

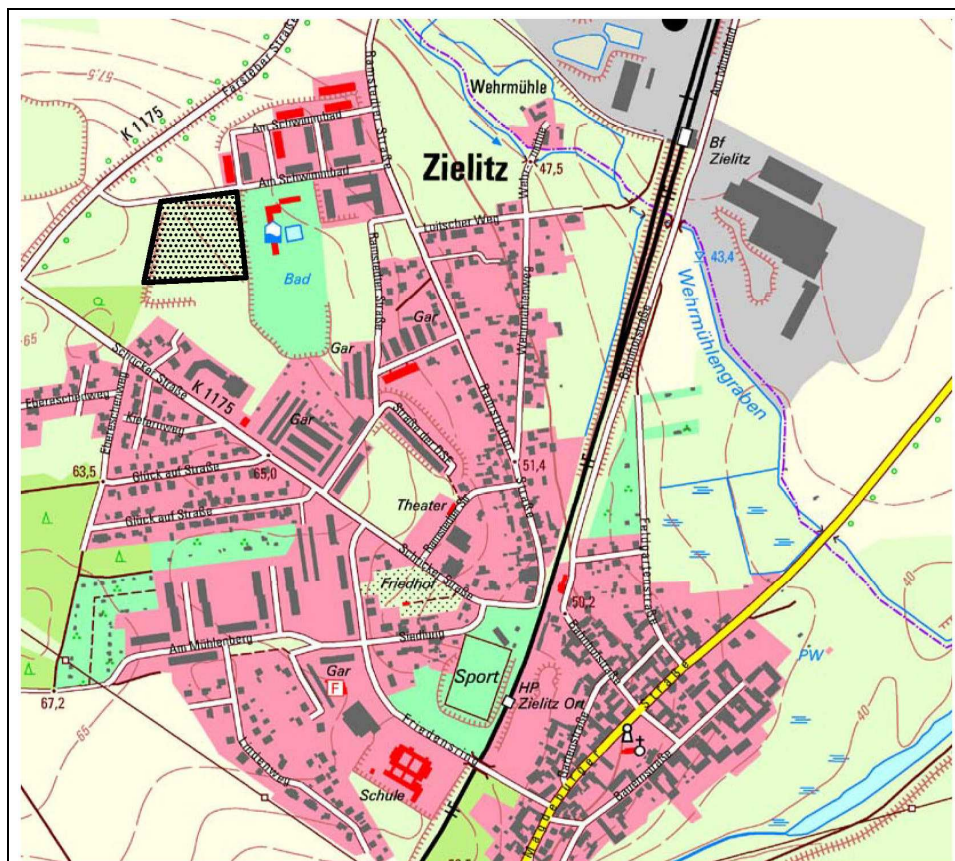


Bauleitplanung der Gemeinde Zielitz

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Westlich Schwimmbad"

Satzung – Mai 2019



[TK10/10/2014]©LVerGeoLSA(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-1-6003861/2012

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage in der Gemeinde, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
3. Bestandsaufnahme	5
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
4.4. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünland zur Tierhaltung	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.3. Belange der Landwirtschaft	15
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	16
Teil B Umweltbericht	17

Teil A: Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Westlich Schwimmbad" Gemeinde Zielitz

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Im Jahr 1905 begann die Niederbringung eines Kalisalzschachtes "Moltkeshall" in Zielitz am Alten Schacht. Dieser wurde in den Jahren 1911 – 1913 auf eine Tiefe von 261 Meter abgeteuft. Zunächst aus Geldmangel, ab 1921 dann durch Beschluss des deutschen Kalisyndikats wurde die Abteufung eingestellt. Die Neuaufnahme des Kaliabbaus fand später an der Stelle des heutigen Schachtes nördlich von Zielitz statt. Aus der Nachnutzung der dort errichteten Gebäude entstand der Wohnplatz Alter Schacht in Zielitz, der neben einem landwirtschaftlichen Betrieb drei Wohngebäude und private Tierhaltungsanlagen umfasst. Die Flächen des Alten Schachtes waren bisher durch den Ohredeich deichgeschützt und wurden bestandsorientiert erhalten. Seit der Überspülung des westlichen Deiches der Ohre beim Elbhochwasser 2013 ist dieses Gebiet überschwemmungsgefährdet. In der Folge des Hochwassers wurde das Gebiet mit Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom Dezember 2013 in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ohre aufgenommen. Die Hochwasserplanungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) sehen vor, den gesamten Bereich bis an die Ortschaften Farsleben, Zielitz und Loitsche als Retentionsflächen und Polder zu nutzen und den Ohredeich nicht zu erhöhen. Hierfür ist es erforderlich, die im Gebiet ansässigen Einwohner des Alten Schachtes umzusiedeln.

Diese Umsiedlung erfolgt freiwillig, da es sich um bisher deichgeschützte Flächen handelt. Die bisher durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt im Auftrags des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft durchgeführten Abstimmungen mit den Nutzern und Grundeigentümern der Gebäude haben erkennen lassen, dass deren Umsiedlungsbereitschaft nur gegeben ist, wenn die Ersatzstandorte den Nutzungsansprüchen der umzusiedelnden Grundeigentümer entsprechen. Die derzeitige Grundstückssituation des Alten Schachtes Zielitz ist durch eine Alleinlage im Außenbereich geprägt, aufgrund derer die derzeitigen Eigentümer ungestört wohnen und private Tierhaltung betreiben können. Die vorhandenen Gebäude waren nach dem letzten Elbhochwasser umfassend saniert worden. Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen entsprechen nicht den Nutzungsansprüchen der umzusiedelnden Eigentümer, weshalb die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt Möglichkeiten der Entwicklung im Außenbereich geprüft hat. Eine grundsätzliche Zustimmung einer umzusiedelnden Familie aus dem

Alten Schacht Zielitz besteht für einen Standort westlich des Schwimmbades in Zielitz. Für die anderen beiden Familien wurden bereits Lösungen gefunden. Westlich des Schwimmbades kann durch Einordnung eines Dorfgebietes ein gleichwertiger Standort am Ortsrand von Zielitz geschaffen werden, wofür im Gegenzug der singulär im Außenbereich gelegene Wohnplatz Alten Schacht 2 und 3 aufgelassen werden kann.

Hierfür ist eine Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der gewählte Ersatzstandort westlich des Schwimmbades befindet sich am Ortsrand im Außenbereich. Die umzusiedelnden Einwohner betreiben Tierhaltung, jedoch nur in privatem Umfang. Das Vorhaben ist im Außenbereich nicht privilegiert.

