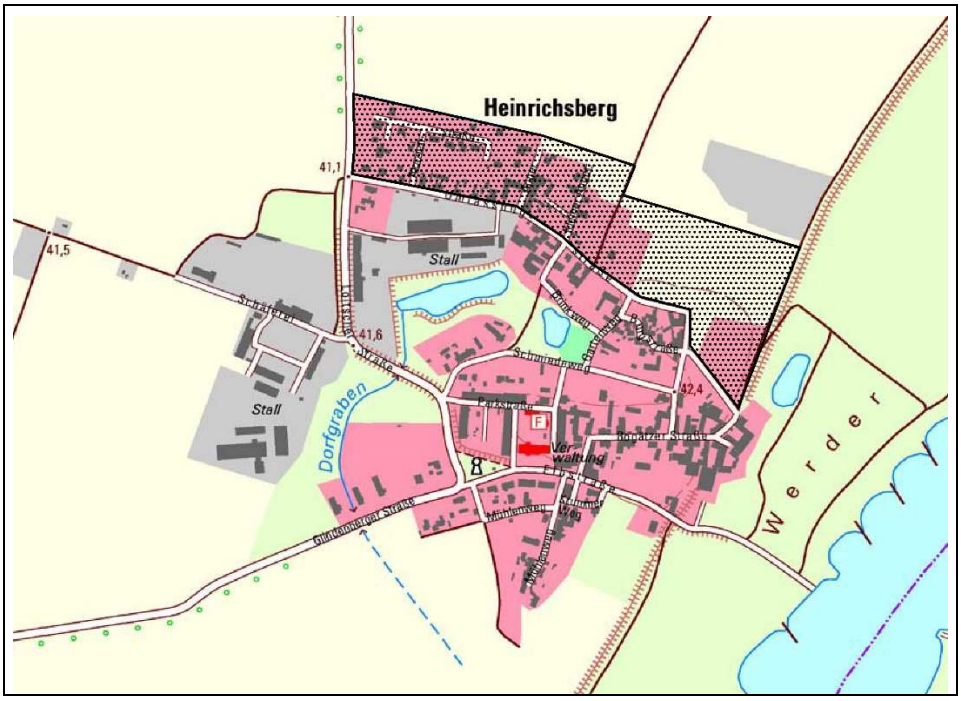
Bauleitplanung
Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg

Bebauungsplan Wohngebiet Heinrichsberg
Neufassung und Teilaufhebung

Satzung - Juni 2016



Lage TK 10 02/2012 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) AZ 18/1600386/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Teil A	**Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**	
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Lage des Geltungsbereiches und des Bereiches der Aufhebung, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2.	Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3.	Entwässerung und Vegetation	7
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1.	Allgemeine Wohngebiete	7
4.1.2.	Dorfgebiete	8
4.1.3.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4.	Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.5.	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz	10
4.6.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.7.	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
5.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1.	Erschließung	11
6.1.1.	Verkehrserschließung	12
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	12
6.1.3.	Brandschutz	12
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1.	Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2.	Belange der Lärmbekämpfung	15
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
8.	Flächenbilanz	15
Teil B	**Umweltbericht**	16

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohngebiet Heinrichsberg Neufassung und Teilaufhebung Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- 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 Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

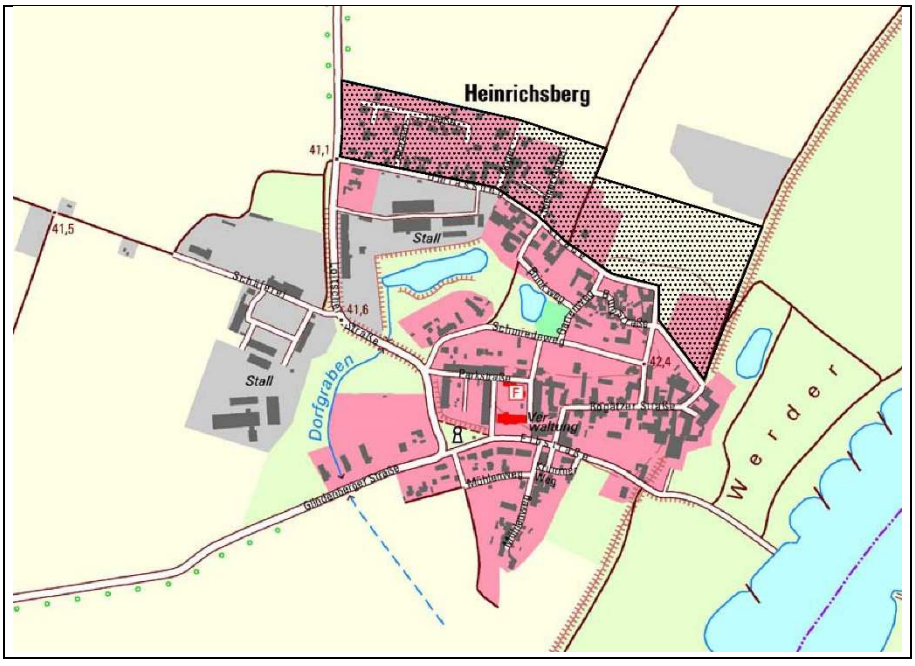
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Wohngebiet Heinrichsberg wurde in den Jahren 1993/1994 durch die Gemeinde Heinrichsberg aufgestellt. Nach Genehmigung des Planes durch das Regierungspräsidium Magdeburg vom 27.01.1994 trat der Plan am 02.03.1994 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft. Das Wohngebiet wurde entlang der Akazienstraße des Angers und des Kleinen Anger teilweise erschlossen. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes in den Jahren 1994 /1995 wurde nur bis zur Planreife geführt, erlangte aber keine Rechtsverbindlichkeit. Sie beinhaltete die Ergänzung der Bebauung nördlich des Akazienweges und die Änderung der Erschließung entlang des Angers und des Kleinen Angers, die beide durch einen Wendehammer abgeschlossen werden sollen. Aufgrund der Planreife der Änderung wurden Baugenehmigungen erteilt und die Parzellierung vorgenommen. Ende der 90er Jahre ging die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Heinrichsberg deutlich zurück. Die geplanten Erschließungsanlagen östlich des Kleinen Angers wurden nicht mehr hergestellt. Ab dem östlich parallel zum Kleinen Anger verlaufenden Feldweg wurde der Bebauungsplan nicht umgesetzt. Stattdessen wurde im Geltungsbereich des Planes die Pflanzenkläranlage Heinrichsberg errichtet, die derzeit durch den Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) betrieben wird. Die verbleibenden Flächen wurden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.
Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe - Heide wurde für Heinrichsberg ein Angebotsüberhang von ca. 56 Bauplätzen festgestellt und eine Teilrücknahme des Wohngebietes Heinrichsberg um 48 Bauplätze für die nicht erschlossenen Teilflächen vorgeschlagen. Dieses Planungsziel wird mit der der vorliegenden Bauleitplanung umgesetzt. Der Bebauungsplan Wohngebiet Heinrichsberg wird für die Teilflächen östlich des landwirtschaftlichen Weges aufgehoben.

