets haben die privaten Grünflächen ebenfalls eine Tiefe von 10,0 m.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt in den rückwärtigen Bereichen der künftigen Baugrundstücke innerhalb der ringförmig verlaufenden Erschließungsstraße. Entlang der gemeinsamen rückwärtigen Grenzen dieser Baugrundstücke werden private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen haben eine Gesamttiefe von 10,0 m, die gemeinsamen rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke verlaufen mittig in diesen Grünflächen. Diese privaten Grünflächen dienen zusätzlich zu dem geringen Wert für die festgesetzte Grundflächenzahl der Durchgrünung und Auflockerung des Wohngebietes.

Alle privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ festgesetzt. Der Begriff „Eigentümergeärten“ wird zwar auch im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) verwendet, wird hier jedoch nicht in dessen Sinne verwendet. Diese Begriffsklärung ist erforderlich, um klarzustellen, dass § 3 Abs. 3 BKleingG auf die als „Eigentümergeärten“ festgesetzten Grundstücke insofern keine Anwendung findet, als dass die Größe dieser Grünflächen nicht begrenzt werden soll.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche für das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt. Die Teilflächen der Baugrundstücke, die als private Grünfläche festgesetzt werden, liegen in diesem Sinne nicht im Bauland und sind deshalb bei der Ermittlung der zulässigen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mitzurechnen.

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“, die an im Bebauungsplan festgesetzte Wasserflächen angrenzen, ist die Errichtung von Zäunen unzulässig (textliche Festsetzung 3). Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass der Gewässerrandstreifen entlang von Gewässern zweiter Ordnung von Zäunen freigehalten wird. Die Errichtung von Gebäuden wie Gartenschuppen und auch von Carports ist in den im Gewässerrandstreifen festgesetzten Grünflächen ohnehin verboten, da diese in Grünflächen ohnehin unzulässig sind.

Öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gebiet des Bodenordnungsverfahrens „Hassel“ mit der Verfahrensnummer SDL 4/0371/04. Die vorläufige Besitzeinweisung erfolgte mit Anordnung vom 28.04.2021. Diese Anordnung enthält auch die Zuteilungskarte mit der neuen Feldeinteilung. Es wird erwartet, dass die neuen Flurstücke mit ihren Grenzen und Nummern während der Aufstellung des Bebauungsplans in das Liegenschaftskataster eingetragen werden. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans berücksichtigt bereits die Grenzen der künftigen Flurstücke.

Die Flächen zwischen der gegenwärtigen westlichen Grenze des Flurstücks 59 der Flur 4 der Gemarkung Hassel und der künftigen Flurstücksgrenze betreffen die Flächen zwischen der Sohle des wegebegleitenden Grabens und der künftigen Grenze des Wegeflurstücks. Diese Flächen sollen der Gemeinde Hassel übergeben werden und werden deshalb im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im nördlichen Randbereich werden die innerhalb des Flurstücks für den Weg in Richtung Arnim gelegenen Flächen beiderseits des Weges im Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird der Verlauf der künftigen Grenze des Wegeflurstücks durch die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans berücksichtigt. Soweit der Graben an der nördlichen Wegeseite innerhalb des künftigen Wegeflurstücks liegt, wird er vollständig in die öffentliche Grünfläche einbezogen. Östlich der östlichen Einmündung der Erschließungsstraße in diesen bisherigen Wirtschaftsweg liegt der Graben nahezu vollständig innerhalb der öffentlichen Grünfläche. In dem Abschnitt zwischen der Dorfstraße und der östlichen Einmündung der Erschließungsstraße liegt nur die Fläche der nördlichen Grabenböschung innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ festgesetzt.

5.7 Wasserflächen

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets verläuft der landwirtschaftliche Vorflutgraben C 002, der in südliche Richtung fließt. Südlich der Grundstücke Am Weidenplan 12, 13, 25 und 26 fließt der Graben weiter in westliche Richtung. Im Bereich der Südwestecke des Plangebiets fließt am westlichen Rand aus Richtung Süden fließt der Binnengraben C 002 003. Es handelt sich um zwei Gewässer zweiter Ordnung.

Nach der Feststellung des aktuellen Grundwasserstands (IHU 2022) schwankt der Grundwasserstand. Es kann somit in etwa von einem Niedrigwasserstand (= NGW) von ca. 2,5 m unter Gelände und einem höchsten Grundwasserstand (HGW) von ca. 0,2 m unter Gelände ausgegangen werden. Der Grundwasserstand korrespondiert mit dem Wasserstand des Grabens.

Das Gewässer lässt sich nach der Stellungnahme des Landkreises Stendal zum 1. Entwurf vom 25.01.2023 als Wasserfläche darstellen, betrachtet man die gesamte Gewässerbreite (hier von Böschungsoberkante zu Böschungsoberkante). Deshalb wird der Graben C 002 in der Planzeichnung von Böschungsoberkante zu Böschungsoberkante als Wasserfläche festgesetzt. Wasserflächen sind oberirdische stehende und fließende Gewässer.

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“, die an im Bebauungsplan festgesetzte Wasserflächen angrenzen, ist die Errichtung von Zäunen unzulässig (textliche Festsetzung 3). Damit wird gewährleistet, dass der Gewässerrandstreifen entlang von Gewässern zweiter Ordnung von Zäunen freigehalten wird.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Das auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist in allen Abschnitten mit seitlich angrenzend festgesetztem Allgemeinen Wohngebiet WA auf der Verkehrsfläche selbst zu versickern.

Mit dieser textlichen Festsetzung 4 wird abgesichert, dass das auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Dies gilt entsprechend für das auf der Erschließungsstraße und den beiden Stichstraßen anfallende Niederschlagswasser.

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist ein versickerungsfähiger Raum von mindestens 1,00 m erforderlich. Nach der Feststellung des aktuellen Grundwasserstands (IHU 2022) liegt der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand etwa 80 cm unter der gegenwärtigen Oberkante Gelände. Da die Fahrbahnhöhe etwa 20 cm über der gegenwärtigen Geländehöhe liegen wird, kann mit dieser Auffüllung des Geländes den Mindestabstand der Sickerzone von 1,0 m gewährleistet werden. Entsprechend ist für die Versickerung auf den Baugrundstücken zu verfahren.

Die Schichten I (Oberboden) und II (Mittelsand) sind nach IHU (2022) Wasserleiter und weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf. Sie sind hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit als Versickerungshorizont geeignet. Die Schicht III (Geschiebemergel) ist sehr gering durchlässig (nahezu undurchlässig in Bezug auf Versickerung) und zur Wasseraufnahme durch Versickerung nicht geeignet.

Am geplanten Standort der Versickerung steht folgende generalisierte Schichtenfolge an:

- bis \varnothing 0,4 m unter Gelände Schicht I Oberboden
- bis \varnothing 3,1 m unter Gelände Schicht II Mittelsand, schwach schluffig
- bis $>5,2$ m unter Gelände Schicht III Geschiebemergel.

Somit ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

5.9 Immissionsschutz

Abstandsregelungen zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes

Da es trotz dem Stand der Technik entsprechender Maßnahmen zur Emissionsminderung und bei bestimmungsgemäßem Betrieb emittierender Anlagen dennoch zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen z.B. durch Luftverunreinigungen oder Geräuschen kommen kann, kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Industrie- und einerseits und Wohngebieten andererseits in der Bauleitplanung, insbesondere bei Neuplanungen, besondere Bedeutung zu. Der Erlass „Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes“ (Abstandserlass) dient dazu, den am Planungsverfahren unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes beteiligten Trägern öffentlicher Belange eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zu geben.

In Anhang 1 des Abstandserlasses werden zu diesem Zweck in der Abstandsliste Schutzabstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes bekannt gemacht. Die Schutzabstände werden nach Abstandsklassen gegliedert, die von 100 m (Abstandsklasse VII) bis 1.500 m (Abstandsklasse I) reichen. In den jeweiligen Abstandsklassen befinden sich innerhalb des Schutzabstands um das geplante Wohngebiet keine in Anhang 1 des Abstandserlasses aufgeführten Anlagen.

Sportlärm

Auf dem nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Flurstück 79 der Flur 4 der Gemarkung Hassel handelt es sich um einen Bolzplatz mit Toren. Bei diesem Flurstück 79 handelt es

sich um keine beachtenswerte öffentliche Sportstätte, auch wenn sich auf ihr Tore befinden. Der FC Hassel verfügt lediglich über eine Altherrenmannschaft, welche ihre Spiele auf einer anderen Sportstätte im Dorfkern austrägt. Selbst wenn ausweichend auf dieser Fläche gespielt wird, dann handelt es sich im Sinne des Immissionsschutzes auf jeden Fall um seltene Ereignisse. Das Flurstück wird im Wesentlichen von Kindern zum Spielen genutzt, teilweise auch mit Hunden.

Truppenübungsplatz (TrÜbPI) Kliezt

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist je nach Windstärke und Windrichtung mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb zu rechnen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) weist in seiner Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 30.12.2022 darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können. Der Hauptteil des Truppenübungsplatzes ist etwa 5 km vom Plangebiet entfernt.

5.10 Anpflanzen von Bäumen

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ auf dem Flurstück des Hauptwirtschaftswegs „Weg zum Waldbad Wischer“ (Flurstück 99/57 der Flur 4 der Gemarkung Hassel) sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Auf der südlichen Wegeseite sind Bäume der Art Hängebirke (*Betula pendula*) und auf der nördlichen Wegeseite Bäume der Art Stieleiche (*Quercus robur*) anzupflanzen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen.
(textliche Festsetzung 5.1)

Längs von dem Wirtschaftsweg stehen auf beiden Seiten Bäume. In dem Ausbauabschnitt des Weges wird die Straße so trassiert, dass die Bäume auf der südlichen Seite alle erhalten werden können. Auf der nördlichen Seite müssen in dem Ausbauabschnitt einige Bäume gefällt werden. Mit dieser textlichen Festsetzung soll gewährleistet werden, dass vorhandene Lücken im Baumbestand auf beiden Seiten des bisherigen Weges durch Neuanpflanzungen von Laubbäumen heimischer Arten geschlossen werden.