Ein gleichwertiger Ersatz des Standortes am Alten Schacht muss den Wohnbedürfnissen der Einwohner entsprechen und die private Tierhaltung auch zukünftig ermöglichen. Hierfür ist die Einordnung eines Dorfgebietes erforderlich. Die Planaufstellung kann somit nicht im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen des Hochwasserschutzes. Durch die Umsiedlung von Einwohnern kann eine Polderfläche westlich der Einmündung der Ohre in die Elbe geschaffen werden. Die Fläche, auf die die Bewohner umgesiedelt werden sollen, ist eine hochwertige Fläche für den Arten und Biotopschutz auf der bereits Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden. Gleichwohl kann der Eingriff durch die Rücknahme des singulären Standortes am Alten Schacht und dessen Nachnutzung als naturnahe Grünlandfläche ausgeglichen werden.

2.2. Lage in der Gemeinde, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Lage des Plangebietes und Lage der Flächen die zu Gunsten des Hochwasserschutzes aufgegeben werden sollen



[TK 10/10/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6003861/2012

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Zielitz südlich der Straße Am Schwimmbad westlich angrenzend an das Schwimmbad. Es umfasst das Flurstück 177/19 und die nördlich

angrenzende Straße Am Schwimmbad (Teile der Flurstücke 2/1 und 177/17) der Flur 1, Gemarkung Zielitz.

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

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Ackerflächen und nordöstlich gering genutzte gewerbliche Flächen
- im Osten das Schwimmbad (Kalibad Zielitz)
- im Süden und Westen Grünlandflächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind bei den festgesetzten Dorfgebieten nicht zu erwarten.

2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Ein neuer Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befindet sich derzeit in Aufstellung. Der erste Entwurf wurde im Juni 2016 zur Beteiligung beschlossen.

Die Flächen westlich des Schwimmbades sind im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Es handelt sich bei den Flächen um Grünlandflächen unterdurchschnittlicher Bodenwertigkeit auf Aufschüttungsböden, die aufgrund ihrer geringen zusammenhängend zu bewirtschaftenden Größe nicht wirtschaftlich ackerbaulich nutzbar sind. Der Vorbehalt wird beachtet. Insgesamt ist festzustellen, dass die Belange des Hochwasserschutzes an der Baufreimachung des Überschwemmungsgebietes erheblich überwiegen und den Eingriff in landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen erfordern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Wohnbauflächenbedarf. Sie dient ausschließlich der Umsiedlung bestehender Wohnnutzungen innerhalb der Gemeinde.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der bisher wirksamen Fassung stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft Grünland dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren der 3. Änderung geändert. Die Darstellung umfasst nach der Änderung gemischte Bauflächen und Grünflächen in den Randbereichen, aus denen der Bebauungsplan entwickelt wird.

3. Bestandsaufnahme

Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,63 Hektar. Die Flächen befinden sich bisher in gemeindlichem Eigentum.

Bodenverhältnisse

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet Decksalm Braunerden oberflächlich an. Auf den natürlichen Bodenhorizont wurde im Plangebiet Erdaushub der Wohnblöcke in Zielitz aufgeschüttet. Die Böden weisen eine ausreichende Tragfähigkeit und eine hohe Durchlässigkeit auf. Eine Niederschlagswasserversickerung ist möglich. Ein Baugrundgutachten ist derzeit in Arbeit.

Bodenbelastungen

Die Aufschüttungsböden wurden das Ingenieurbüro Nachtigall GmbH Stendal auf Schadstoffkontamination untersucht. Hierzu wurden insgesamt 16 Bodenproben entnommen und 3 Mischproben hergestellt. Die Mischproben wurden jeweils aus gleichartigen Böden gebildet. Für die in den festgesetzten Bauflächen gelegenen Böden wurde die Zuordnungsklasse Z0 festgestellt. Schadstoffbelastungen sind hier nicht zu erwarten. Die Mischprobe aus den Bohrpunkten 13-15, von der sich der Bohrpunkt 13 im Plangebiet am Nordrand der privaten Grünfläche befindet, ergab bei einer Analyse der Schichten von -0,1 Meter bis -2,0 Meter den Zuordnungswert Z2 aufgrund einer hohen Kohlenwasserstoffbelastung (610 mg/kgTS). Die Bodenproben 14 und 15 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Böden aus diesen Bereichen können nicht uneingeschränkt wiederverwendet werden. Im Rahmen des Bauvorhabens sind Abstimmungen mit der unteren Bodenschutzbehörde zu führen.

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz auszuschließen ist, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

archäologische Bodendenkmale

Der Bereich westlich des Schwimmbades ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich in Erscheinung getreten. Allerdings deuten zahlreiche bekannte bedeutende archäologische Fundstellen in der Umgebung darauf hin, dass im Plangebiet archäologische Befunde vorhanden sind. Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Es bestehen daher gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind, vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

Aus diesem Grund und um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10 vom 26.07.2012). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sollten rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abgestimmt werden.

Seitens der Gemeinde wird zu diesem Sachverhalt zu bedenken gegeben, dass die Böden im Plangebiet ca. 1,5 m bis 2 m flächendeckend mit Aushubböden der Wohnblöcke in Zielitz in den 70 er Jahren aufgeschüttet wurden. Diese Aufschüttung bleibt bestehen und dient als Baugrund. In archäologisch relevante Schichten wird daher voraussichtlich nicht eingegriffen. Aufgrund der

Aufschüttungsböden wird gegebenenfalls ein Untersuchungsrastraster nicht möglich bzw. ziel-führend sein.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäo-logie und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäo-logische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

bergbauliche Belange, Bergsenkungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Salz GmbH Kassel das Bergwerkseigentum verliehen. Ent-sprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich Ab-senkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung von 0,60 m bis 0,85 m messtechnisch nachgewiesen (Stand 2015). Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 1,0 m $\pm$ 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig aus-bilden. Die daraus resultierenden Schief lagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur End-senkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung.