Gleichzeitig wird das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan für die Teilflächen westlich des landwirtschaftlichen Weges wieder aufgenommen. Hierbei wurde festgestellt, dass es dem 1994 bekanntgemachten Plan an einer wirksamen Ausfertigung ermangelt. Weiterhin entsprechen die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Geschossigkeit nicht mehr der inzwischen geänderten Nachfrage. Der Gemeinderat Loitsche - Heinrichsberg hat daraufhin beschlossen, den gesamten Planteil, der noch rechtsverbindlich bleiben soll, neu zu fassen. Planungsziel ist die vorhandene Erschließung durch Wendehämmer abzuschließen und die freien Bauplätze einer Bebauung zu zuführen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die bereits ausparzellierten Flächen keine nachfragegerechte Größe mehr aufweisen. Durch die bebauten Grundstücke Akazienstraße 14 und 22 wurden jeweils zwei der ursprünglich vorgesehenen Parzellen in Anspruch genommen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass im verbleibenden Plangebiet noch ca. 9 bis 10 Wohngrundstücke entstehen werden. Dies überschreitet den für Heinrichsberg ermittelten Bedarf von 8 Baugrundstücken nicht wesentlich.
Die Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie dient der Anpassung an die Ziele der Raumordnung durch eine Reduktion des Angebotes an Bauflächen auf den Eigenbedarf des Ortsteiles Heinrichsberg. Der geänderte Bebauungsplan wird aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bebauung der noch nicht bebauten Flächen ist ausschließlich für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Hierfür wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ziele des Flächennutzungsplanes zur Angebotsbegrenzung werden mit der Planung durch die Gemeinde umgesetzt.
Der Änderungsbereich dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

2.2. Lage des Geltungsbereiches und des Bereiches der Aufhebung, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Lage in der Gemeinde



TK 10 02/2012 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) AZ 18/1600386/2012

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 17, 82/1 und 65 der Flur 10, Gemarkung Heinrichsberg
- im Osten durch den landwirtschaftlichen Weg Flurstück 85

- im Süden durch die Nordgrenze der Umfassungsstraße
- im Westen die Ostgrenze der Loitscher Straße K 1170

Der Aufhebungsbereich grenzt östlich den landwirtschaftlichen Weg Flurstück 85 an.
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Süden grenzt an den Geltungsbereich der dörfliche Ortskern Heinrichsberg mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden an.

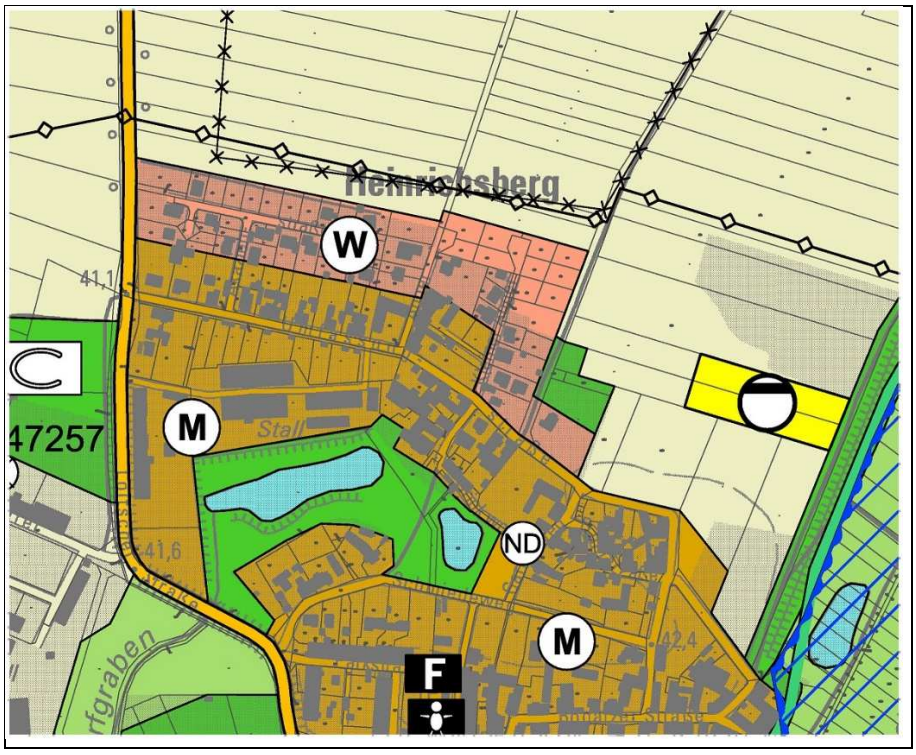
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen die Loitscher Straße Kreisstraße K 1170
- im Norden Ackerflächen
- im Osten Ackerflächen im Teil der Aufhebung des Bebauungsplanes, im Abstand von ca. 140 Metern befindet sich die Pflanzenkläranlage Heinrichsberg
- im Süden Dorfgebiete