Die Standorte dieser Anpflanzungen sind nicht von der Art der Verwirklichung des Bebauungsplans abhängig, von dem Ausbauabschnitt des Weges aus werden keine Grundstückszufahrten angelegt, deren Standorte noch nicht bekannt sind. Auch können die Standorte der Straßenleuchten in dem Ausbauabschnitt so angeordnet werden, dass Konflikte mit der Anpflanzung der Bäume vermieden werden können. Bei den vorhandenen Bäumen an dem Weg handelt es sich abgesehen von nicht als heimisch geltenden Robinien auf der Südseite um Hängebirken und auf der Nordseite um Stieleichen. Die Neuanpflanzungen sollen sich in den Bestand der Bäume längs des Weges einfügen, deshalb wird für diese Anpflanzungen jeweils die konkrete Baumart bereits in der textlichen Festsetzung ohne eine Auswahlmöglichkeit bestimmt.

Der Begriff der Alleebäume knüpft an Abschnitt 5.3.5.1 der „Technischen Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) an. Danach sind Alleebäume Hochstämme für Verkehrsflächen mit besonders hohem Kronenansatz. Weiter ist eine hinreichende Pflege der Anpflanzungen entsprechend dem Stand der Technik Inhalt der Festsetzung sowie eine Regelung zum Ersatz abgängiger

Bäume. Das gewählte Mindestmaß für den Stammumfang gewährleistet eine zügige Begrünungswirkung der Anpflanzungen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ südlich des Flurstücks des Hauptwirtschaftswegs „Weg zum Waldbad Wischer“ (Flurstück 99/57 der Flur 4 der Gemarkung Hassel) sind Alleebäume heimischer Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in der Verkehrsfläche mit einem Abstand von 40 m zu einander benachbarten Bäumen zu pflanzen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen.

Als heimische Laubbaumarten im Sinne dieser textlichen Festsetzung gelten folgende Baumarten und deren Sorten:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>

(textliche Festsetzung 5.2)

Zielsetzung dieser textlichen Festsetzung ist die Begründung der in Form einer Ringstraße anzulegenden Ringstraße mit standortgerechten heimischen Laubbäumen. Die Auswahlliste enthält die Laubbaumarten der am Standort potentiellen natürlichen Vegetation (pnV). Die Auswahlliste wird ergänzt durch weitere heimische Laubbaumarten. Da die Standorte der Grundstückszufahrten und der Straßenleuchten noch nicht bestimmt sind, erfolgt keine zeichnerische Festsetzung der Pflanzstandorte. Durch die Angabe des Abstands der anzupflanzenden Bäume untereinander wird die Anzahl der anzupflanzenden Bäume bestimmt. Für eine größere Auswahl der anzupflanzenden Bäume sind nicht nur die in der Auswahlliste genannten Baumarten zulässig, sondern auch deren Sorten.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind Mindestabstände der Bäume zu Gebäuden von 4,0 m einzuhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in den Gebäuden folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Als heimische Laubbaumarten im Sinne dieser textlichen Festsetzung gelten die in der textlichen Festsetzung 5.2 aufgeführten Baumarten und deren Sorten sowie zusätzlich folgende Baumarten und deren Sorten:

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

(textliche Festsetzung 5.3)

Es ist städtebauliche Absicht, ein stark durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln. Zu diesem Zweck sollen auf den Baugrundstücken Bäume angepflanzt werden. Anders als bei den Baumpflanzungen auf den Verkehrsflächen und längs zu ihnen ist es auf den Baugrundstücken nicht erforderlich, Alleebäume mit besonders hohem Kronenansatz anzupflanzen. Deshalb sollen auf den Baugrundstücken anstelle der Alleebäume Hochstämme gepflanzt werden. Der Mindestabstand der Pflanzstandorte zu Gebäuden vermeidet unzumutbare Verschattungen von Wohnräumen in den Gebäuden. Für die Anpflanzungen auf den Baugrund-

stücken wird für eine größere Entscheidungsfreiheit der Eigentümer eine größere Auswahl an Arten zugelassen. Der Pflanzzeitpunkt für die Anpflanzungen auf den Baugrundstücken knüpft an den Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme an, somit ist die Pflanzpflicht auch in zeitlicher Hinsicht hinreichend bestimmt.

5.11 Erhaltung von Bäumen

Der Weg in Richtung Arnim ist für die Erschließung des Wohngebietes in dem Abschnitt zwischen Dorfstraße und der östlichen Einmündung der Erschließungsstraße auszubauen. Im Zuge dieses Ausbaus muss der vorhandene, bisher unbefestigte Weg verbreitert werden. Auf beiden Seiten des Weges sind Bäume vorhanden, weit überwiegend Birken. Für den abschnittswisen Ausbau soll der Weg einseitig verbreitert werden. Auf diese Weise können anders als bei einer beidseitigen Verbreiterung des Weges die Bäume auf einer Seite des Weges erhalten werden.

Der Weg soll einseitig in Richtung Norden verbreitert werden. Soweit die vorhandenen Bäume an der südlichen Seite des Weges nicht im Bereich der beiden Einmündungen der Erschließungsstraße stehen, werden diese im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt. Soweit die vorhandenen Bäume mit ihren Standorten auf der nördlichen Seite durch den abschnittswisen Ausbau nicht betroffen sind, wird für diese im Plan ebenfalls ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Dies gilt auch für die Bäume längs von dem Wegeabschnitt, der nicht ausgebaut werden soll.

6. Nachrichtliche Übernahme

Naturschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zwei gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Entlang des Feldwegs verläuft gegenwärtig eine Allee. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden insgesamt sieben der 49 Bäume entfernt werden müssen, sodass fortan eine gesetzlich geschützte Allee und eine gesetzlich geschützte einseitige Baumreihe im Plangebiet vorkommen wird.

Zur Einstufung als gesetzlich geschützte Allee und einseitige Baumreihe nach Punkt 36.2 der Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (BTT-RL LSA) muss die Allee/ Baumreihe eine Mindestlänge von 100 Metern aufweisen, gemessen am Traufbereich der Bäume. Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt sein. Lückige Baumbestände werden nicht aufgenommen, sobald der Anteil einer Lücke 50 Meter oder der Lücken in ihrer Summe 50 v. H. der Gesamtlänge überschreitet. Separate Teilflächen können abgegrenzt werden. Die Herkunft der Bäume (heimisch/ nicht-heimisch) ist im Siedlungsbereich kein Einstufungskriterium im Sinne des Punkts 36.2 BTT-RL LSA.

Als Konsequenz aus der Entfernung von Bäumen, der Festsetzung von Erhaltungsgeboten und der Anpflanzung neuer Bäume zwischen die Bestandsbäume wird aus Richtung Westen kommend bis zur westlichen Seite der zweiten Erschließungsstraße eine ca. 110 m lange einseitige Baumreihe entlang des Feldwegs entstehen. Östlich der zweiten Erschließungsstraße bleibt weiterhin eine Allee erhalten.

Die Beseitigung von Alleeen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten (§ 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA).

Um den Alleeenbestand nachhaltig zu sichern, hat die zuständige Behörde, insbesondere im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, rechtzeitig und in ausreichendem Umfang Neuanpflanzungen vorzunehmen oder für deren Durchführung zu sorgen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 NatSchG LSA).

Verbotstatbestände nach § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA für die gesetzlich geschützte „Allee an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen“ sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten. Die Gemeinde Hassel muss einen Antrag auf Befreiung von den Verbotstatbeständen gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal stellen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden sieben Bäume der gesetzlich geschützten Allee beeinträchtigt und sieben neue Bäume angepflanzt. Diese Anpflanzungen können als Ausgleich für den Eingriff in die gesetzlich geschützte Allee in Betracht gezogen werden.

7. Vermerk

Hochwasserschutz

Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkten Hochwasserrisikogebietes der Uchte.

Hochwasserrisikogebiete sind Gebiete, die bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt, überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

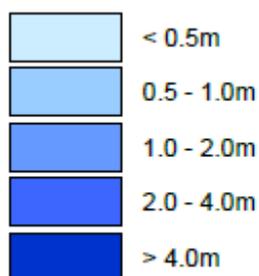
Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In diesen Gebieten sind bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 78b Abs. 1 WHG)

Mit der Vorschrift des § 78b WHG wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass es auch hinter einem Deich keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt und entsprechende Vorsorge zu treffen ist. Um in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten künftig Hochwasserschäden zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren, werden gewisse Vorgaben im Hinblick auf das Bauen gemacht, die jedoch das – angesichts des im Vergleich zum Bauen in Überschwemmungsgebieten – geringere Gefährdungspotenzial berücksichtigen.



Abbildung 9: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit¹⁴

Wassertiefen:



Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Hochwasserrisikos und dem jeweiligen drohenden Schadenspotenzial zu treffen. Sofern der zu erwartende Schaden bei geringem Hochwasserrisiko und/oder geringem Schadenspotenzial insgesamt sehr niedrig ist, kann es im Einzelfall auch möglich sein, dass keine speziellen Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Dies erfordert immer auch eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls. Maßgebliches Regelwerk ist das DWA-Merkblatt M-553 „Hochwassergegnetes Planen und Bauen“ (Ausgabe November 2016).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

¹⁴ <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Das Szenario „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. Extremereignisse“ stellt die Flächen dar, die bei einem Abfluss HQ200 (statistisch einmal in 200 Jahren) überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Die dargestellten Wassertiefen geben Auskunft über die Intensität und das Ausmaß der Hochwassergefährdung. Je dunkler die Darstellung im Farbton blau desto größer die Wassertiefen. Anhand dieser Darstellung lassen sich differenzierte Aussagen zur Abschätzung der Hochwassergefährdung und zum Einsatz von Maßnahmen im Hochwasserfall ableiten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, also bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt und bei dem die Hochwasserschutzanlagen (Deiche) infolge des Extremereignisses total versagen würden, hätte bei einem solchen Hochwasserereignis das Hochwasser im zentralen Bereich des Plangebietes eine Wassertiefe von bis zu 0,5 m. Auf Teilflächen im westlichen Bereich des Plangebietes wären Wassertiefen von 0,5 bis 1,0 m zu erwarten.