Nutzungen, Vegetation

Das Plangebiet wird überwiegend als extensives Grünland genutzt. Am Nord-, Ost- und Westrand sowie südlich des Plangebietes auf den Böschungen wurden Hecken aus standortgerechten, ein-heimischen Laubgehölzen angelegt, die sich derzeit in ca. 5 -jähriger Entwicklung befinden. Auf der Fläche sind drei Gehölzbereiche als Feldgehölzinseln angelegt, von denen sich eine in der Baufläche befindet. Die Hecken wurden als Kompensationsmaßnahmen für den ländlichen Wegebau zwischen Colbitz und Schricke angepflanzt. Die am Rand vorhandenen Gehölz-bereiche werden in die Planung eingebunden und als Grünflächen festgesetzt. Sie verbleiben im öffentlichen Besitz. Die im Baugebiet vorhandene Feldgehölzinsel kann nicht erhalten werden. Sie wird gemäß der Kompensationsbilanzierung ausgeglichen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Vorbereitung eines Ersatzstandortes für einen Teil der Bebauung des Alten Schachtes. Die derzeitige Nutzung des Grundstückes am Alten Schacht umfasst Wohnen, Tierhaltung und nichtstörendes Gewerbe. Sie entspricht der Nutzung von Dorfgebieten im Sinne des § 5 BauNVO. Die konkreten Planungen der Landge-sellschaft Sachsen-Anhalt im Auftrag des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasser-wirtschaft umfassen für das Plangebiet die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppel-garagen auf einer Grundfläche von ca. 480 m² und eines Stallgebäudes mit ca. 170 m² Grund-fläche. Ein Teil des Grundstückes soll wie am Alten Schacht im Außenbereich verbleiben.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide in der Fassung der 3.Änderung stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Hieraus wurde für das Gebiet Dorfgebiet ge-mäß § 5 BauNVO entwickelt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Be-triebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben

sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

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

Die Festsetzung von Dorfgebieten ist erforderlich. Das Vorhaben umfasst neben dem Wohngebäude Gebäude für die private Tierhaltung. Dabei handelt es sich nicht um Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO, sondern um die Haltung von Schafen, Pferden etc. in einem dorftypischen Umfang in einem Stallgebäude mit ca. 160 m² Grundfläche. Diese Anlagen sind nur in Dorfgebieten zulässig.

Das Plangebiet ist weiterhin dem Freizeitlärm des Schwimmbades ausgesetzt. Das unmittelbare Angrenzen von Wohnbebauung soll daher vermieden werden. Dies wird durch die Einordnung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün zwischen Schwimmbad und Baugebiet gewährleistet werden. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen in Dorfgebieten ist weit gefasst. Daher sind am Standort Tankstellen und Vergnügungsstätten auszuschließen. Diese sind nicht mit dem Schutz der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung zu vereinbaren.

Maß der baulichen Nutzung

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

Für Dorfgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für das Baugebiet nicht erforderlich. Angestrebt werden die Errichtung der konkret definierten Ersatzbebauung auf dem Grundstück und gegebenenfalls spätere geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Hierfür ist eine GRZ von 0,2 ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Lage im Außenbereich und vermeidet Eingriffe in das Landschaftsbild, da eine eingeschossige Bebauung durch die angepflanzten Hecken eingegrünt wird. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl entsprechend der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten offenen Bebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da keine Baufluchten aufgenommen werden müssen.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Planungsziel ist die Sicherung einer Ersatzbebauung für die Bewohner des Gebäudes Alter Schacht 2. Hierfür liegt eine konkrete Planung vor, die die Grundlage der Abgrenzung bildet. Für eine mögliche spätere Erweiterung oder eine Verschiebung der Gebäude wurden die Flächen großzügig umgrenzt. Die Bautiefe von 20 Metern gestattet Lageabweichungen von bis zu 3 Metern bzw. spätere Vergrößerungen der Gebäude soweit hierfür ein Bedarf besteht.

4.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Straße Am Schwimmbad erschlossen. Diese wurde als Erschließungsanlage in den Geltungsbereich einbezogen. Eine Ergänzung öffentlicher Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

4.4. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten von Hecken begrenzt, die als Kompensationsmaßnahmen für den ländlichen Wegebau angepflanzt wurden. Die Hecken sollen erhalten werden, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und gleichzeitig eine Eingrünung der Bauflächen gegenüber der offenen Landschaft zu gewährleisten. Durch die Grünflächen soll ein Puffer zwischen dem Schwimmbad und der baulichen Nutzung erhalten bleiben. Die Hecken verbleiben in gemeindlichem Besitz. Sie werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün und Bindungen für die Erhaltung der Gehölze festgesetzt.

Die Fläche muss durch den Schmutzwasseranschlusskanal gequert werden. Auf dieser Fläche von ca. 140 m² soll Grünland entwickelt werden. Dies wurde bei der Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt berücksichtigt.

4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünland zur Tierhaltung

Für die geplante Bebauung wird nicht das gesamte Flurstück benötigt. Wie am Alten Schacht vorhanden, sollen Grünlandflächen zur Tierhaltung die bauliche Nutzung ergänzen. Hierbei sollen die auf der Fläche vorhandenen Gehölze in die Nutzung einbezogen werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- einen Anschluss des Baugebietes an die Straße Am Schwimmbad unter Beachtung der Gewährleistung des Brandschutzes, insbesondere einer ausreichenden Feuerwehrezufahrt
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und die Wasserversorgung
- den Anschluss an die Energieversorgung
- den Anschluss an die Telekommunikationslinien
- die Durchführung der festgelegten externen Kompensationsmaßnahmen für Natur und Landschaft

Die Anschlüsse an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und die Wasserversorgung sollen vertraglich mit dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) geregelt werden. Die Durchführung der festgelegten externen Kompensationsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Der Standort wird von der Straße Am Schwimmbad aus erschlossen. Belange einer geordneten Verkehrerschließung finden somit Berücksichtigung.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Mit dem WWAZ wurden bereits Abstimmungen zum Trinkwasseranschluss geführt. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ ist eine vertragliche Vereinbarung zu schließen, in der die äußere Erschließung der Bauflächen mit Trinkwasser und deren Finanzierung geregelt wird.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die Abstimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die Abstimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet. In der Straße Am Schwimmbad verläuft die Hochdruck Gasleitung Zielitz – Detershagen der Avacon Netz GmbH. Für die Leitung besteht ein Leitungsschutzstreifen von 3 Metern, der zu beachten ist.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH sind die vorhandenen Telekommunikationsanlagen in der Straße Am Schwimmbad voraussichtlich nicht ausreichend, deshalb ist zu beachten, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes erforderlich ist, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zur Zeiten seitens der Telekom nicht geplant. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neuhausanschluss beantragen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Zu geordneten Schmutzwasserableitung muss ein neuer Kanal mit einer Länge von ca. 100 Meter für das Vorhaben durch den Vorhabenträger errichtet werden. Mit dem WWAZ wurden bereits Abstimmungen geführt. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ ist eine vertragliche Vereinbarung zu schließen, in der die äußere Erschließung der Bauflächen mit Schmutzwasser und deren Finanzierung geregelt wird.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Zielitz. Aufgrund günstiger Bedingungen für die Niederschlagswasserversickerung ist kein Anschluss an die zentrale Niederschlagswasserentsorgung erforderlich.

Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die überbaubaren Flächen teilweise einen Abstand von über 50 Metern zur öffentlichen Straße aufweisen. Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 BauO LSA erforderlich.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die durch die Rücknahme von baulichen Anlagen am Alten Schacht planextern kompensiert werden sollen.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

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

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

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

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

Biotoptypen

HEX -
sonstiger Einzel-
baum

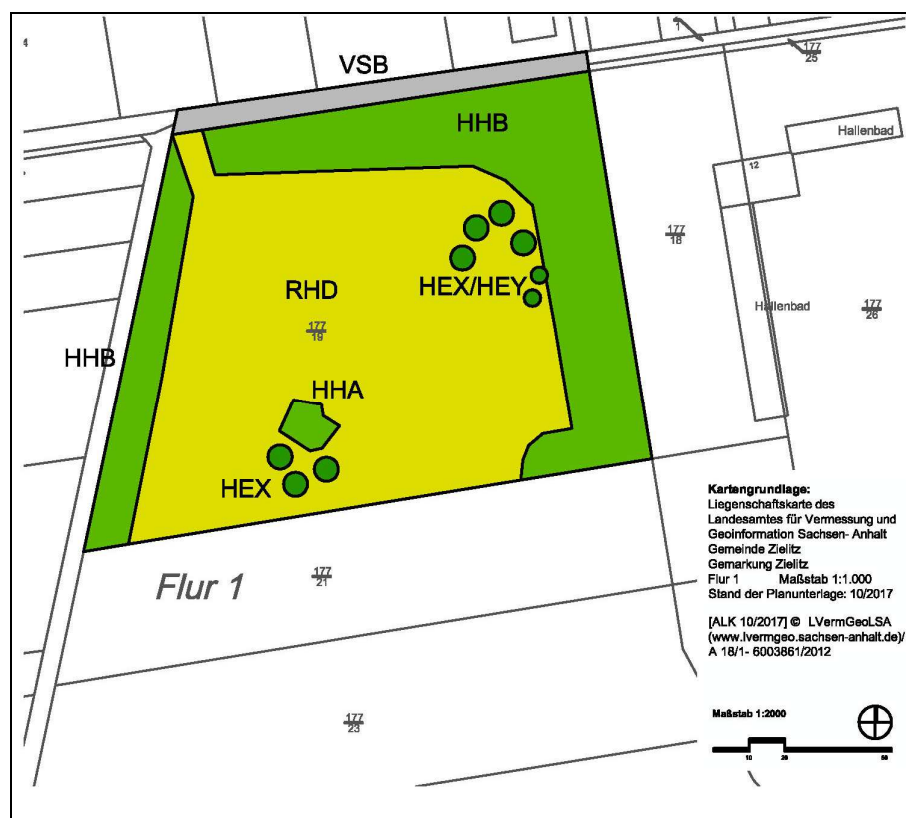
HEY -
sonstiger Einzel-
strauch

HHa -
Strauchhecke
aus überwiegend
heimischen Arten

HHB -
Baum-Strauch-
hecke aus über-
wiegend
heimischen Arten

RHD -
ruderalisierte
Halbtrocken-
rasen

VSb -
Straße befestigt



[TK 10/10/2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Bestand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten, Biotoptyp HHA in 5-jähriger Entwicklung (Tabellenwert -2 Wertpunkte)	16	150 m ²	2.400
Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten, Biotoptyp HHB in 5-jähriger Entwicklung (Tabellenwert -2 Wertpunkte)	18	5.363 m ²	96.534
ruderalisierter Halbtrockenrasen, Biotoptyp RHD	15	10.064 m ²	150.960
Straßenverkehrsfläche, Biotoptyp VSB	0	713 m ²	0
Summe		16.290 m ²	249.894

Die Biotoptypen Einzelbaum HEX (12 Wertpunkte) und Einzelstrauch HEY (9 Wertpunkte) führen zu keiner Steigerung der Grundbiotoptypen und wurden daher nicht berücksichtigt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Dorfgebiete, bebaubare Fläche = Baugrundstücke x GRZ + GRZ-Überschreitung (8.211 m ² x 0,3)	0	2.463 m ²	0
Dorfgebiete, nicht versiegelbare Fläche, Biotoptyp Garten AKB (8.211 m ² x 0,7)	6	5.748 m ²	34.488
Baum-Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen, Biotoptyp HHB Erhaltungsgebot des Bestandes	18	5.363 m ²	96.534
private Grünflächen, Wiese für Tierhaltung, Biotoptyp RHD (wie Bestand)	15	2.003 m ²	30.045
Straßenverkehrsfläche, Biotoptyp VSB	0	713 m ²	0
Summe		16.290 m ²	161.067

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 249.894 Wertpunkten vor der Planung stehen 161.067 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein Eingriff von 88.827 Wertpunkten. Der Eingriff wird durch die Rücknahme der Bauflächen im Überschwemmungsgebiet extern kompensiert.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu.

Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

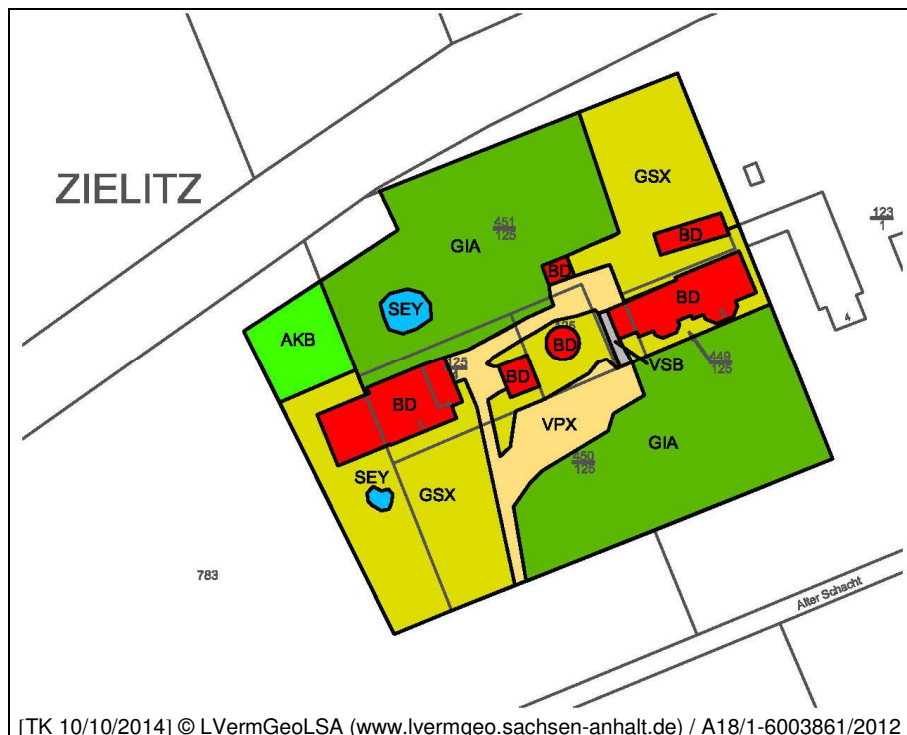
externe Kompensation

Die externe Kompensation erfolgt durch den Abbruch und die Entsiegelung der Flächen des Alten Schachtes 2 und 3 im Überschwemmungsgebiet der Ohre.