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan rückt nicht näher an die Pflanzenkläranlage heran als bestehende Wohngebäude. Auf den angrenzenden Flächen werden die Festsetzungen als Wohngebiet aufgehoben.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide



Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet entsprechend der vorliegenden Änderung teilweise als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungsziele. Er wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde ist die Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.
Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert.
Heinrichsberg weist keine zentralörtliche Funktion auf. Die Entwicklung des Ortsteiles ist auf den Eigenbedarf beschränkt. Die Teilaufhebung und Neufassung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung landesplanerischer Ziele, in dem die nicht erschlossenen Teilgebiete aufgehoben werden. Für die erschlossenen Teilgebiete sieht die Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung an derzeit nachgefragte Bauformen vor. Gleichzeitig werden Beschränkungen der Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt, die der Sicherung der Zielsetzung der Entwicklung als Einfamilienhausgebiet dienen. Ziele der Raumordnung, die der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Neufassung des Bebauungsplanes beträgt ca. 5,8 Hektar. Der Aufhebungsbereich hat eine Größe von 4,82 Hektar. Die Grundstücke befinden sich in gemeindlichem Besitz und im verschiedenen Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Auenlehmschichten an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind inzwischen durch anthropogene Einflüsse verändert.
Das Plangebiet der Neufassung ist überwiegend bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen. Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

<u>archäologische Denkmale</u>

Das Plangebiet befindet sich im Bereich mehrere archäologischer Denkmale. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Bauvorhaben in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Vorhaben im Plangebiet sind daher genehmigungspflichtig nach Denkmalschutzgesetz. Aus archäologischer Sicht ist es erforderlich gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (DenkmSchG LSA) zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

<u>Kampfmittel</u>

Auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten wurde festgestellt, dass sich im dargestellten Bereich kampfmittelbelastete Flächen befinden. Eine aussagefähige Gefahrenprognose und konkrete Festlegungen zum Umfang der gefahrenabwehrrechtlichen Maßnahmen kann nur

für jeden konkreten Einzelfall getroffen werden. Daher ist es erforderlich, bei allen Einzelprojekten mit erdeingreifenden Maßnahmen die Kampfmittelbelastung zu prüfen.

Bergbauliche Belange, Bergsenkungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im genannten Bereich Absenkungen der Tagesoberfläche von ca. 5 - 10 mm infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen (Stand 2015). Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m ±50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schieflagen 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 Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung.
Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Planung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen von Vorhaben weitestgehend auszuschließen.

3.3. Entwässerung und Vegetation

Wasser

Das Plangebiet entwässert derzeit teilweise in die örtliche Kanalisation, teilweise versickert das Niederschlagswasser. Aufgrund der undurchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig.

Vegetation

In Vorbereitung der Nutzung als Wohngebiet wurden die Flächen aus der ackerbaulichen Nutzung genommen. Die unbebauten Flächen sind derzeit Pflegegrünflächen. Am Nordrand der Grundstücke nördlich der Akazienstraße wurde eine Entwässerungsmulde mit einer Gehölzreihe in Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes angepflanzt. Die Gehölze wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Hochwasserrisiko

Gemäß dem Hochwasserrisikokarten des Landes Sachsen-Anhalt gehört das Plangebiet zu den deichgeschützten Flächen, die bei Extremereignissen (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit HQ200) überschwemmt werden können.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet Heinrichsberg in den Jahren 1993/1994 haben sich die nachgefragten Wohnformen für den Einfamilienhausbau verändert. An Stelle des klassischen Hauses mit ausgebauten Sattel- oder Krüppelwalmdach sind die sogenannte Stadtvilla, ein zweigeschossiges Gebäude ohne aus ausgebautem Dach oder Häuser im Bungalowstil getreten. Für den plangegenständlichen Änderungsbereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet und den heutigen Bauformen angepasst. Die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten vollständig außer Kraft.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht nach wie vor der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).
In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß §4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den für Wohnzwecke erschlossenen Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß §1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Dorfgebiete

Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. In Dorfgebieten sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- 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.

Aus der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen wurden im Bebauungsplan Tankstellen, die nicht in das dörflich geprägte Umfeld passen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes erfordert eine Prägung durch landwirtschaftliche Betriebsstellen. Diese ist im Plangebiet selbst zwar nicht gegeben, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst jedoch nur einen kleinen Teil des zusammenhängend als Dorfgebiet zu klassifizierenden Ortskerns von Heinrichsberg. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich eine größere Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Betriebes, die auch die an die Umfassungsstraße nördlich angrenzenden Teile des Dorfgebietes mit prägt. Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt soweit im Rahmen des räumlichen Kontextes gewahrt, auch wenn im Plangebiet selbst nicht alle Nutzungen in ausgeglichenem Maß vorhanden sind.