Eine dem Hochwasserrisiko vollständig angepasste Bauweise würde eine Höhenlage des Fußbodens der Erdgeschosse der Gebäude von bis zu 0,5 m über der gegenwärtigen Geländehöhe bedeuten.

Da eine entsprechend hohe Aufschüttung der Grundflächen der künftigen Wohngebäude im Plangebiet als städtebaulich unvertretbar ausscheidet, für eine schadlose Versickerung die Fahrbahnhöhe etwa 20 cm über der gegenwärtigen Geländehöhe liegen wird und entsprechend für die Versickerung auf den Baugrundstücken zu verfahren ist, wird im Bebauungsplan von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen.

Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes werden im Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen (textliche Festsetzung 2).

8. Hinweise

Bodenordnungsverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Bodenordnungsverfahren Hassel (Verf.-Nr. SDL4/0371/04). Das Bodenordnungsverfahren wurde mit Beschluss vom 08.12.2014 angeordnet. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses dieses Verfahrens ist vom 08.12.2014. Es umfasst Teile der Gemarkung Hassel und Teile der Gemarkungen Arneburg, Sanne, Stendal sowie Storkau.

Für alle Verfahrensflurstücke gilt bis zur Ausführung des Bodenordnungsplanes eine zeitweilige Einschränkung des Eigentums. Das Verfahrensgebiet wurde mit einer Veränderungssperre gemäß § 34 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) angeordnet mit der Folge, dass Änderungen in der Nutzungsart der Grundstücke, die nicht zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören, der Zustimmung durch die Flurneuordnungsbehörde bedürfen. Eine Baugenehmigung ersetzt diese Zustimmung nicht. Diese Veränderungssperre dient insbesondere der Planungssicherheit im Flurneuordnungsverfahren. Es wird deshalb gebeten, die Einholung der Zustimmung als Auflage in die Genehmigung aufzunehmen.

Im Bodenordnungsverfahren wurde ein Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan (Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG) auf der Grundlage des Einvernehmens mit den Trägern öffentlicher Belange aufgestellt und am 18.10.2017 genehmigt. Bestandteil des Planes ist u. a. ein umfangreiches Wegeausbaupaket, mit dessen baulicher

Umsetzung 2019/2020 begonnen wurde und sich noch bis mindestens 2024 (ggf. auch 2025/26) hinziehen wird. Im genehmigten Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG ist u. a. der Hauptwirtschaftsweg „Weg zum Waldbad Wischer“ (W 06) aufgeführt. Dieser Weg (Flurstücksnummer 99/57, Flur 4, Gemarkung Hassel) entspricht dem Grundstück des in Richtung Arnim führenden Wirtschaftsweges, welcher im Norden des Geltungsbereiches des Vorhabens mit einbezogen wird. Allerdings ist der Ausbau dieses Weges seitens des Bodenordnungsverfahrens aktuell nicht mehr vorgesehen, so dass er der Maßnahme nicht im Wege steht. Die entsprechende Änderung des Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG ist seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Altmark nach dessen Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 24.01.2023 derzeit in Bearbeitung.

Denkmalschutz

Das Vorhaben berührt Belange der archäologischen Denkmalpflege. Für das Vorhaben ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA erforderlich.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, wer ein Kulturdenkmal

1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
 2. in seiner Nutzung verändern,
 3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
 4. von seinem Standort entfernen,
 5. beseitigen oder zerstören
- will.

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt. Verstoßen die Maßnahmen gegen dieses Gesetz, ist die Genehmigung zu versagen.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmalen diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind nach den Stellungnahmen des Landkreises Stendal zum 1. Entwurf vom 25.01.2023 und der Abteilung Archäologie des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie vom 26.01.2023 Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen. In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens befinden sich archäologische Denkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten an einem alten Fließgewässer sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o.g. Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/ Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage. Die topographische Lage am Oberlauf eines alten Baches ist zudem prädestiniert für vor-/frühgeschichtliche Siedlungstätigkeit.

Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs. 1 und § 14 Abs. 2 Gleichbehandlung. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (= 1. Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, ist den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorzuschalten. Das Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) ist durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchzuführen. Die Kosten des Dokumentationsverfahrens (des 1. Dokumentationsabschnittes) fallen nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen, also dem Antragsteller dazu dient, die gewünschte Genehmigung zu erhalten.

Im Anschluss ist im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA zu prüfen, ob das Bauvorhaben genehmigt werden kann. Dem Bauvorhaben wird voraussichtlich nur unter der Bedingung zugestimmt werden, dass entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Diese Dokumentation wird durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Gehölzschutz

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Dieses zeitlich beschränkte Schneideverbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf diese Gehölze angewiesen sind, und soll das Blütenangebot für Insekten während des Sommerhalbjahres sicherstellen und Gehölze als Brutplatz in der Saison erhalten. Es geht darum, alle Arten von Tieren zu bewahren, die auf Gehölze angewiesen sind, sei es als Brutplatz, sei es als Nahrungsquelle.

Gewässerrandstreifen

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets verläuft der Graben C 002, der in südliche Richtung fließt. Es handelt sich um ein Gewässer zweiter Ordnung. Gewässerrandstreifen an oberirdischen Gewässern dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich gemäß § 38 Abs. 2 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen betragen gemäß § 50 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) im Außenbereich nach § 35 BauGB fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung. Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, deshalb sind hier die Vorschriften über Gewässerrandstreifen zu beachten.

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 WHG die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Im Gewässerrandstreifen ist es gemäß § 50 Abs. 2 Satz 1 WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten.

9. Umweltprüfung

9.1 Verpflichtung zur Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, um Doppelprüfungen zu vermeiden. Diese Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen wird auch als Abschichtung bezeichnet.

Für Raumordnungsplanverfahren, die sich auch auf das Gebiet der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidenschlag“ erstrecken, wurden bisher keine Umweltprüfungen durchgeführt.

Der Umweltprüfung werden die Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidenschlag“ unterzogen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

Tiere und Pflanzen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Biototypen

Fläche und Boden:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Bodenkarte

Wasser:

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: gemäß Hydrologischer Übersichtskarte (HÜK400), Datenportal Gewässerkundlicher Landesdienst Sachsen-Anhalt (GLD)

Luft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: gemäß Biototypen

biologische Vielfalt:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: gemäß Nationaler Strategie zur biologischen Vielfalt

Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Aspekt „Wohnen“: Feststellen schutzwürdiger und sonstiger Nutzungen.

Aspekt „Erholung“: Beschreibung und Bewertung der Erholungsfunktion des Betrachtungsraums

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Recherche im Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt

Vermeidung von Emissionen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Vermeidung von Emissionen wird verbal beschrieben.

sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Der beabsichtigte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird verbal beschrieben.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Nutzung von Energie wird verbal beschrieben.

Wirkungsgefüge:

Bei möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sie im Kapitel „Wirkungsgefüge“ Berücksichtigung.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen. Im Landschaftsplan werden Anforderungen an die Bauleitplanung formuliert und Konfliktbereiche werden erläutert. Für das Gebiet zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weidenschlag“ der Gemeinde Hassel liegt kein Landschaftsplan vor.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

9.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans, muss nach Nr. 1a der Anlage 1 zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte der Aufstellung des Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

9.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 8.2 entnommen werden.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	<p>Tiere:</p> <p>Artenschutzrechtliche Prüfung</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Artenschutzrechtliche Prüfung muss auf Grund der Naturausstattung des Plangebiets sowie der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erfolgen <p>Biotoptypen</p> <p>Ackerflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) <p>Fließgewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Graben mit artenarmer Vegetation (unter als auch über Wasser)“ (Code: FGK), entlang nördlichen und westlichen Randbereich des Geltungsbereichs <p>Grünland</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Scherrasen“ (Code: GSB), entlang nördlichen und westlichen Randbereich des Geltungsbereichs <p>Gehölze</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Allee aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HAC), entlang des Wirtschaftswegs „Weg zum Waldbad Wischer“ (Flurstück 99/57) - ein „Sonstiger Einzelbaum“ (Code: HEX), östlich der Straße „Dorfstraße“ <p>Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Teilversiegelte Straße (gepflastert)“ (Code: VSA), Dorfstraße 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigungen des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadforste“ zu erwarten - Verlust von Lebensraum durch Versiegelung - keine Beeinträchtigung des Grabens zu erwarten durch Festsetzung private Grünflächen als Gewässerrandstreifen - Festsetzung Erhaltungsgebot überwiegende Anzahl der Alleebäume - Umsetzung Ausgleichsmaßnahme schafft neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen - durch Fällung von einzelnen Alleebäumen Verlust von Lebensraum insbesondere für Vögel - durch Fällung von einzelnen Alleebäumen z.T. keine Allee mehr, sondern einseitige Baumreihe - Beeinträchtigung gesetzlich geschützte Allee 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verletzungs- und Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) - Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) - Entnahme- und Beschädigungsverbot (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) - Verbot von Beseitigung, Beschneidung und auf Stock setzen von Gehölzen außerhalb von Wäldern, Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen während der Vogelschutzzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) - Alleen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt (§ 21 Abs. 1 NatSchG LSA) - gesetzlich geschützte einseitige Alleen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ab einer Länge von 100 m (Biotoptypenrichtlinie Sachsen-Anhalt Nr. 36.2 Satz 1) - Lücken innerhalb der Allee dürfen maximal 50 m lang sein oder in ihrer Summe 50 v. H. der Gesamtlänge nicht überschreiten (Biotoptypenrichtlinie Sachsen-Anhalt Nr. 36.2 Satz 3) - Gehölzschutzverordnung des 	nicht erheblich