Folgende Biotoptypen sind im beurteilungsrelevanten Bereich vorhanden:

Biotoptypen

- AKB - Garten
- BD - Bebauung Dorfgebiet
- GIA - Intensivgrünland
- GSX - Grünland mit starken Narbenschäden
- SEY - sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer
- VPX - unbefestigter Platz
- VSB - befestigter Weg



Bestand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Garten, Biotoptyp AKB	6	441 m ²	2.646
bebaute Fläche Dorfgebiet, Biotoptyp BD	0	994 m ²	0
Intensivgrünland, Biotoptyp GIA	10	4.899 m ²	48.990
Grünland mit starken Narbenschäden, Biotoptyp GSX	6	3.627 m ²	21.762
sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer, Biotoptyp SEY	15	122 m ²	1.830
unbefestigter Platz, Biotoptyp VPX	2	997 m ²	1.994
befestigter Weg, Biotoptyp VSB	0	35 m ²	0
Summe		11.115 m ²	77.222

Planungsziel ist der vollständige Rückbau von Versiegelungen und befestigten Flächen und die Entwicklung zu mesophilem Grünland.

Planwert	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
mesophiles Grünland, Biotoptyp GMA	16	11.115 m ²	177.840
Summe		11.115 m ²	177.840

Durch die externe Kompensation erfolgt eine Aufwertung der Fläche von 77.222 auf 177.840 Wertpunkte um 100.618 Wertpunkte. Hierdurch kann der Eingriff von 88.827 Wertpunkten kompensiert werden.

Belange des Hochwasserschutzes

Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Beseitigung der baulichen Anlagen auf Flächen, die als Retentions- und Polderflächen vorgesehen sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient den Belangen des Hochwasserschutzes.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Durch die Verlagerung der Bauflächen sind die Belange der Landwirtschaft nur gering betroffen. Die Fläche westlich des Schwimmbades ist eine extensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Ziel des Rückbaus im Bereich Alter Schacht ist die Wiederherstellung von Grünlandflächen. Insofern werden die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden keine Anregungen von Bürgern vorgetragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich Schwimmbad" in der Gemeinde Zielitz stehen die Belange des Hochwasserschutzes im Vordergrund. Durch die Umsiedlung von Einwohnern aus überschwemmungsgefährdeten Bereichen besteht die Möglichkeit Polder- und Retentionsflächen zu schaffen, die zu einer Entlastung der Hochwassersituation führen.

Dem entgegen steht die Beeinträchtigung des Schutzgutes des Arten- und Biotopschutzes am Standort westlich des Schwimmbades, der bisher für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen war. Dies kann durch den Rückbau der baulichen Anlagen des Alten Schachtes kompensiert werden.

Die weiteren Belange werden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Förderung der Belange des Hochwasserschutzes die Eingriffe in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes westlich des Schwimmbades. Es erfordert auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, da geeignete innerörtliche Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen.

9. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	16.290 m ²
• gemischte Bauflächen	8.211 m ²
• öffentliche Grünflächen mit Erhaltungsgebot für Gehölze	5.363 m ²
• private Grünflächen Weideland extensiv	2.003 m ²
• Straßenverkehrsflächen	713 m ²

**TEIL B: Umweltbericht zum Bebauungsplan
 "Westlich Schwimmbad" Gemeinde Zielitz**

Inhaltsverzeichnis

Umweltverzeichnisse		Seite
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
1.1.	Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
1.2.	Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	18
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	18
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	21
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	22
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	22
2.1.1.	Schutzgut Biotop	22
2.1.2.	Schutzgut Arten	23
2.1.3.	Schutzgut Boden, Fläche	24
2.1.4.	Schutzgut Wasser	25
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	25
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	25
2.1.7.	Schutzgut Mensch	26
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
2.3.1.	Allgemeine Handlungsempfehlungen	28
2.3.2.	Festsetzungen für Maßnahmen im Bebauungsplan	29
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3.	Ergänzende Angaben	30
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	30
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	30
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

1. Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Verlagerung von im Überschwemmungsgebiet der Ohre gelegenen Grundstücken mit Wohnen und privater Tierhaltung vom Alten Schacht 2 auf eine Fläche westlich des Schwimmbades in Zielitz

1.2. Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Festsetzung von Dorfgebieten auf einer Fläche von 8.211 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einem Vollgeschoss und einer Geschossflächenzahl von 0,2; Eingrenzung der überbaubaren Flächen auf die Standorte der geplanten Gebäude
- Festsetzung der Erhaltung der randlich das Gebiet einschließenden Gehölzhecke durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes und einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung der Flächen südlich des Baugebietes als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Weideland extensiv
- bestandsorientierte Festsetzung der Straße Am Schwimmbad

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

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

Plangebiet gesamt	16.290 m ²
• gemischte Bauflächen	8.211 m ²
• öffentliche Grünflächen mit Erhaltungsgebot für Gehölze	5.363 m ²
• private Grünflächen Weideland extensiv	2.003 m ²
• Straßenverkehrsflächen	713 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Freizeitlärm-Richtlinie, Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
Ziele des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten
Art der Berücksichtigung:
Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar. Das Dorfgebiet befindet sich westlich des Schwimmbades. Die zwischenliegende Bepflanzung und die Erdanschüttung schirmen es zum Schwimmbad ab. Im benachbarten Bereich befinden sich

ruhige Bereiche der Minigolfanlage. Es erfolgt eine allgemeine Prüfung des Sachverhaltes in der Umweltprüfung.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen, sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes

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

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätz-

lichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Kompensation durch Entsiegelungsmaßnahmen, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

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

Ziel des Umweltschutzes:

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

Art der Berücksichtigung:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Empfehlung zur Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich westlich des Schwimmbades, Nutzung der Filterfunktion des Bodens

- Schutzgut Luft / Klima

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung:

Erhebliche untersuchungsrelevant Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Es erfolgt eine allgemein verbale Einschätzung.