Der Bebauungsplan in seiner bisher wirksamen Fassung hat die Gesamtfläche des Plangebietes als Dorfgebiet festgesetzt. Dies geht über die Grenzen der derzeit vorhandenen Prägung eines Dorfgebietes hinaus und ist nur zulässig, wenn das Plangebiet tatsächlich für landwirtschaftliche Betriebsstellen geeignete Grundstücke beinhaltet. Die neu beplanten Flächen an der Akazienstraße und am Kleinen Anger sowie im Norden des Angers wurden ausschließlich für Einfamilienhäuser parzelliert, wie dies den bisher verfolgten Planungszielen entsprach. Eine Entwicklung zum Dorfgebiet ist in diesen Bereichen nicht möglich. Sie wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

4.1.3. 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. Der wirksame Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Diese Grundflächenzahl ist gemäß § 17 BauNVO nur in Dorf- oder Mischgebieten zulässig. Sie wurde in den weiterhin als Dorfgebiet festgesetzten Bereichen beibehalten. In den allgemeinen Wohngebieten wurde die GRZ auf das gemäß § 17 BauNVO zulässige Maß von maximal 0,4 begrenzt. Dies ist für die angestrebte Bebauung ausreichend. Es wird darauf verwiesen, dass für bereits baulich genutzte Grundstücke im Rahmen des Bestandsschutzes bestehende Überschreitungen der GRZ von 0,4 erhalten bleiben dürfen. Eine GRZ von 0,4 lässt unter Nutzung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Gesamtversiegelung des Grundstückes von 60% zu.
Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Zulässigkeit und der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.
Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt.
Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht, da dies nicht dem Planungsziel der Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes entspricht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass in den allgemeinen Wohngebieten, das heißt auf den zum Ortsrand gelegenen Flächen oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.
Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 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 1,8 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von mindestens ca. 20 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für die allgemeinen Wohngebiete Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Dies ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung und schließt standortunverträgliche Hausgruppen aus.
In den Dorfgebieten wurde unter Bezug auf den Bestand eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich sollen die Gebäude auch hier in offener Bauweise errichtet werden. Zur Wahrung des Bestandes an Gebäuden, die seitlich an die Grundstücksgrenzen angebaut sind, wurde dies ausnahmsweise zugelassen.
Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass bezüglich der Lage und Anordnung der Gebäude den zukünftigen Bauherren große Freiheiten eingeräumt werden. Einheitliche Baufluchten sind aus dem Bestand des Gebietes nicht abzuleiten. Folgende Abstände der überbaubaren Flächen wurden festgesetzt:

- ein genereller Abstand von 3 Metern zu den Erschließungsanlagen als Mindestabstand in offener Bauweise
- ein Abstand von 5 Metern nördlich der Akazienstraße, da die Baugrundstücke im Norden angrenzen und daher die Wohnräume in der Regel zur Straßenseite ausgerichtet werden, soll zur Wahrung der Privatsphäre des Wohnumfeldes ein größerer Abstand eingeräumt werden
- ein Abstand von 5 Metern zum Außenbereich, um eine Eingrünung des Gebietes zu erreichen
- ein Abstand von 15 Metern nach Osten, um ein näheres Heranrücken an die Pflanzenkläranlage zu verhindern
- ein Abstand von 12 Metern zur Loitscher Straße innerhalb und außerhalb der Ortsdurchfahrt, grundsätzlich wäre außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Landesstraßengesetz eine Bauverbotszone von 20 Metern zu beachten. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich an der Südgrenze des Flurstücks 15/2. Von der nur die Flurstücke 16/1 und 15/2 betreffenden Bauverbotszone wurde bereits eine Ausnahme im Abstand von 12 Metern zugelassen, so dass hier bereits Entscheidungen durch den Straßenbaulastträger getroffen wurden, die im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt wurden.
- entlang der Umfassungsstraße bis zum Anger ein Abstand von 2 Metern, da dies der vorhandenen Prägung des Bestandes entspricht

Im Rahmen der vorgenannten grundsätzlichen Regelungen wurden Bestandsgebäude stets berücksichtigt, wenn sie näher an die Straßen heranrücken.
Textlich wurde ein Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und hierdurch das Ortsbild an den Straßen beeinträchtigen.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters der allgemeinen Wohngebiete als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Westteil des Änderungsbereiches wird über die im Bestand vorhandene Akazienstraße erschlossen. Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Im Ostteil des Änderungsbereiches enden die Straßen Anger und Kleiner Anger derzeit ohne eine geordnete Wendeanlage. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht die Herstellung von zwei Wendeanlagen vor, die als Wendeanlagen für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert wurden. Eine geordnete Erschließung ist hierdurch gewährleistet.
Für die Flurstücke 66/9, 66/10 und 73/3 war ursprünglich eine Erschließung über den östlich angrenzenden Weg vorgesehen. Dieser Weg soll nicht mehr als Erschließungsstraße ausgebaut werden. Stattdessen sollen die Grundstücke nur gemeinsam mit den westlich angrenzenden Flurstücken genutzt werden und vom Kleinen Anger aus erschlossen werden.
Eine ausreichende Erschließung wird über die festgesetzten Straßen gesichert.

4.5. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung

Im Norden des Änderungsbereiches führt die Straße Anger als Flurstück 82/2 bis zum Feldrand und dort als Feldflurstück 82/1 weiter nach Norden. Derzeit ist der Feldweg überpflügt und wird als zusammenhängende Ackerfläche genutzt. Eine Reaktivierung des Feldweges ist nicht vorgesehen, soll aber durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Zur Sicherung wurde als Zuwegung zu dieser Fläche eine öffentliche Grünfläche eingeordnet, die der Randeingrünung durch Bepflanzung dienen soll.