Tabelle 12: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Forts.)	<p>- „Befestigter Weg (wassergebundene Decke, gepflastert)“ (Code: VWB), Wirtschaftsweg „Weg zum Waldbad Wischer“</p> <p><i>(Plangebiet unbebaut und weit überwiegend unversiegelt, Versiegelung durch Dorfstraße und Wirtschaftsweg „Weg zum Waldbad Wischer“)</i></p> <p>Pflanzenarten: keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt <i>(ohne Bedeutung)</i></p> <p>Potentielle natürliche Vegetation (pnV): „Pfeifengras-Stieleichenwald im Wechsel mit Erlenbruchwald und Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald“ <i>(ohne Bedeutung, weil auf Ackerflächen nicht entwickelbar)</i></p> <p>Schutzgebiete und -objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet liegt nicht in Schutzgebiet - „Allee aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HAC) gesetzlich geschützt - „Allee aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HAC) im Geltungsbereich - Allee nördlich und südlich wegbegleitend Wirtschaftsweg „Weg zum Waldbad Wischer“ - Allee ca. 260 m lang <p><i>(hohe Bedeutung, da Alleeen über 100 m Länge gesetzlich geschützt sind)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 1,2 km südlich Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadforste“ (EU-Code: DE3337-302) 	<ul style="list-style-type: none"> - durch Anlegung der Erschließungsstraßen in das Allgemeine Wohngebiet innerhalb bestehender Lücken der Allee, Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft - durch textliche Festsetzung 5.2 werden einseitig entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ alle 40 m Alleebäume heimischer Laubbaumarten gepflanzt - durch textliche Festsetzung 5.3 ist im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet auf jedem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten - durch Anpflanzung neuer Bäume in Baumreihe und Allee neuer Lebensraum 	<p>Landkreises Stendal</p> <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(Durch die Anwendung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen Verbotstatbestände nicht zu erwarten; Ziel erfüllt)</i></p>	

Tabelle 12 (Forts.): Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Fläche und Boden	<p>Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme von Fläche für den Neubau des Allgemeinen Wohngebiets inklusive aller Verkehrsflächen unvermeidbar - Wirksamer Flächennutzungsplan Hassel stellt Geltungsbereich als Gemischte Baufläche dar - die Flurstücke 59, 99/57 und 166 liegen im Gebiet des Bodenordnungsverfahrens „Hassel“ mit der Verfahrensnummer SDL 4/0371/04 <p>Boden</p> <p>Bodengroßflächenlandschaft: Grundmoränenplatten und Endmoränen im Altmoränengebiet</p> <p>Gley der sandigen Urstromtäler und Niederungen</p> <p>Quartäre Sande und Kiese der Flussauen und Niederungen, lokal mit Dünen sandbedeckung</p> <p>Bodenartengruppe Oberboden: Reinsand</p> <p>Humusgehalt Oberboden: 3-4 %</p> <p>Gründigkeit: mittel</p> <p>Bodenausgangsgestein: Sande und mächtige sandige Deckschichten</p> <p>Nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum: 90 - <140 mm (mittel)</p> <p>Wasserspeicherfähigkeit (Feldkapazität): 130 - <260 mm (gering)</p> <p>Bodenwasserhaushalt: Grundwassernahe Bodengesellschaften der Hochflächen</p> <p>Ackerbauliches Ertragspotential: 35 - <50 (sehr gering)</p> <p>Im Bereich bisherige Ackerflächen, unversiegelt und unverbaut, Ackerfläche, geringe Naturnähe (= wenig Potenzial für natürliche Pflanzengesellschaften), geringfügige Versiegelung durch Straße</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Boden - Verlust von Ackerfläche - Versiegelung - Einhaltung Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO - Festsetzung Grundflächenzahl von 0,4 in WA 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) - Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (§ 17 BauNVO) - Flächen innerhalb WA 1 die nicht durch Gebäude oder bauliche Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauO LSA) <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(stetige Nachfrage nach Bauland für Wohnbaufläche; erhebliche nachteilige Beeinträchtigung auf Grund der Größe des Geltungsbereiches sowie der Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA, daher kein sparsamer Umgang mit Boden; Ziel nicht erfüllt)</i></p>	erheblich

Tabelle 12 (Forts.): Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Fläche und Boden (Forts.)	„Dorfstraße“ und Feldweg (<i>ohne Bedeutung, da gemessen an Gesamtfläche unerheblich</i>), Versiegelungsgrad im bereits bisher bebauten Bereich: <5%			
Wasser	<p>Oberflächengewässer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Graben C 002 am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets - Fließrichtung nach Süden - Graben C 002 Gewässer zweiter Ordnung <p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserneubildung 42,18 (mm/a) - Grundwasserkörper: Altmärkische Moränenlandschaft (Uchte) - Hydrologische Bezugseinheit: Flussauen und Niederungen - Flächenhafte Grundwassergeschüttheit sehr gering <p>(<i>ohne Bedeutung, weil Eindringen von Schadstoffen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten</i>)</p> <p>Hauptgrundwasserleiter: Quartäre Sande und Kiese der Flussauen und Niederungen, lokal mit Dünen sandbedeckung</p> <p><u>Hydrologisches Gutachten (IHU, 2022)</u></p> <p>Schichtenausbildung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schicht I (bis ø 0,4 m u. Gelände) Oberboden - Schicht II (bis ø 3,1 m u. Gelände) Mittelsand, schwach schluffig - Schicht III (bis > 5,2 m ü. Gelände) Geschiebemergel - Schicht II erster regionaler Grundwasserleiter 	<ul style="list-style-type: none"> - im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern (textliche Festsetzung 3) - das auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist in allen Abschnitten mit seitlich angrenzend festgesetztem Allgemeinen Wohngebiet WA auf der Verkehrsfläche selbst zu versickern (textliche Festsetzung 3) 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG) - Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG) - der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit (§ 38 Abs. 3 Satz 1 WHG; § 50 Abs. 1 WHG LSA) <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p>(<i>durch Festsetzungen keine nennenswerte Verringerung der Grundwasserneubildung durch den Neubau der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet sowie der Verkehrsflächen zu erwarten; durch Festsetzung Grünflächen als Gewässerrandstreifen keine Beeinträchtigung des Grabens sowie der Bewirtschaftung des Grabens zu erwarten; Ziel erfüllt</i>)</p>	nicht erheblich

Tabelle 12 (Forts.): Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wasser (Forts.)	<ul style="list-style-type: none"> - Schicht I und II gute Wasserdurchlässigkeit, Schicht II sehr geringe Durchlässigkeit <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserstand am 21.1.2022: ca. 1,15 m u. Gelände (zwischen Mittel- und Hochgrundwasserstand) - sehr wahrscheinlich eine funktionierende Flächendrainage im Plangebiet - nach Westen gerichtete Abfließrichtung <p>Schutz-/ Überschwemmungsgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet teilweise innerhalb Hochwasserrisikogebietes der Uchte - Bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) im zentralen Bereich des Plangebiets eine Wassertiefe von bis zu 0,5 m, auf Teilflächen im westlichen Bereich des Plangebiets Wassertiefen bis 1,0 m zu erwarten 	<p>daher keine Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung zu erwarten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung Graben von Böschungsoberkante zu Böschungsoberkante als Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. a BauGB - Festsetzung 5 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ zwischen dem westlichen Graben und dem Allgemeinen Wohngebiet als Gewässerrandstreifen - im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten (§ 50 Abs. 2 Satz 1 WHG LSA) - die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden ist im Plangebiet ausschließlich ohne Kellergeschosse zulässig - Flächen innerhalb WA 1 die nicht durch Gebäude oder bauliche Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen 		