- Schutzgut Landschaftsbild

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Auswirkungen der Bebauung im Geltungsbereich auf das Landschaftsbild

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:

Die Planung greift aufgrund von Aufschüttungsböden voraussichtlich nicht in archäologisch relevante Schichten ein. Ein Untersuchungsbedarf wird daher nicht erkannt.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

Regionaler Entwicklungsplan 2006 und 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (2016)

Das Plangebiet westlich des Schwimmbades ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Umweltrelevante Ziele sind hiermit nur insoweit verbunden, dass mit einer landwirtschaftlichen Nutzung keine Eingriffe in die Bodenfunktion verbunden sind. Dieses Ziel kann nicht umfassend berücksichtigt werden, der Eingriff in die Bodenfunktion kann aber durch die Entsiegelung anderer Flächen im Vorranggebiet für Hochwasserschutz kompensiert werden.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel wurde 1996 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1993 bis 1995 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

Für die Schutzgüter wurden nachfolgende Aussagen getroffen:

Arten- und Lebensgemeinschaften:

Im Landschaftsrahmenplan ist für den Geltungsbereich Acker / Ackerbrache kartiert. Zur Entwicklung der Flächen beinhaltet der Landschaftsrahmenplan keine standortkonkreten Ziele.

Boden:

Für das Schutzgut Boden wird das Plangebiet als Rosterden mit geringem Ertragspotential charakterisiert. Hieraus leiten sich keine wesentlichen zusätzlichen Untersuchungs- oder Bewertungserfordernisse ab.

Wasser:

Für das Schutzgut Wasser ist für das Plangebiet ein Abstand des Grundwasserleiters zur Oberfläche von 10-20 Meter kartiert. Das Grundwasser wird als gut geschützt eingestuft.

Klima/Luft:

Für das Schutzgut Klima hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht bekannt.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):

Für das Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube+Westhus 2004)

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre sieht das Plangebiet nicht als Siedlungserweiterungsfläche vor. Für die Bauleitplanung werden keine besonderen Ziele für die Fläche vorgegeben.

Als Maßnahme des Landschaftsplanes ist in Karte 10.4. für den Bereich der externen Kompensationsfläche des Alten Schachtes die Maßnahme Z 13, die Begrünung der alten Schachtgebäude und die Einbindung in die Landschaft vorgesehen. Diese Maßnahme erübrigt sich beim Abbruch der Gebäude.

Schutzgut Arten und Biotope:

Der Landschaftsplan kartiert den Biototyp Ruderalflur trockener Standorte (KSt). Dem Biototyp wird eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zugeordnet.

Boden

Der Landschaftsplan kartiert im Plangebiet westlich des Schwimmbades Braunerden auf sandigem Substrat. Die Flächen werden bei Nutzung als Acker als winderosionsgefährdet eingestuft.

Wasser

Der Grundwasserflurabstand wird mit 10-20 Meter beziffert. Der Grundwasserspiegel wurde in einer Höhenlage von ca. 48 mÜNN ermittelt. Die Fließrichtung ist von West nach Ost zur Elbe. Das Grundwasser ist aufgrund des großen Grundwasserabstandes relativ gut geschützt.

Klima / Luft

Das Plangebiet ist als Kaltlufteinzugsgebiet ermittelt worden. Es ist kein Bestandteil von Luftleitbahnen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet und die umgebenden Landschaften liegen nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Biotope

Das Plangebiet wird durch die Anpflanzungen von einheimischen, standortgerechten Hecken und Gehölzbereichen auf aufgewallten Flächen im Norden und Westen des Gebietes geprägt. Die Hecken setzen sich südlich und östlich des Gebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fort. Die Hecken sind als Biototyp Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten (Biototyp HHB) in ca. 5 jähriger Entwicklung einzustufen. Innerhalb der durch die Hecken umgrenzten Fläche befinden sich drei angelegte Gehölzbereiche. Die Hecken und die Gehölzbereiche wurden als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt durch den ländlichen Wegebau zwischen Colbitz und Schricke angelegt. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Die Flächen zwischen den Hecken, die durch den Landschaftsplan als Ruderalflur trockener Standorte kartiert werden, werden als Grünland extensiv genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war aufgrund der allgemeinen Trockenheit der Grünlandtyp nicht klar erkennbar. Aufgrund der Standortbedingungen auf Aufschüttungsböden ist von einem ruderalisierten Grünland halbtrockener Standorte Biototyp RHD (ruderalisierte Halbtrockenrasen) auszugehen. Die Straße Am Schwimmbad ist örtlich als ausgebauter Weg vorhanden.

Bewertung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzufindenden Biototypen stellen im Landschaftsraum verbreitete, jedoch hochwertige Biototypen dar. Sie sind gemäß dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt mit 15-18 Wertpunkten zu bewerten.

2.1.2. Schutzgut Arten

Bestand und Bewertung Pflanzen

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder im Geltungsbereich, noch dessen unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der Landschaftsstruktur und Nutzungssituation in den siedlungsnahen Bereichen weitgehend ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine geringe Bedeutung zu.

artenschutzrelevante Tierarten

Bestand

Wesentliche wertgebende Tierarten wurden im Rahmen des Landschaftsplanes kartiert. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung für das Plangebiet nach örtlicher Begehung durchgeführt.

Avifauna

Der Landschaftsplan hat im Plangebiet keine wertvollen Vogelarten bzw. Arten, die dem Schutz der EU Vogelschutzrichtlinie unterliegen, kartiert. Die Gehölzbestände weisen aufgrund der kurzen Entwicklungsdauer mit Ausnahme einiger Altbäume keine wesentliche Eignung als Lebensraum für streng geschützte Vogelarten auf. Die Störwirkungen durch das angrenzende Schwimmbad stellen ebenso eine Beeinträchtigung dar. Allgemein bieten die Gehölze eine Eignung für verbreitete Vogelarten, die ebenso dem Schutz des Bundes-Naturschutzgesetzes unterliegen. Bodenbrüter, für die das Plangebiet eine Eignung aufweist, wurden bei der Begehung im Juni 2018 nicht festgestellt.

Lurche, Insekten, Kriechtiere

Das Plangebiet weist aufgrund der Ferne zu Gewässern keine Eignung für Lurche auf. Die untere Naturschutzbehörde hat auf eine mögliche Eignung des Gebietes die nach Gemeinschaftsrecht geschützte Zauneidechse hingewiesen. Der Landschaftsplan kartiert für das Plangebiet keine besonders wertvollen Arten. Die örtliche Überprüfung hat ergeben, dass dem Plangebiet aufgrund fehlender offener Bodenbereiche wesentliche Habitatbedingungen der Zauneidechse fehlen. Trotz der Trockenheit im Sommer 2018 war eine nahezu vollständige Bodenbedeckung durch Gräser und Bewuchs vorhanden, so dass von einem Vorkommen der Zauneidechse nicht auszugehen ist.