4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet der Änderung grenzt im Norden an die offene Landschaft an. Zur Eingrünung der Ortslage wurden an der Grenze in einer Entwässerungsmulde Gehölze angepflanzt, die erhalten werden soll. Die Fläche wurde textlich zur Erhaltung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

4.7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Nördlich der Akazienstraße an der Plangebietsgrenze wurde eine Entwässerungsmulde für die Straßenentwässerung angelegt, zu der drei Rohrleitungen von der Akazienstraße aus führen. Die Mulde und die Zuleitungen sind für eine geordnete Entwässerung des Plangebietes erforderlich. Sie wurden als Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der Wendehämmer am Ende der Straßen Anger und Kleiner Anger

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert.
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

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.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Inwieweit eine Erweiterung des Netzes im Bereich der zwei Wendehämmer erforderlich ist, ist im Rahmen des Straßenausbaus zu prüfen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Inwieweit eine Erweiterung des Netzes im Bereich der zwei Wendehämmer erforderlich ist, ist im Rahmen des Straßenausbaus zu prüfen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Inwieweit eine Erweiterung des Netzes im Bereich der zwei Wendehämmer erforderlich ist, ist im Rahmen des Straßenausbaus zu prüfen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über die festgesetzten Straßen durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Wendehämmer der Straßen wurden für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die zentralen Anlagen der Schmutzwasserableitung angeschlossen. Inwieweit eine Erweiterung des Netzes im Bereich der zwei Wendehämmer erforderlich ist, ist im Rahmen des Straßenausbaus zu prüfen.
Im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes befindet sich die Pflanzenkläranlage Heinrichsberg. Die Aufhebung dieses Teiles des Bebauungsplanes dient der Sicherung der Entsorgungsanlage und der Vermeidung eines Heranrückens von Wohnbebauung an die Anlage.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Loitsche - Heinrichsberg. Das Plangebiet ist an die zentralen Anlagen der Niederschlagswasserableitung angeschlossen. Inwieweit eine Erweiterung des Netzes im Bereich der zwei Wendehämmer erforderlich ist, ist im Rahmen des Straßenausbaus zu prüfen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m^3/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz oder Löschwasserbrunnen gesichert werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat überwiegend positive Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B der Begründung) geprüft und daher vorerst nur summarisch betrachtet.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.
Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht.
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 der Planänderung 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.
Da es sich um eine Planänderung und Planaufhebung handelt, ist der wirksame Planungszustand vor der Durchführung der Neufassung und Teilaufhebung mit dem Zustand nach der Neufassung und Teilaufhebung zu vergleichen.

Bio-toptyp	Ausgangszustand derzeitig festgesetzte Nutzungen	Flächengröße	Wert/m² gemäß Bewertungs-modell	Flächenwert
Bereich der Neufassung des Planes: bisher festgesetzte Dorfgebiete				
BD	Dorfgebiete (GRZ+GRZ-Überschreitung) 38643 m² x 0,8	30.914 m²	0	0
AKB	Garten 38643 m² x 0,2	7.729 m²	6	46.374
Bereich der Neufassung des Planes: bisher festgesetzte Wohngebiete				
BW	Wohnbaufläche (GRZ+GRZ-Überschreitung) 1228 m² x 0,6	737 m²	0	0
AKB	Garten 1228 m² x 0,4	491 m²	6	2.946
Bereich der Neufassung des Planes: Straßenverkehrsfläche bestehende Festsetzungen				
VSB	Straße befestigt	3.752 m²	0	0
VWB	landwirtschaftlicher Weg	440 m²	3	1.320
Bereich der Neufassung des Planes: noch nicht genutzte Grundstücke bzw. außerhalb der bisher verbindlichen Fassung des Planes befindliche Grünlandflächen				
GIA	Intensivgrünland	13.980 m²	10	139.800
	Σ Bereich der Neufassung	**58.043 m²**		**190.440**
Aufhebungbereich bisher festgesetzte Wohnbauflächen				
BW	Wohnbaufläche (GRZ+GRZ-Überschreitung) 41594 m² x 0,6	24.956 m²	0	0
AKB	Garten 41594 m² x 0,4	16.638 m²	6	99.826
Aufhebungsbereich Straßenverkehrsfläche bestehende Festsetzungen				
VSB	Straße befestigt	6.563 m²	0	0
	Σ Aufhebungsbereich	**48.157 m²**		**99.826**
	Gesamtsumme			**290.266**

Bio-toptyp	Planzustand	Flächengröße	Wert/m² gemäß Bewertungs-modell	Flächenwert
Bereich der Neufassung des Planes				
BW	Wohnbaufläche (GRZ+GRZ-Überschreitung) 35467 m² x 0,6	21.280 m²	0	0
AKB	Garten 35467 m² x 0,4	14.187 m²	6	85.122
BD	Dorfgebiete (GRZ+GRZ-Überschreitung) 17486 m² x 0,8	13.989 m²	0	0
AKB	Garten 17486 m² x 0,2	3.497 m²	6	20.982
VSB	Straße befestigt	4.554 m²	0	0
VWB	landwirtschaftlicher Weg	440 m²	3	1.320
PYY	öffentliche Grünfläche, nicht parkartig	96 m²	10	960
	Σ Bereich der Neufassung	**58.043 m²**		**108.384**
Aufhebungsbereich				
BE	Ver- und Entsorgungsanlage (Kläranlage)	7.803 m²	0	0
AKB	Grabeland	6.690 m²	6	40.140
GIA	Intensivgrünland	32.836 m²	10	328.360
VWB	befestigter Weg, Spurplatten	828 m²	3	2.484
	Σ Aufhebungsbereich	**48.157 m²**		**370.984**
	Gesamtsumme			**479.368**

Erwartungsgemäß erfolgt durch die Teilaufhebung eine deutliche Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegenüber dem bisher wirksamen Plan. Gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt steht einem Ausgangszustand von 290.266 Wertpunkten im Plangebiet ein Planwert von 479.368 Wertpunkten gegenüber. Es verbleibt somit kein Eingriff in den Naturhaushalt.
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. Die Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt bedarf daher keiner ergänzenden Beurteilung.