Tabelle 12 (Forts.): Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Luft	<p>Immissionswerte der TA Luft, der 39. BImSchV wurden im Jahr 2021 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2022)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hintergrundstation Stendal (vorstädtisch/ städtisch) 	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen von Luftschadstoffen durch PKW im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten - Emissionen von Luftschadstoffen im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten - Emissionen von Luftschadstoffen abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Allgemeinen Wohngebiet mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht zu erwarten sind)</i></p>	nicht erheblich
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Acker als CO₂-Speicher und Feldfrüchte als Sauerstoffproduzent - Bäume als CO₂-Speicher und Feldfrüchte als Sauerstoffproduzent - Ortsrandklima (Luftmassenaustausch durch Randlage; insgesamt günstiges Bioklima) <p>Luftleitbahnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - häufigste Windrichtung Westsüdwest - Freiflächen nördlich, östlich und südlich des Plangebiets; Freilandklima - Westlich Plangebiet Ortslage Gemeinde Hassel - Luftzirkulation durch Ortsrandlage weiterhin möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - optional Nutzung erneuerbare Energien - Anpflanzung von Gehölzen positiver Beitrag zum Mikroklima 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(Ziel erfüllt, da auch nach der Realisierung des Bebauungsplans Freiflächen vorhanden sind und Anordnung der Straßen im Plangebiet Luftaustausch zulässt; keine Beeinträchtigung der Luftsituation zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 12 (Forts.): Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - gegenwärtig überwiegend Ackerland in Ortsrandlage - Allee entlang Wirtschaftsweg „Weg zum Waldbad Wischer“ - Im Norden angrenzend Sportplatz und Ackerflächen, im Osten und Süden angrenzend weitere Ackerflächen, im Westen angrenzend Ortsrand Gemeinde Hassel <p><i>(nur geringe Bedeutung)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Baurecht für bauliche Anlagen und Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 - angrenzende Bebauung bereits westlich des Plangebiets vorhanden - Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf „II“ - Verlust von Ackerfläche - Festsetzung Erhaltungsgebot der überwiegenden Alleebäume entlang Wirtschaftsweg „Weg zum Waldbad Wischer“ - Anpflanzung heimischer Gehölze positiver Effekt für Landschaftsbild 	<p>Fachgesetze: keine</p> <p>Landschaftsplan: keiner</p>	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor	<ul style="list-style-type: none"> - bei Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energie Beitrag zur biologischen Vielfalt - bei Anpflanzung von heimischen Gehölze Beitrag zur Biologischen Vielfalt - Festsetzung Wasserflächen im Bereich des Grabens im westlichen und nördlichen Randbereich des Plangebiets - Festsetzung private Grünfläche mit der 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(Erhaltung überwiegende Anzahl der Alleebäume, Festsetzung der Wasserflächen im Bereich der Gräben sowie die Festsetzung des Gewässerrandstreifens leisten Beitrag zu Biologischen Vielfalt; Anpflanzung heimischer Gehölze leistet Beitrag zur</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 12 (Forts.): Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Biologische Vielfalt (Forts.)		<ul style="list-style-type: none"> - Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ als Gewässerrandstreifen zwischen dem westlichen Graben und dem Allgemeinen Wohngebiet - Festsetzung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ mittig im Plangebiet - Erhaltung überwiegende Anzahl der Alleebäume leistet Beitrag zur biologischen Vielfalt 	<i>Biologischen Vielfalt; Umsetzung Ausgleichsmaßnahme leistet Beitrag zur Biologischen Vielfalt; Ziel erfüllt)</i>	
Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung	<p>Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell nicht zu Wohnzwecken genutzt (überwiegend Ackerfläche) <i>(ohne Bedeutung für Wohnzweck)</i> <p>Lärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Vorbelastung durch westlich angrenzende Wohnbebauung und Verkehrslärm landwirtschaftlicher Maschinen auf dem Feldweg sowie der angrenzenden Ackerflächen <i>(geringe Bedeutung)</i> - geringfügige Vorbelastung durch nördlich angrenzenden Sportplatz <i>(geringe Bedeutung, da der FC Hassel lediglich über eine Altherrenmannschaft verfügt und die Spiele in aller Regel in einer anderen Sportstätte im Dorfkern austrägt; daher Lärm durch den</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Baugrundstücken für Wohneigentum dient insbesondere jungen Familien mit Kindern und altersgerechtem Wohnen - Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Eigentumsbildung - Stärkung der Wirtschaft der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck - zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrzeugen durch den Neubau der baulichen Anlagen und Verkehrsflächen 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(Ziele erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 12 (Forts.): Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung (Forts.)	<p><i>angrenzenden Sportplatz selten zu erwarten)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - potentielle Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb „Klietz“ <p><i>(geringe Bedeutung, da Abhängig von Windstärke und Windrichtung; Truppenübungsplatz „Klietz“ liegt ca. 3,2 km nordöstlich des Plangebiets; die häufigste Windrichtung ist Westsüdwest)</i></p> <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - gegenwärtig geringer Erholungswert im Plangebiet, da überwiegend landwirtschaftlich genutzt - Wirtschaftsweg „Weg zum Waldbad Wischer“ bietet Erholung für Spaziergänger <p><i>(geringe Bedeutung, da der Weg nach Armin erhalten bleibt und weiterhin als Route für Spaziergänger genutzt werden kann)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - im Allgemeinen Wohngebiets unvermeidbar - Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand durch Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten, unvermeidbar - Festsetzung Private Grünflächen „Eigentümergeärten“ schafft Erholungsfunktion 		
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Kulturdenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet kein Kulturdenkmal vorhanden - Baudenkmal Kirch ca. 360 m nordwestlich der Mitte des Geltungsbereiches, Objektnummer: 09476707 - spätromanische rechteckige Saalkirche aus Feldsteinmauerwerk mit ungewöhnlich flacher, breiter Apsis - wurde im Jahr 1230 geweiht <p><i>(ohne Bedeutung, weil keine Sichtbeziehung zwischen dem Baudenkmal und Plangebiet)</i></p> <p>Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leitungen: Gasleitung am nördlichen Rand im Wegebereich - Kabel: keine Leitungsverläufe im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung über Art und Bauweise der baulichen Anlagen im Bebauungsplan - Umsetzung des Bebauungsplans hat keinen Einfluss auf die freie Sicht des Kulturdenkmals - Leitungsbestände sind zu erhalten oder zu verlegen 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltungspflicht für archäologische Bodenfunde (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA) - Genehmigungspflicht für Eingriffe in Kulturdenkmale (§ 14 Abs. 1 DSchG LSA) <p>Landschaftsplan: keiner</p>	nicht erheblich

Tabelle 12 (Forts.): Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Forts.)	bekannt - keine baulichen Anlagen im Geltungsbereich			
Vermeidung von Emissionen	- Emissionen durch Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude - zusätzliche Luftschadstoffemissionen aus Kraftfahrzeugen durch den Neubau der baulichen Anlagen und Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiete unvermeidbar Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand durch Nutzung erneuerbarer Energien vermeidbar - Nutzung erneuerbarer Energie leistet Beitrag zur Vermeidung von Emissionen 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steigerung des Anteils des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80 Prozent im Jahr 2030 (§ 1 Abs. 2 EEG) - neue Gebäude sind so zu errichten, dass deren Wärme und Kältebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird, soweit nicht durch Fernwärme gedeckt (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG) <p>Landschaftsplan: keiner</p>	nicht erheblich

Tabelle 12 (Forts.): Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> - gegenwärtig Versickerung von Regenwasser auf Ackerboden - gegenwärtig Ableitung Niederschlagswasser von Feldweg in wegbegleitende Gräben - gegenwärtig kein Anfall von Abwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans - gegenwärtig kein Anfall von Abfall im Geltungsbereich des Bebauungsplans 	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung des Regenwassers auf unversiegelten Flächen weiter möglich - anfallendes Niederschlagswasser ist im Allgemeinen Wohngebiet auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern (textliche Festsetzung 3) - Das auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist in allen Abschnitten mit seitlich angrenzend festgesetztem Allgemeinen Wohngebiet auf der Verkehrsfläche selbst zu versickern (textliche Festsetzung 3) - Aufkommen von Schmutzwasser und an Abfall zu erwarten - das Allgemeine Wohngebiet wird an das Abwasserortsnetz angeschlossen werden - Abfall wird ordnungsgemäß entsorgt 	<p>Fachgesetze: keine</p> <p>Landschaftsplan: keiner</p>	nicht erheblich

Tabelle 12 (Forts.): Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
erneuerbare Energien, Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> - eventuell Nutzung erneuerbare Energien - Angaben zur effizienten Nutzung von Energie nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung erneuerbarer Energien abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude - sparsame und effiziente Nutzung von Energie nicht Angelegenheit der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern von dessen Verwirklichung 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steigerung des Anteils des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80 Prozent im Jahr 2030 (§ 1 Abs. 2 EEG) - Steigerung der installierten Leistung von Solaranlagen auf <ul style="list-style-type: none"> a) 88 Gigawatt im Jahr 2024, b) 128 Gigawatt im Jahr 2026, c) 172 Gigawatt im Jahr 2028, d) 215 Gigawatt im Jahr 2030, e) 309 Gigawatt im Jahr 2035 und f) 400 Gigawatt im Jahr 2040 sowie den Erhalt dieser Leistung nach dem Jahr 2040 <p>Landschaftsplan: keiner</p>	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellung Bebauungsplan schafft Baurecht für baulichen Anlagen und Verkehrsflächen, dadurch Versiegelung - Baurecht für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes auf bisher un bebauter Fläche - Acker ist Lebensraum für Fauna und Flora - Acker als Grundlage zur Produktion von Nahrungsmitteln - durch die Lage des Geltungsbereichs geringe Bedeutung für das Mikroklima 	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau des Wohngebietes führt zur Vergrößerung der überbauten Fläche (Versiegelung) - Versickerung Niederschlag möglich - Verlust von Ackerfläche - Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora <p><i>(Wiederherstellung durch Umsetzung Ausgleichsmaßnahme)</i></p>	<p>Fachgesetze: keine</p> <p>Landschaftsplan: keiner</p> <p><i>(durch Umsetzung Ausgleichsmaßnahme Pflanzung Bäume heimischer Arten, Wiederherstellung von Lebensräumen, daher Ziel erfüllt)</i></p>	nicht erheblich
Gesamtbewertung			nicht erheblich	

Tabelle 12 (Forts.): Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.3 Geprüfte Alternativen

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Auf mögliche Baulücken wird bereits in Kapitel 3.4.3 „Wohnungsentwicklung“ eingegangen.

Der wirksame Flächennutzungsplan Hassel stellt das Gebiet des künftigen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der am 03.07.2023 vom Verbandsgemeinderat Arneburg-Goldbeck gebilligte 2. Entwurf des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde stellt das geplante Wohngebiet jedoch als Wohnbaufläche dar. Somit ist die Grundsatzentscheidung gegen eine landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet bereits erfolgt. Da der Bebauungsplan erst als Satzung beschlossen werden soll, wenn der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck wirksam geworden ist, wird der Bebauungsplan voraussichtlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit der Umsetzung des gebilligten 2. Entwurfs des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck.

Standortalternativen werden durch den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hassel sowie durch den 2. Entwurf des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck nicht dargestellt.

Die Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäuser durch die Aufstellung des Bebauungsplans erhöht die notwendige Anzahl an erschlossenen Baugrundstücken, so dass eine Vorhabensalternative nicht gegeben ist. Eine Vorhabensalternative ist mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung) nicht vereinbar.

9.4 Zusätzliche Angaben

9.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 8.2 enthalten. Darüberhinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

9.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 8.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht. Ein Artenschutzfachbeitrag muss laut der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal vom 25.01.2023 zum Entwurf des Bebauungsplans nicht durchgeführt werden.

9.4.3 Überwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c Satz 1 BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen und die Maßnahmen zum Ausgleich. Daraus folgt, dass im Umweltbericht für die Umweltauswirkungen auch die Erheblichkeitsschwellen zu bestimmen sind. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans auftreten. Die Überwachung beschränkt sich nicht auf diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Verwirklichung der Projekte entstehen, für deren Zulassung die Aufstellung des Bebauungsplans den Rahmen setzt.

Zu den erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gehören die vorhergesehenen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. In der Regel handelt es sich dabei um die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen. Andere Auswirkungen sind diejenigen, mit denen bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gerechnet wird.

Unvorhergesehene negative Auswirkungen sind vor allem Umweltauswirkungen, die in ihrer Intensität von den Prognosen des Umweltberichts abweichen. Diese Abweichungen sind im Sinne von Unzulänglichkeiten der Prognosen (fehlgeschlagene Prognosen) im Umweltbericht (z.B. hinsichtlich der vorhergesagten Intensität von Auswirkungen auf die Umwelt) oder im Sinne von unvorhergesehenen Auswirkungen zu verstehen, die aus veränderten Umständen außerhalb des Planinhalts resultieren, welche dazu geführt haben, dass bestimmte Annahmen in der Umweltprüfung teilweise oder ganz hinfällig geworden sind.