Bewertung

Entsprechend der Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation kommt dem Plangebiet westlich des Schwimmbades eine allgemeine Bedeutung zu. Es sind jedoch fast ausnahmslos häufige und verbreitete Arten mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum zu erwarten.

Der Landschaftsraum im Nordosten des Landkreises Börde zählt natürlicherweise nicht zum Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters. Von einem Vorkommen dieser gefährdeten und gesetzlich geschützten Tierart ist folglich nicht auszugehen.

2.1.3. Schutzgut Boden, Fläche

Bestand

Auf den als Grünland genutzten Flächen westlich des Schwimmbades stehen gemäß dem Landschaftsplan oberflächlich Braunerden über sandigem Substrat an. Die Böden gehören der Grundmoräne der Saale Eiszeit an. Der natürliche Bodenhorizont ist im Plangebiet jedoch völlig durch die Deponierung von Erdaushub bei der Errichtung der Wohnblocks Zielitz in den 70er Jahren überschüttet worden: Die Böden sind somit als Aufschüttungsböden anthropogenen Ursprungs zu bewerten. Sie weisen mit Bodenwerten von ca. 15-20 Bodenpunkten ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotential auf. Eine Gefahr der Bodenerosion durch Wasser besteht nicht. Die Winderosionsgefährdung ist nur bei einer Ackernutzung gegeben.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch. Das Pufferungsvermögen ist gering. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist gering bis mittel.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden bilden eine geeignete Lebensgrundlage für Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die Aufschüttungsböden nur von geringer Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist aufgrund des geringen Puffervermögens bei hoher Durchlässigkeit gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die Aufschüttung beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund des geringen Ertragspotentials gering. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Böden von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

Altlasten

Die Aufschüttungsböden wurden das Ingenieurbüro Nachtigall GmbH Stendal auf Schadstoffkontamination untersucht. Hierzu wurden insgesamt 16 Bodenproben entnommen und 3 Mischproben hergestellt. Die Mischproben wurden jeweils aus gleichartigen Böden gebildet. Für die in den festgesetzten Bauflächen gelegenen Böden wurde die Zuordnungsklasse Z0 festgestellt. Schadstoffbelastungen sind hier nicht zu erwarten. Die Mischprobe aus den Bohrpunkten 13-15, von der sich der Bohrpunkt 13 im Plangebiet am Nordrand der privaten Grünfläche befindet, ergab bei einer Analyse der Schichten von -0,1 Meter bis -2,0 Meter den Zuordnungswert Z2 aufgrund einer hohen Kohlenwasserstoffbelastung (610 mg/kgTS). Die Bodenproben 14 und 15 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Böden aus diesen Bereichen können nicht uneingeschränkt wiederverwendet werden. Im Rahmen des Bauvorhabens sind Abstimmungen mit der unteren Bodenschutzbehörde zu führen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

Grundwasser

Das Grundwasser steht oberflächenfern an. Der Grundwasserflurabstand beträgt 10-20 Meter. Das Grundwasser ist geschützt.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung beeinträchtigt. Die Fläche befindet sich außerhalb der Bereiche, in denen das Grundwasser salzbelastet ist. Die Flächen befinden sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

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

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

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

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

Die als Grünland genutzte Fläche weist ein mittleres Potential zur Entstehung von Frischluft auf. Sie ist kein Bestandteil von Luftleitbahnen.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor

allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Bestand

Der Raum um Zielitz wird großflächig durch die Aufhaldungen des Kaliwerkes geprägt, die als Bergbaufolgelandschaft das Landschaftsbild technisch überprägen. Mit größerem Abstand zu den Kalihalden nimmt die Erholungseignung des Landschaftsbildes zu. Das Landschaftsbild des Plangebietes ist stark technisch überprägt. Neben den Kalihalden wirken das Betriebsgebäude und der Siedlungsrand der Ortschaft Zielitz auf das Gebiet. Durch die Heckenanpflanzungen im Plangebiet soll langfristig eine bessere Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild erfolgen.

Bewertung

Insgesamt ist das Landschaftsbild als geringwertig einzustufen. Eine Erholungseignung liegt nicht vor.

2.1.7. Schutzgut Mensch

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

Erholung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bebauung an, ist jedoch nicht durch Wege erschlossen. Für die Erholung hat die Fläche keine Bedeutung.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. An das Plangebiet grenzt das Gelände des Schwimmbades Zielitz an. Der Abstand zwischen der Grenze des Schwimmbadgeländes und der Bebauung beträgt ca. 60 Meter. Zum Schwimmbecken ist ein Abstand von ca. 120 Meter vorhanden. Zwischen der geplanten Bebauung und dem Grundstück des Bades befindet sich eine durch Gehölze bepflanzte Böschung, die den ebenerdig emittierenden Lärm deutlich mindert. Weiterhin sind zum Plangebiet weniger lärmemittierende Bereiche der Minigolfanlage orientiert. Das Schwimmbecken wird zusätzlich durch zwischengelagerte Umkleide- und Kabinengebäude abgeschirmt. Eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

Ca. 150 Meter westlich befindet sich die Farsleber Straße. Erhebliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet gehen von der Straße nicht aus. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind hierdurch nicht zu erwarten.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Bereich westlich des Schwimmbades ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich in Erscheinung getreten. Allerdings deuten zahlreiche bekannte bedeutende archäologische Fundstellen in der Umgebung darauf hin, dass im Plangebiet archäologische Befunde vorhanden sind. Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Es bestehen daher gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind, vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

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

Schutzgut Biotope und Arten

Die Planung beinhaltet die Verlagerung einer Bebauung vom Alten Schacht auf die Flächen westlich des Schwimmbades. Der durch das Baugebiet in Anspruch genommene Biotoptyp ist ruderalisierter Halbtrockenrasen.

Bei Durchführung der Planung gehen die Flächen als Brut- und Nahrungshabitat für die Avifauna und als Lebensraum für Tierarten verloren.