6.2.2. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.
Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Im Westen des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 1170. Diese ist nur gering belastet und verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Nutzungen im Plangebiet.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Wohngebiet Heinrichsberg stehen die Belange der Anpassung der Bauflächen an den Eigenbedarf von Heinrichsberg im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche der Neufassung des Bebauungsplanes	58.043 m²
• Dorfgebiete	17.486 m²
• allgemeine Wohngebiete	35.467 m²
• Straßenverkehrsfläche	4.554 m²
• landwirtschaftlicher Weg	440 m²
• öffentliche Grünfläche	96 m²
Fläche der Teilaufhebung des Bebauungsplanes	48.157 m²

TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan Wohngebiet Heinrichsberg - Neufassung und Teilaufhebung Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhalt und Ziele der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes	18
1.1.	Ziele der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes	18
1.2.	Inhalt der Neufassung und Teilaufhebung 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	19
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	23
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	23
2.1.1.	Naturräumliche Gliederung, Schutzgebiete	23
2.1.2.	Schutzgut Boden	23
2.1.3.	Schutzgut Wasser	24
2.1.4.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	24
2.1.5.	Schutzgut Tiere	24
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	25
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	25
2.1.8.	Schutzgut Mensch	25
2.1.9.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
2.1.10.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
2.2.	Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	26
2.2.1.	Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	26
2.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3.	Ergänzende Angaben	29
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	29
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	30
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

1. Inhalt und Ziele der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

- Anpassung der Bauflächen an den Eigenbedarf des Ortsteiles Heinrichsberg durch Teilaufhebung der nicht erschlossenen Flächen des Bebauungsplanes,
- Anpassung der wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die geänderte Nachfrage (Art der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und überbaubare Fläche).

1.2. Inhalt der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

- Teilaufhebung des Bebauungsplanes für die unbebauten Flächen östlich des Feldweges von der Umfassungsstraße nach Norden,
- Festsetzung der Flächen Akazienstraße 3 bis 29, Umfassungsstraße 11a bis 11c, 16a bis 16f und 29a sowie der noch freien Bauflächen im Norden der Straßen Anger und Kleiner Anger als allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und zwei Vollgeschossen,
- Festsetzung der Flächen Umfassungsstraße 3 bis 11 und 12 bis 16 als Dorfgebiete mit einer GRZ von 0,6 und zwei Vollgeschossen,
- Abschluss der Straßen Anger und Kleiner Anger jeweils durch eine Wendeanlage, ansonsten bestandsbezogene Festsetzung der Straßenflächen und des landwirtschaftlichen Weges,
- Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal zwei Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten, Ausschluss von Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses,
- offene Gestaltung überbaubarer Flächen im Abstand von 3 Metern zu den Straßen, 5 Metern zu den Außenbereichsgrenzen und 15 Metern nach Osten zum landwirtschaftlichen Weg,
- Festsetzung einer Grünfläche nördlich des Wendehammers des Angers,
- bestandsorientierte Festsetzung der Entwässerungsrigolen als Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind,
- Festsetzungen zur Erhaltung der Gehölze in der Entwässerungsmulde im Norden des Plangebietes.

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

Fläche der Neufassung des Bebauungsplanes	58.043 m²
• Dorfgebiete	17.486 m²
• allgemeine Wohngebiete	35.467 m²
• Straßenverkehrsfläche	4.554 m²
• landwirtschaftlicher Weg	440 m²
• öffentliche Grünfläche	96 m²
Fläche der Teilaufhebung des Bebauungsplanes	48.157 m²

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

- Schutzgut Mensch
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung (TA Lärm)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung der schützenswerten Nutzungen, Erhaltung von Erholungsbereichen

  Art der Berücksichtigung:
  verbal argumentative Beurteilung möglicher auf das Plangebiet einwirkender störender Nutzungen, dies sind die Kreisstraße K 1170 westlich des Gebietes (geringe Verkehrsbelegung), die Stallanlagen in einer Entfernung von ca. 120 Metern zum Wohngebiet südlich des Plangebietes und die Pflanzenkläranlage im Osten des Aufhebungsbereiches des Bebauungsplanes;

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

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Elbe- Ohre (Schube und Westhus 2004)

  Ziel 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 Gefährdungsgrad 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.

Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Landschaftsrahmenplan enthält keine das Plangebiet betreffende Maßnahmen. Im Landschaftsplan sind ebenfalls keine konkreten Maßnahmen festgelegt. Für das Siedlungsgebiet von Heinrichsberg wird allgemein das Entwicklungsziel der Begrünung innerörtlicher Freiflächen, der Gestaltung der Ortsränder, der Entwicklung von Grünzügen und der Erhaltung der dörflichen Struktur vorgegeben. Der Westteil des Plangebietes ist als Siedlungsgebiet verzeichnet. Für den Teilaufhebungsbereich ist die Zielstellung der Entwicklung einer strukturierten Ackerlandschaft vorgegeben.

Art der Berücksichtigung:

Die Teilaufhebung des Ostteils des Bebauungsplanes trägt zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes wesentlich bei. Die Gestaltung des Ortsrandes findet Berücksichtigung durch die Festsetzung zur Erhaltung der Gehölze im Rigolenbereich.
Die gesetzlichen Ziele des Arten- und Biotopschutzes werden im Änderungs- und Teilaufhebungsverfahren durch Erhalt von Gehölzen zur Eingrünung der Ortslage, durch Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf den Flächen der Teilaufhebung berücksichtigt.

- Schutzgut Boden
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt Landkreis Börde, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Elbe- Ohre (Schube und Westhus 2004)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen 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, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintragens von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

  Aussagen der planerischen Grundlagen:
  Im Landschaftsrahmenplan und im Landschaftsplan sind für das Plangebiet keine konkreten Ziele des Bodenschutzes festgelegt. Die Böden sind im Landschaftsplan als grundwasserbestimmte Auenböden eingestuft.

  Art der Berücksichtigung:
  verbal argumentative Beurteilung der Böden im Plangebiet, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB, wesentliche negative Veränderungen des Bodenhaushaltes, die im Rahmen der Bebauung des östlichen Teils möglich waren, werden durch die Teilaufhebung gemindert;

- Schutzgut Wasser
  gesetzliche Grundlagen:
  Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Elbe- Ohre (Schube und Westhus 2004)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

  - der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
  - der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

  Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Oberflächengewässer sind vom Bebauungsplan nicht erkennbar betroffen.

  Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

  - eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
  - alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
  - ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

  Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

  Aussagen der planerischen Grundlagen:
  Im Landschaftsrahmenplan und im Landschaftsplan sind für das Plangebiet keine konkreten Ziele des Grundwasserschutzes festgelegt. Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß der Kartierung des Landschaftsplanes weniger als 2 m.

  Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:
  Oberflächengewässer sind nicht von der Planung betroffen.
  Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund der bestehenden Baurechte nicht zu erwarten. Durch die Teilaufhebung werden bisher zulässige Eingriffe gemindert.

- Schutzgut Luft / Klima
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Elbe- Ohre (Schube und Westhus 2004)

Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:
Für das Plangebiet werden keine konkreten Ziele festgelegt. Im Landschaftsplan werden die Offenlandbereiche des Plangebietes als Bestandteil des Kaltluftsammelgebietes des Elbtales charakterisiert.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen auf Luftqualität und Klima

- Schutzgut Landschaft
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube und Westhus 2004)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Schutz und Erhaltung des Landschaftsbildes

  Ziel der planerischen Grundlagen:
  Der Landschaftsplan empfiehlt allgemein eine Gestaltung des Ortsrandes. Diese ist durch die begrünte Rigole bereits umgesetzt.

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild, Verhinderung bisher zulässiger Änderungen des Landschaftsbildes durch die Teilaufhebung des Planes

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  gesetzliche Grundlagen:
  Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Denkmalliste des Landkreises Börde

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

  Aussagen der planerischen Grundlagen: keine

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Prüfung des Sachverhaltes der Betroffenheit archäologischer Kulturdenkmale, Beachtung der gesetzlichen Regelungen beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen von Kulturdenkmalen

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. Naturräumliche Gliederung, Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum des Elbtales.
An den Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes grenzt östlich im Bereich des Elbdeiches das FFH-Gebiet "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung" an. Der Bebauungsplan sieht eine Teilrücknahme der bisher zulässigen Bebauung in der Nähe des FFH-Gebietes vor. Wesentliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind hierdurch nicht zu erwarten.

Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Plangebietes:

- Landschaftsschutzgebiet Barleber und Jersleber See mit Ohre und Elbniederung ca. 500 Meter südlich und südwestlich des Plangebietes
- Naturschutzgebiet Rogätzer Hang - Ohremündung ca. zwei Kilometer nördlich des Plangebietes

Auf diese Gebiete sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten.

- geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes fallen.

2.1.2. Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Bodenlandschaft des Elbtales. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen- Anhalt stehen oberflächlich Auendecklehm bis Auenlehmgleye über fluviatilen Sand- und Kiesablagerungen an. Die Bodenoberschichten sind durch eine Decklehmschicht nur gering wasserdurchlässig, aufgrund der geringen Dicke der Schicht jedoch nur mäßig geschützt. Das Puffervermögen gegenüber Schadstoffen ist hoch. Das Ertragspotential ist am Standort hoch. Die Böden sind in den bebauten Bereichen anthropogen stark verändert. Hinweisen ist auf bestehende Baurechte für die bisher unbebauten Bereiche.
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 natürlichen Funktionen des Bodens sind aufgrund der hohen Bodenwertigkeit überdurchschnittlich ausgeprägt, aufgrund der anthropogenen Überprägung jedoch beeinträchtigt.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind in den bebauten Bereichen beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen des Bodens sind von durchschnittlicher Bedeutung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die bestehenden Baurechte eine erheblich anthropogene Überprägung des gesamten Gebietes zulassen und somit zu flächendecken geringwertigen Böden führen.

Bodenbelastung:
Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 500 Meter östlich der weiterhin für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche befindet sich die Elbe. Auswirkungen auf die Elbe, die ein Untersuchungserfordernis auslösen, sind nicht zu erkennen.

Grundwasser
Aufgrund des geringen Flurabstandes ist das Grundwasser trotz des hohen Pufferungsvermögens der Bodenschichten nur mäßig geschützt. Eine Grundwassernutzung findet derzeit nicht statt.

2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Das Plangebiet umfasst derzeit bereits bebaute Bereiche, in denen die Biotoptypen BD und BW für die überbaubaren Flächen, AKB (Garten) für die Freiflächen und VSB für befestigte Straßen vorhanden sind. Die unbebauten Einzelgrundstücke nördlich der Akazienstraße, des Anger und des Kleinen Anger werden derzeit als Grünland genutzt. Der unbebaute Teilbereich, der zur Aufhebung vorgesehen ist, wird überwiegend durch den Biotoptyp GIA Intensivgrünland geprägt. In diesem Bereich ist die Pflanzenkläranlage Heinrichsberg vorhanden.
Die vorhandenen Biotoptypen sind für die Beurteilung des Ausgangszustandes der Planung nur in den Bereichen relevant, die bisher noch nicht durch den wirksamen Bebauungsplan überplant werden. Dies sind die Einzelgrundstücke nördlich der Akazienstraße, am Anger und am Kleinen Anger. Die Grünlandflächen östlich des Feldweges von der Umfassungsstraße nach Norden sind wirksam durch die bisherige Fassung des Bebauungsplanes überplant.
Da gemäß Anlage 2 zum Baugesetzbuch die Umweltprüfung den Zustand bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung zu vergleichen hat, sind bestehende Baurechte auf den Ausgangszustand anzurechnen, da sie bei Nichtdurchführung der Planung umgesetzt werden können. Zum Umfang der hierbei zu berücksichtigenden Biotoptypen wird auf die Tabelle Punkt 6.2.1. der Begründung verwiesen.