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:

- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden erhebliche Umweltauswirkungen im Umweltbericht für das Schutzgut „Fläche und Boden“ durch die im Plangebiet zu erwartenden Bodenversiegelungen prognostiziert. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ ist deshalb erforderlich.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, soll räumlich grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt erfolgen.

Die Gewinnung, Aufbereitung und Bewertung der Umweltinformationen wird den jeweiligen Fachbehörden zugeordnet. Schlussfolgerungen, die über eine rein fachliche Bewertung hin-

ausgehen und die Aufstellung des Bebauungsplans oder deren Umsetzung berühren, bleiben der Gemeinde Hassel vorbehalten, da diese als Gemeinde verantwortlich für die Aufstellung des Bebauungsplans ist.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Das Plangebiet liegt überwiegend auf unbebauten Ackerflächen.

Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl Umweltauswirkungen: Versiegelung von Boden; direkter Verlust durch Vegetationsabtrag; Bodenabtrag und Überlagerung gewachsenen Bodens durch Auftrag; Verdichtung von Boden; Beeinträchtigung von Mutterboden	Prüfen des Bauantrags (§ 63 BauO LSA) bzw. Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO LSA)	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Baugenehmigung ggf. mit Auflagen, Bedingungen und Vorbehalt
Überwachung der Maßnahmen zum Ausgleich	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Anpflanzung von Bäumen	Abschluss Pflanzung, Ende Fertigstellungspflege, Ende Entwicklungspflege	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Zustandskontrolle

Tabelle 13: Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zum Ausgleich

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Verwirklichung des Bebauungsplans eintreten, soll nicht in festen Zeitabständen erfolgen, sondern an das Ausmaß der Durchführung des Bebauungsplans gekoppelt werden. Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass eine erneute Überwachung nur dann vorgenommen wird, wenn bei der Durchführung des Bebauungsplans eine erkennbare Veränderung gegenüber der vorhergehenden Überwachung eingetreten ist.

Ein Abwarten mit der Überwachung bis zur vollständigen Verwirklichung des Bebauungsplans kann dazu führen, dass unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen nicht frühzeitig erkannt werden und damit keine geeigneten Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Das Ziel der Überwachung, die Gemeinde Hassel in die Lage zu versetzen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen, wenn die Überwachung negative Auswirkungen auf die Umwelt zu Tage fördert, die in der Umweltprüfung nicht berücksichtigt wurden, verpflichtet die Gemeinde Hassel jedoch nicht, diese Abhilfemaßnahmen auch tatsächlich zu ergreifen. Die im Rahmen der Überwachung gewonnenen Umweltinformationen sind lediglich auszuwerten und im Hinblick auf die weitere Umsetzung des Bebauungsplans zu bewerten.

9.4.4 Gesamtbewertung

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame

Umweltvorsorge zu prüfen, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die gesetzlichen Umwelanforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen werden nicht entstehen. Durch die Verwirklichung der Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für die Errichtung von baulichen Anlagen und Verkehrsflächen in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass eine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung lediglich für das Schutzgut „Fläche und Boden“ festgestellt wird. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind auszuschließen.

Solange eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung nur für das Schutzgut „Fläche und Boden“ besteht, kann angenommen werden, dass in der medienübergreifenden Gesamtbewertung die Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans als nicht erheblich einzustufen sind.

Deshalb werden die Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umwelanforderungen vereinbar angesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die gesetzlichen Umwelanforderungen.

9.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht enthält zunächst eine Einleitung. Anschließend folgen die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dieser Abschnitt besteht aus der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie den Zielen der Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Es folgt eine Aussage zu geprüften Planungsalternativen. Zusätzliche Angaben sind die verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Angaben zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Gesamtbewertung.

Die Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

Die einzelnen festgelegten Ziele des Umweltschutzes können Tabelle 12 entnommen werden. Als Fachplan ist kein Plan für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung.

Neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden die Ziele der Fachgesetze genannt. Es konnte festgestellt werden, dass alle Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV 2020 unterschritten wurden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen lediglich für das Schutzgut „Fläche und Boden“ zu erwarten sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind auszuschließen.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Tabelle 1 enthalten. Darüberhinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt. Grundsätzlich ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Überwachung von deren Umweltauswirkungen durchzuführen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ sind zu erwarten.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, soll räumlich grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt erfolgen. Die Gewinnung, Aufbereitung und Bewertung der Umweltinformationen wird den jeweiligen Fachbehörden zugeordnet. Schlussfolgerungen, die über eine rein fachliche Bewertung hinausgehen und die Aufstellung des Bebauungsplans oder deren Umsetzung berühren, bleiben der Gemeinde Hassel vorbehalten, da diese als Gemeinde verantwortlich für die Aufstellung des Bebauungsplans ist. Gemäß § 4c Satz 1 BauGB müssen auch Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden, so dass auf eine Überwachung dieser nicht verzichtet werden kann.

Der Umweltbericht zeigt, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nur für das Schutzgut „Fläche und Boden“ zu erwarten sind. Solange eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung nur für das Schutzgut „Fläche und Boden“ besteht, kann angenommen werden, dass in der medienübergreifenden Gesamtbewertung die Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans als nicht erheblich einzustufen sind.

Deshalb werden die Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen vereinbar angesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die gesetzlichen Umweltaanforderungen.

9.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2022/231/EU der Kommission vom 16.02.2022 zur Verabschiedung einer fünfzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet „Stendaler Stadtforst“ (Code: DE 3337 302) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

Der „Stendaler Stadtforst“ befindet sich südöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1.250 m.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sol-

len die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil der Begründung.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Bebauungsplan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Hassel. In einer Entfernung von etwa 1.250 m zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über den bisherigen Wirtschaftsweg in Richtung Arnim und die Dorfstraße.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 6,01 ha. Neben dem Wohngebiet werden noch die Erschließungsstraße und zwei Stichstraßen sowie der abschnittswise Ausbau des Wirtschaftswegs in Richtung Arnim festgesetzt.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebiets am südöstlichen Siedlungsrand von Hassel. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ vom Geltungsbereich von etwa 1.250 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des „Stendaler Stadtforst“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutz-

zweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist für den „Stendaler Stadtforst“ in § 2 der Anlage Nr. 3.206 der „Landesverordnung zur Unterschutzzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

- (1) die Erhaltung des östlich von Stendal befindlichen Wald-Offenland-Komplexes gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der weitgehend störungsarmen, alt- und totholzreichen Erlen-Eschen- und Eichenwälder sowie der extensiv genutzten Nass- und Frischgrünländer,
- (2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile
 1. Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:
Prioritäre LRT: 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae),
Weitere LRT: 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*), 9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*,
einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Breitflügel-fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kranich (*Grus grus*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,
 2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:
Fischotter (*Lutra lutra*).

In der Verordnung sind die Angaben innerhalb des Gebietes nicht räumlich differenziert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 109 kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp Lebensraumtyp 9190 „Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*“ südöstlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1.250 m vor.

Von den genannten Lebensraumtypen ist der mit "*" markierte Typ 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) prioritärer natürlicher Lebensraumtyp im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG. Die nächstgelegenen Vorkommen des Lebensraumtyps 6120 liegen zwischen Elbe und Bucher Brack mit einem Abstand von ca. 2.465 m zum Plangebiet. Das nächstgelegene Vorkommen des Lebensraumtyps 91E0 befindet sich an der Springlaake südwestlich von Arnim und ist etwa 1.400 m vom Geltungsbereich entfernt.

Prioritäre Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurden im "Stendaler Stadtforst" nicht ausgewiesen.

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in

Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ vom Geltungsbereich von etwa 1.250 m zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt die „Stendaler Stadtforst“ erreichen können.

Bewertung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, den „Stendaler Stadtforst“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Gemeinde Hassel jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen der „Stendaler Stadtforst“ führen können.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stendaler Stadtforst“ erheblich beeinträchtigen zu können.

9.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nur Flächen, die im bisherigen Außenbereich liegen. Das festgesetzte Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund von dessen Festsetzungen Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen

Die Bewertung und die Bilanzierung der Eingriffe, die durch die Verwirklichung der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans. Für die Bewertung, Bilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) angewendet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für den Ausgleich erforderlichen durchzuführenden Maßnahmen dar.

Grundlage für die Einstufung der Biotoptypen in diesem Bewertungsmodell ist die „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“ des Landesamtes für Umweltschutz (Stand: 11.05.2010).

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m².

Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Ausgleichsumfang dar.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde die Ausgangssituation differenziert erfasst. Aus der Differenz zwischen der Ausgangssituation der Standorte der Ausgleichsmaßnahmen und der zu erwartenden naturschutzfachlichen Wertigkeit der Ausgleichsflächen nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen ergibt sich die Veränderung der naturschutzfachlichen Werte der Flächen.

Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach dem Ausgleich anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustands ist eine Mai 2021 durchgeführte Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Die Bewertung des Biotop- sowie Planwerts erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemeinsam.

Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden dem Biotoptyp „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) zugeordnet. Südlich des Flurstücks 98/56 befindet sich eine weitere kleine Ackerfläche, welche ebenfalls als „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) bewertet wird.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie nördlich und südlich entlang des Wirtschaftswegs „Weg zum Waldbad Wischer“ verläuft ein Entwässerungsgraben. Dieser wird als „Graben mit artenarmer Vegetation (sowohl unter als auch über Wasser)“ (Code: FGK) bewertet. Der Wirtschaftsweg „Weg zum Waldbad Wischer“ wird dem Biotoptypen „Befestigter Weg (wassergebundene Decke)“ (Code: VWB) zugeordnet. Entlang und zwischen den einzelnen Abschnitten des Grabens befinden sich krautige Vegetation. Diese wird als „Scherrasen“ (Code: GSB) bewertet.

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets wird ein Teil der Dorfstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Diese ist gepflastert und wird daher als „Teilversiegelte Straße (gepflastert)“ (Code: VSA) bewertet.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Biotopwert:

Biotoptyp	Code	Wert-einheiten je m ²	Flä-chen-größe in m ²	Wert-einheiten
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	AIB	5	54.110	270.550
Graben mit artenarmer Vegetation (sowohl unter als auch über Wasser)	FGK	10	3.126	31.260
Scherrasen	GSB	7	2.060	14.420
Befestigter Weg (wassergebundene Decke)	VWB	3	769	2.307
Straße (versiegelt)	VSB	0	72	0
Summe = Eingriffsflächenwert	–	–	60.137	318.537

Tabelle 14: Ermittlung Eingriffsflächenwert im Geltungsbereich

Der Biotopwert innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 318.537.