Aufgrund der Erhöhung der Störungen durch das Baugebiet sinkt die Eignung der Gehölzbestände als Bruthabitat für störungsempfindliche Arten. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass im räumlichen Zusammenhang weitere geeignete Habitatstrukturen zur Verfügung stehen und erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind, wenn der Beginn der Baudurchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang, soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotenzials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Der Verlust an (potentiellem) Nahrungshabitat für diverse Vogelarten ist vernachlässigbar, da die Vorhabensfläche nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht und Ausweichmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Für die externen Kompensationsflächen am Alten Schachtes bedeutet die Verlagerung der Wohnnutzung und der Abbruch der Gebäude eine nachhaltige und großräumig wirksame Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für streng geschützte Arten und die Chance hochwertiger Biotoptypen eingebunden in das ökologische Verbundsystem entlang der Seegraben-niederung herzustellen. Durch die Verlagerung aller drei Wohngebäude von den Flächen des Alten Schachtes werden Störwirkungen durch die Anwesenheit des Menschen aus einem ansonsten weitgehend störungsfreien Bereich verlagert. Der Bereich kann sich damit zu einer Fläche entwickeln, der Habitatbedingungen für streng geschützte Arten aufweist. In der Summe beider Maßnahmen insgesamt ist eine Aufwertung für das Schutzgut des Arten- und Biotop-schutzes festzustellen.

Schutzgut Boden / Fläche

Im Plangebiet erfolgt eine Versiegelung von Flächen. Die Böden sind durch Aufschüttungen stark anthropogen überprägt. Der Eingriff betrifft keine hochwertigen Böden. Die vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen beinhalten die Beseitigung vorhandener Oberflächenbefestigungen durch Entsiegelung. Die Eingriffe können schutzgutbezogen kompensiert werden.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von Böden. Da im Plangebiet gute Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung bestehen und das Grundwasser aufgrund des großen Abstandes des Grundwasserleiters gut geschützt ist, sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten. Weiterhin ist auf die Entsiegelung durch die externe Kompensation zu verweisen.

Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Errichtung eines Wohngebäudes mit privater Tierhaltung auf den Flächen westlich des Schwimmbades in Zielitz. Das Plangebiet ist keinen erkennbar erheblichen

Immissionen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt. Die Nachbarschaft mit dem östlich angrenzenden Schwimmbad erfordert die Toleranz von Störungen durch Freizeitlärm, der das Maß schädlicher Umwelteinwirkungen jedoch nicht erreicht. Diese Toleranz wurde durch den zukünftigen Nutzer der Flächen verbindlich zugesagt.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die eingeschossige Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Das Plangebiet ist allseitig von einer Baum-Strauch-Hecke umgeben, die die Bebauung wirksam von der offenen Landschaft abschirmt. Durch die Eingrünung der Heckenstrukturen wird die Bebauung im Landschaftsraum nicht wahrgenommen.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Böden im Plangebiet wurden ca. 1,5 m bis 2 m flächendeckend mit Aushubböden der Wohnblöcke in Zielitz in den 70 er Jahren aufgeschüttet. Diese Aufschüttung bleibt bestehen und dient als Baugrund. In archäologisch relevante Schichten wird daher voraussichtlich nicht eingegriffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind. Die Festsetzung der Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

2.3.1. Allgemeine Handlungsempfehlungen

baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Beginn der Baumaßnahmen soll außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Avifauna erfolgen, um Störungen bereits begonnener Brutvorgänge zu vermeiden.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschieben und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

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

Handlungsempfehlungen zur Archäologie

- Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch archäologisch relevante Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10 vom 26.07.2012). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sollten rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abgestimmt werden. Seitens der Gemeinde wird hierzu zu bedenken gegeben, dass die Böden im Plangebiet ca. 1,5 m bis 2 m flächendeckend mit Aushubböden der Wohnblöcke in Zielitz in den 70 er Jahren aufgeschüttet wurden. Diese Aufschüttung bleibt bestehen und dient als Baugrund. In archäologisch relevante Schichten wird daher voraussichtlich nicht eingegriffen. Aufgrund der Aufschüttungsböden wird gegebenenfalls ein Untersuchungs raster nicht möglich bzw. zielführend sein.

2.3.2. Festsetzungen für Maßnahmen im Bebauungsplan

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,2 für die Baufläche des Dorfgebietes zur Begrenzung der versiegelbaren Flächen
- Festsetzung der Erhaltung der das Gebiet eingrenzenden Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen
- Festsetzung der Nutzung der privaten Grünfläche als Grünland für die Tierhaltung

ergänzende Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan:

- Rückbau aller baulichen Anlagen und Oberflächenbefestigungen im Bereich der Grundstücke Alter Schacht 2 und 3
- Entwicklung der Flächen als mesophiles Grünland

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Freimachung des überschwemmungsgefährdeten Bereiches des Alten Schachtes ist eine Vorgabe der Hochwasserschutzplanungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW), es sind daher vor allem die Alternativstandorte der Verlagerung der Wohn-

nutzung zu bewerten. Da die Umsiedlung freiwillig erfolgt, kommen für die Grundstückseigentümer und Bewohner nur Grundstücke und Gebäude in Frage, die gleichwertige Lagequalitäten aufweisen und ihren Bedürfnissen entsprechen. Aufgrund der gewünschten Tierhaltung und der Einbindung in Lagen im Außenbereich kommen nur Flächen am Ortsrand im Außenbereich in Frage. Neben dem Standort in Zielitz wurden Flächen in Schricke und Loitsche in Erwägung gezogen, die jedoch aufgrund der dort weitgehend ungestörten Bodenfunktionen höhere Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verursachen würden. Auch die möglichst nahe Lage zum alten Wohnstandort hat zur Wahl der Fläche westlich des Schwimmbades geführt. Bei Nichtdurchführung der Planung können die Ziele des Hochwasserschutzes nicht umgesetzt werden.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erfolgt in der Begründung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überwachung der externen Kompensationsmaßnahmen
- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht die Umsiedlung einer Familie vom Alten Schacht auf die Flächen westlich des Schwimmbades in Zielitz. Das Plangebiet der geplanten gemischten Bauflächen wird derzeit als Grünland genutzt.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Teilbereich westlich des Schwimmbades ist der Verlust des Biototyps ruderaler Halbtrockenrasen für eine Bebauung und Versiegelung. Der Eingriff ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind zwar Aufschüttungsböden anthropogenen Ursprungs, jedoch bisher unversiegelt.

Dem entgegen steht die Entsiegelung und Wiederherstellung von mesophilem Grünland auf den Flächen Alten Schacht 2 und 3 im Rahmen der externen Kompensationsmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung des Rückbaus der Gebäude am Alten Schacht 2 und 3 wird sich die Gesamtversiegelung voraussichtlich nicht erhöhen. Der Eingriff in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes kann durch die Entwicklung der Flächen des Alten Schachtes als Grünlandfläche ausgeglichen werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser, Klima / Luft und Landschaftsbild werden auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes etwa in gleichem Umfang zu erwarten sein wie bisher am Standort des Alten Schachtes vorhanden sind.

Zielitz, Mai 2019