Zusätzlich werden 49 Bäume im Plangebiet aufgenommen. Im nordwestlichen Abschnitt des Plangebiets, nördlich des Wirtschaftswegs „Weg zum Waldbad Wischer“ befindet sich eine Robinie. Diese wird als „Sonstiger Einzelbaum“ (Code: HEX) (Baum 1) aufgenommen.

Entlang des Wirtschaftswegs „Weg zum Waldbad Wischer“ verläuft eine Allee bestehend aus 49 Bäumen. Jeweils von Westen nach Osten werden die Bäume nummeriert. Nördlich des Feldwegs besteht die Allee aus den Bäumen 1 bis 16. Dabei handelt es sich um Robinien (*Robinia pseudoacacia*) (Baum 1, 2, 13, 14, 15, 16), Kirschen (*Prunus avium*) (Baum 3, 4, 5), Eichen (*Quercus spec.*) (Baum 6, 8, 9, 11, 12) und Birken (*Betula pendula*) (Baum 7, 10).

Die Allee südlich des Feldwegs besteht aus den Bäumen 17 bis 48. Dabei handelt es sich um Birken (*Betula pendula*) (Baum 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 33, 36, 39), unbestimmte Laubbäume (Baum 24, 30, 31, 32, 35, 37, 38, 41, 44, 45, 46, 48, 49), Eichen (*Quercus spec.*) (Baum 26, 28, 34, 43), Robinien (*Robinia pseudoacacia*) (Baum 40, 47) und eine Linde (*Tilia spec.*) (Baum 42).

Trotz des Vorkommens der Robinie sowie der unbestimmten Laubbäume innerhalb der Allee, überwiegt die Anzahl der heimischen Arten. (Robinie + unbestimmte Laubbäume = 21; heimische Baumarten = 28). Somit wird diese Allee als „Allee aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HAC) bewertet.

Bei der Bewertung wurde berücksichtigt, dass alle Bäume ein Alter von über 20 Jahren aufweisen.

Gehölz	Code	Biotopwert je m ²	Altersstufung	Biotopwert je m ² nach Altersstufung	Kronendurchmesser in m	Kronenfläche in m ²	Biotopwert im Bereich des Eingriffs
Baum 1	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	9	55	990
Baum 2	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	7	38	684
Baum 3	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 4	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 5	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 6	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 7	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 8	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	12	113	2.034
Baum 9	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 10	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	10	78	1.404
Baum 11	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 12	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 13	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 14	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 15	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 16	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 17	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 18	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 19	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 20	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 21	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	7	38	684
Baum 22	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	7	38	684
Baum 23	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	7	38	684
Baum 24	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	7	38	684
Baum 25	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	7	38	684
Baum 26	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	7	38	684
Baum 27	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	9	55	990
Baum 28	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 29	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 30	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 31	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 32	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 33	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 34	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 35	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 36	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 37	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 38	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 39	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 40	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 41	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 42	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 43	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360

Tabelle 15: Biotopwert Gehölze im Geltungsbereich

Gehölz	Code	Biotopwert je m ²	Altersstufung	Biotopwert je m ² nach Altersstufung	Kronendurchmesser in m	Kronenfläche in m ²	Biotopwert im Bereich des Eingriffs
Baum 45	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 46	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 47	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	9	55	990
Baum 48	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 49	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Summe						1.372	24.696

Tabelle 15: Biotopwert Gehölze im Geltungsbereich (Forts.)

Für die Ausgangssituation im gesamten Geltungsbereich inklusive der Gehölze ergibt sich ein Biotopwert von $318.537 + 24.696 = 343.233$.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Planwertes beruht in dem festgesetzten Baugebiet auf der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA weder ausgeschlossen noch eingeschränkt. Deshalb wird für das Allgemeine Wohngebiet WA mit einer Grundflächenzahl von 0,4 von einem versiegelbaren Grundstücksflächenanteil von 60% ausgegangen.

Der entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahlen überbaubaren Flächenanteile des Allgemeinen Wohngebiets WA wird dem Biototyp „Einzelstehendes Haus“ (Code: BWA) zugerechnet. Die nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA werden dem Biototyp „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code PYY) zugeordnet.

Die im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ festgelegten Flächen werden dem Biototyp „Sonstige Grünanlagen, nicht parkartig“ (Code: PYY) zugeordnet und entsprechend ihrem Biotopwert bewertet. Die im Bebauungsplan als öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden als „Sonstige Parkanlage“ (Code: PYC) aufgenommen und die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ werden ebenfalls als „Sonstige Grünanlagen, nicht parkartig“ (Code: PYY) bewertet.

Mittig des Allgemeinen Wohngebiets sowie entlang der nördlichen und westlichen Grenze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ festgesetzt. Diese Flächen werden ebenfalls dem Biototypen „Sonstige Grünanlagen, nicht parkartig“ (Code: PYY) zugeordnet.

Am südlichen Ende der mittig im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ werden Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Diese werden als „Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage“ (Code: BEY) bewertet.

Der Wirtschaftsweg „Weg zum Waldbad Wischer“ sowie Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sowie ein ca. 120 m langer Abschnitt des Wirtschaftswegs „Weg zum Waldbad Wischer“ werden als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese sollen asphaltiert werden und werden daher dem Biototypen „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) zugeordnet.

Der östliche Abschnitt des Wirtschaftswegs bleibt unverändert und wird als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Ländlicher Weg" festgesetzt und weiterhin als Befestigter Weg (wassergebundene Decke) (Code: VWB) bewertet.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Wert- einheiten je m ²	Flächen- größe in m ²	Wert- einheiten
Einzelstehendes Haus (60% des Allgemeinen Wohngebietes WA)	BWA	0	26.543	0
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (40% des Allgemeinen Wohngebietes WA)	PYY	7	17.695	123.865
Graben mit artenarmer Vegetation (sowohl unter als auch über Wasser)	FGK	10	2.435	24.350
Scherrasen (öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“)	GSB	7	2.073	14.511
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Eigentümnergärten“)	PYY	7	4.947	34.629
Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)	VSB	0	72	0
Teilversiegelte Straße (gepflastert)	VSA	2	5.913	11.826
Befestigter Weg (wassergebundene Decke)	VWB	3	429	1.287
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	BEY	0	30	0
Summe = Eingriffsflächenwert	–	–	60.137	210.468

Tabelle 16: Ermittlung Planwert im Geltungsbereich

Für den Planwert innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich ein Planwert von 210.468.

Mit Ausnahme der Bäume 2, 3, 4 und 5 werden Erhaltungsgebote für die Bäume der Allee festgesetzt. Die Bäume 2, 3, 4 und 5 müssen für den Ausbau des Feldwegs entfernt werden und werden daher für den Planwert nicht berücksichtigt.

Da nach der Entfernung dieser Bäume auf einer Länge von ca. 110 m nur noch südlich des Weges Bäume vorkommen, handelt es sich fortan um eine „Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HRB) und nicht mehr um eine Allee. Bestandsbaum 6 bis 16 nördlich des Weges sowie Bestandsbaum 28 bis 49 südlich des Weges bilden weiterhin eine Allee und werden daher weiterhin als „Allee aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HAC) bewertet.

Innerhalb der Baumreihe und der Allee überwiegen weiterhin die heimischen Arten, daher werden beide Biotoptypen weiterhin als „(...) aus überwiegend heimischen Gehölzen“ bewertet.

Gehölz	Code	Planwert je m ²	Altersstufung	Planwert je m ² nach Altersstufung	Kronendurchmesser in m	Kronenfläche in m ²	Planwert im Bereich des Eingriffs
Baum 1	HEX	12	über 20 Jahre alt	12	9	55	660
Baum 6	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 7	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 8	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	12	113	2034
Baum 9	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 10	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	10	78	1404
Baum 11	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 12	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 13	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 14	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 15	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 16	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 17	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	5	20	320
Baum 18	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	4	13	208
Baum 19	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	5	20	320
Baum 20	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	5	20	320
Baum 21	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	7	38	608
Baum 22	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	7	38	608
Baum 23	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	7	38	608
Baum 24	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	7	38	608
Baum 25	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	7	38	608
Baum 26	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	7	38	608
Baum 27	HRB	16	über 20 Jahre alt	16	9	55	880
Baum 28	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 29	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 30	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 31	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 32	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 33	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 34	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 35	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 36	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 37	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 38	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 39	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 40	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 41	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 42	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 43	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 44	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	6	28	504
Baum 45	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Baum 46	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 47	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	9	55	990

Tabelle 17: Planwert Gehölze im Geltungsbereich

Gehölz	Code	Planwert je m ²	Altersstufung	Planwert je m ² nach Altersstufung	Kronendurchmesser in m	Kronenfläche in m ²	Planwert im Bereich des Eingriffs
Baum 48	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	4	13	234
Baum 49	HAC	18	über 20 Jahre alt	18	5	20	360
Summe						1.295	22.268

Tabelle 17 (Forts.): Planwert Gehölze im Geltungsbereich

Zusätzlich werden auf Grund der textlichen Festsetzungen 5.1 (Anpflanzung 5.1), 5.2 (Anpflanzung 5.2) und 5.3 (Anpflanzung 5.3) neue Gehölze angepflanzt. Die textlichen Festsetzungen bestimmen, dass es sich dabei um Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe handeln muss. Die Ermittlung der Flächengröße der anzupflanzenden Gehölze basiert auf Punkt 2.2.5 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt. Somit wird der Stammumfang von 0,18 m mit dem Faktor 20 multipliziert. Die Flächengröße je gepflanztem Baum beträgt damit 4 m².

Anpflanzung 5.1 Nachpflanzungen innerhalb Allee

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ auf dem Flurstück des Hauptwirtschaftswegs „Weg zum Waldbad Wischer“ (Flurstück 99/57 der Flur 4 der Gemarkung Hassel) sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Bäume anzupflanzen. Auf der südlichen Wegeseite sind Bäume der Art Hängebirke (*Betula pendula*) und auf der nördlichen Wegeseite Bäume der Art Stieleiche (*Quercus robur*) anzupflanzen. Da die anzupflanzenden Bäume eine Allee auffüllen und es sich dabei um heimische Arten handelt, werden diese dem Biotoptypen „Allee aus überwiegend heimischen Gehölzen“ zugeordnet. Insgesamt handelt es sich dabei um 4 Bäume entlang der nördlichen Wegeseite und 3 Bäume entlang der südlichen Wegeseite (entspricht 28 m²).

Gehölz	Code	Planwert je m ²	Altersstufung	Planwert je m ² nach Altersstufung	Kronenfläche in m ²	Planwert im Bereich des Eingriffs
Anpflanzung 5.1	HAC	11	Anpflanzung	11	28	308
Summe						308

Tabelle 18: Planwert Anpflanzung 5.1

Anpflanzung 5.2 Bäume entlang Erschließungsstraße

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ südlich des Flurstücks des Hauptwirtschaftswegs „Weg zum Waldbad Wischer“ (Flurstück 99/57 der Flur 4 der Gemarkung Hassel) sind Alleebäume heimischer Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in der Verkehrsfläche mit einem Abstand von 40 m zu einander benachbarten Bäumen zu pflanzen. Die Bäume sollen Pflanzflächen mit einer Größe von jeweils 6 m² erhalten. Auf Grund des Abstands der Bäume von 40 m zu einander werden diese nicht als Baumreihe, sondern als „Sonstige Einzelbäume“ (Code: HEX) bewertet. Die Erschließungsstraße weist eine Länge von ca. 476 m auf, sodass insgesamt 14 Bäume (entspricht 56 m²) angepflanzt werden.

Gehölz	Code	Planwert je m ²	Altersstufung	Planwert je m ² nach Altersstufung	Kronenfläche in m ²	Planwert im Bereich des Eingriffs
Anpflanzung 5.2	HEX	5	Anpflanzung	5	56	280
Summe						280

Tabelle 19: Planwert Anpflanzung 5.2

Anpflanzung 5.3 Bäume innerhalb Baugrundstücke

Zusätzlich ist durch die textliche Festsetzung 5.3 auf jedem Baugrundstück ein heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jeder Baum wird als „Sonstiger Einzelbaum“ (Code: HEX) bewertet. Insgesamt befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 46 Baugrundstücke. Beabsichtigt wird die Pflanzung von 46 Bäumen (entspricht 184 m²).

Gehölz	Code	Planwert je m ²	Altersstufung	Planwert je m ² nach Altersstufung	Kronenfläche in m ²	Planwert im Bereich des Eingriffs
Anpflanzung 5.3	HEX	5	Anpflanzung	5	184	920
Summe					184	920

Tabelle 20: Planwert Anpflanzung 5.3

Planwert	210.468
Gehölze mit Erhaltungsgebot	22.268
Anpflanzung 5.1	308
Anpflanzung 5.2	280
<u>Anpflanzung 5.3</u>	<u>920</u>

Summe Planwert 234.244

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans inklusive der mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume und der im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen ein Planwert von 234.244.

Bilanzierung

Die Bilanzierung der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Biotopwert	343.233
<u>- Planwert</u>	<u>234.244</u>
= Differenz	108.989

Der Planwert ist kleiner als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Grundbewertung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Ausgleich

Nach der Bilanzierung verbleiben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Standort und Art der Ausgleichsmaßnahme werden rechtzeitig zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geplant.

Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Der Ausgleich soll durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hassel und dem Landkreis Stendal als unterer Naturschutzbehörde gesichert werden. Der Vertrag soll rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

9.7 Biotopschutz

Geschützte Landschaftsbestandteile

Nach § 21 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA sind Alleeen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile. Die Beseitigung von Alleeen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind nach § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA verboten.

einseitige Baumreihe an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen

Gesetzlich geschützte Alleeen und einseitige Baumreihen sind gemäß Punkt 36.1 BTT-RL LSA regelmäßig bepflanzte lineare Bestände von Bäumen, die öffentliche oder private Verkehrsflächen und Flurwege auf beiden Seiten begrenzen.

Zur Einstufung als gesetzlich geschützte Allee nach Punkt 36.2 BTT-RL LSA muss die Allee eine Mindestlänge von 100 Metern aufweisen, gemessen am Traufbereich der Bäume. Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt sein. Lückige Baumbestände werden nicht aufgenommen, sobald der Anteil einer Lücke 50 Meter oder der Lücken in ihrer Summe 50 v. H. der Gesamtlänge überschreitet. Separate Teilflächen können abgegrenzt werden. Die Herkunft der Bäume (heimisch/ nicht-heimisch) ist im Siedlungsbereich kein Einstufungskriterium im Sinne des Punkts 36.2 BTT-RL LSA.

Entlang des im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufenden Feldweg verläuft eine Allee. Diese besteht aus insgesamt 49 Bäumen. Insgesamt weist die Allee eine Länge von ca. 240 m auf. Die Lücken zwischen den Bäumen übersteigen in ihrer Summe nicht 50 v. H., sodass diese Allee als gesetzlich geschützte Allee eingestuft wird.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden Bäume der gesetzlich geschützten Allee beeinträchtigt werden. Durch den Ausbau des Feldwegs wird dieser Richtung Norden verbreitert, sodass vier Bäume der gesetzlich geschützten Allee entfernt werden müssen. Durch die festgesetzten Erschließungsstraßen von dem Feldweg in das Allgemeine Wohngebiet müssen weitere drei Bäume entfernt werden. Die nicht von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Verbotstatbestände nach § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA für die gesetzlich geschützte „Allee an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen“ sind somit zu erwarten. Die Gemeinde Hassel muss einen Antrag auf Befreiung von den Verbotstatbeständen ge-

mäß § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal stellen.

Um den Alleenbestand nachhaltig zu sichern, hat die zuständige Behörde, insbesondere im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, rechtzeitig und in ausreichendem Umfang Neuanpflanzungen vorzunehmen oder für deren Durchführung zu sorgen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 NatSchG LSA).

Nach der Fällung der vier Alleebäume entsteht auf der östlichen Seite des Feldwegs eine ca. 110 m lange einseitige Baumreihe. Diese ist ebenfalls ein nach § 21 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die künftigen Baugrundstücke sowie das künftige Straßengrundstück durch Teilung zu bilden.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung wie auch die leitungsgebundene Erschließung.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich.

11. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Die Flächen des künftigen Wohngebiets werden bisher als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Gebiet des Bebauungsplans wurden auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären.

Grundsätzlich wäre ein Ackerstandort wie hier ein potentieller Lebensraum des Feldhamsters. Allerdings gibt es im Naturraum der Altmark keine aktuellen Nachweise der Art, so dass davon auszugehen ist, dass sich das Plangebiet außerhalb des gegenwärtigen Verbreitungsgebietes der Art befindet und deshalb eine Untersuchung des Plangebiets auf Vorkommen von Individuen der Art nicht erforderlich ist. Die Vorhabenfläche, die sich im We-

sentlichen aus einer Ackerfläche zusammensetzt, gibt nach der Stellungnahme des Landkreises Stendal zum Entwurf vom 25.01.2023 keinen Anlass zur Durchführung tiefgreifender artenschutzfachlicher Untersuchungen.

Die Bäume am unbefestigten Weg Richtung Arnim bilden eine Allee, die einen geschützten Landschaftsbestandteil gemäß § 21 NatSchG LSA darstellt. Nach Nr. 36.2 der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt muss zur Einstufung als geschützte Allee oder einseitige Baumreihe an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen diese Allee oder Baumreihe eine Mindestlänge von 100 Metern aufweisen, gemessen am Traufbereich der Bäume. Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt sein. Lückige Baumbestände werden nicht aufgenommen, sobald der Anteil einer Lücke 50 Meter oder der Lücken in ihrer Summe 50% der Gesamtlänge überschreitet. Separate Teilflächen können abgegrenzt werden. Da die Lücken innerhalb der Allee kürzer als 50 m sind, handelt es sich um eine Allee, die unter die Vorschrift zum Alleenschutz in § 21 NatSchG LSA fällt. Deshalb soll für die Verwirklichung des Bebauungsplans eine entsprechende Befreiung nach § 67 BNatSchG beantragt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Stendal umfasst das Gebiet des Landkreises Stendal außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der kreisangehörigen Städte und Gemeinden im Sinne des § 34 Baugesetzbuch. Geschützte Gehölze sind insbesondere alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Für die Bäume, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans gefällt werden müssen, soll deshalb ggf. zusätzlich zu einem Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz eine Fällgenehmigung nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Stendal beantragt werden.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Hassel sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lassen. Vielmehr führen die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen zu einer Einbindung des künftigen Wohngebietes in die umgebende Landschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs Hassel.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit nennenswertem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Vorhaben dient der Entwicklung nur eines Wohngebietes mit aufgelockerter Bauweise.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Entwicklung eines Wohngebietes. Somit wird die Wirtschaftskraft der Gemeinde Hassel gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden Haushaltsmittel der Gemeinde Hassel nicht benötigt. Notwendig sind die Herstellung der verkehrlichen und leitungsmäßigen Erschließung sowie die Bildung von Baugrundstücken durch Flurstücksteilung.

12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	4,4238	73,56
Straßenverkehrsfläche	0,0072	0,12
öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	0,5913	9,83
öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Ländlicher Weg“	0,0429	0,71
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,0030	0,05
öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Verkehrsr Grün“	0,2073	3,45
private Grünflächen Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“	0,4947	8,23
Wasserflächen	0,2435	4,05
Gesamt	6,0137	100,00

Tabelle 21: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

IHU Geologie und Analytik (2022):
Feststellung aktueller Grundwasserstand + Grundwasserschwankungsbereich Im geplanten Baugebiet Hassel Südost. Stendal.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2023/244 der Kommission vom 26.01.2023 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer sechzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 36 S. 384)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark. Genehmigt am 14.02.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Altmark. Salzwedel.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)