2.1.5. Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Neufassung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wurden im Bereich der Eingriffsflächen keine separaten faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen des Landschaftsplanes ausgewertet.
In Karte 2.6 des Landschaftsplanes wurde das Vorkommen gefährdeter Arten kartiert. Das Plangebiet und dessen Umfeld sind im Landschaftsplan als weitgehend artenarm eingestuft worden. In Heinrichsberg südlich des Plangebietes ist ein Weißstorchhorst vorhanden. Bedingt durch die Lage, die vorhandene Vegetation und die bestehenden Vorbelastungen kann man davon ausgehen, dass auf den noch für die Bebauung vorgesehenen Flächen nur häufige bzw. ubiquitäre Vogelarten vorkommen. Hinweise auf das weitere Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten bestehen nicht.

Eine artenschutzrechtlich beachtliche Beeinträchtigung gefährdeter Arten ist daher nicht zu erwarten. Das Plangebiet gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet bildet den nördlichen Rand des Ortsteiles Heinrichsberg gegenüber der offenen Landschaft. Es befindet im Landschaftsraum des Elbtales. Das Bodenrelief ist weitgehend eben. Der Ortsrand ist derzeit durch die in der Rigole am Nordrand des Gebietes durchgeführte Bepflanzung teilweise eingegrünt. Im Bereich der Straßen Anger und Kleiner Anger wird der Ortsrand durch die bereits errichteten Wohngebäude geprägt. In den Offenlandbereichen nördlich des Plangebietes wird das Landschaftsbild durch großflächige intensive Ackernutzung bestimmt. Gliedernde Gehölzreihen sind nicht vorhanden. Der ehemals vorhandene Weg in Verlängerung der Straße Anger ist überpflügt und wird mit als Ackerfläche genutzt. Nordöstlich des Gebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Lagerplatz. Im Kontext des landschaftlich reizvollen Elbtales ist die Landschaftsbildqualität nördlich von Heinrichsberg als geringwertig einzustufen.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Der Landschaftsraum des Elbtales gehört zum Großklima des gemäßigten mitteldeutschen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur im Landkreis Börde beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.
Das Plangebiet ist zu kleinflächig ausgeprägt, um eine wesentliche klimatische Funktion zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze im Bereich der Rigole bilden mit den angrenzenden Offenlandflächen Bereiche mit auf das Klima ausgleichender Wirkung im Ortsbereich aus. Ausgeprägte Kaltluftleitbahnen sind in Heinrichsberg nicht vorhanden.

2.1.8. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand keine Lärmbelästigungen aus. Das Gebiet ist am Westrand dem Straßenlärm der Kreisstraße K 1170 ausgesetzt, die aufgrund der geringen Straßenbelegung als gering einzustufen sind.

Lufthygienische Situation: Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen lufthygienischen Belastungen ausgesetzt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich südlich im Abstand von 100 Metern zum Wohngebiet Stallanlagen mit geruchsemittierenden Nutzungen. Hierbei handelt es sich um eine Rinderhaltung in kleinerem Umfang, die wie die Wohnnutzung im Dorfgebiet an der Umfassungsstraße im Bestand vorhanden ist. Die hierdurch entstehenden Geruchsbelästigungen sind dorftypisch und an ländlichen Standorten zu tolerieren. Die im Osten des Plangebietes vorhandene Pflanzenkläranlage ist nur bei luftaustauscharmen Wetterlagen geruchlich wahrnehmbar.

2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist im Plangebiet der Änderung selbst keine Fundstätte kartiert. Gleichwohl befinden sich im Umfeld des Änderungsbereiches bekannte archäologische Fundstätten. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

2.1.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die deren Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen erheblich erhöhen, sind nicht erkennbar.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Folgende umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen innerhalb des Änderungsbereiches:

Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu erwarten durch:

- zusätzliche Bebauung bisher nicht wirksam beplanter Bauflächen nördlich der Akazienstraße und im Norden der Straßen Anger und Kleiner Anger

Positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu erwarten durch:

- Teilaufhebung des Bebauungsplanes für die Flächen östlich des landwirtschaftlichen Weges von der Umfassungsstraße nach Norden

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

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

Der vorliegend dargelegte Ausgangszustand unter Berücksichtigung wirksamer Planungen wird durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes verändert. Dies betrifft die Schutzgüter Boden, Artenschutz und Biotope und Wasser in unterschiedlichem Ausmaß. Die Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde in der Begründung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt beziffert.
Sie wird nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben.

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen oder durch

die Planänderungen mindernden Eingriffe. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung alle bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die unverändert bleiben. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.
Von der Änderung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die Eingriffe betreffen ausschließlich kleinere Grünlandflächen im Norden des Plangebietes, die in Vorbereitung einer baulichen Nutzung aus der Bewirtschaftung genommen wurden und auf denen zumindest zeitweise die Voraussetzungen zur Erteilung von Baugenehmigungen auf Grundlage des § 35 BauGB bestanden haben. Dem gegenüber steht eine deutliche Aufwertung der Belange des Schutzgutes durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Teilaufhebungsbereich. Die Änderung des Bebauungsplanes mindert daher den geplanten Eingriff in das Schutzgut trotz der Inanspruchnahme der Grünlandflächen im Norden. Sie bewirkt eine deutliche Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes. Der Artenschutz ist von der Änderung nicht betroffen. Auch bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung gehen die Flächen durch eine bauliche Nutzung verloren.

- Boden

Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist mit einer deutlichen Verminderung der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Die bisher zulässige Versiegelung von Bodenoberflächen wird um ca. 18.468 m^2 gemindert. Bereits zulässige Eingriffe in das Schutzgut werden hierdurch minimiert bzw. vermieden.

- Wasser

Der zum Schutzgut Boden dargelegte Sachverhalt trifft auch auf das Schutzgut Grundwasser zu. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades vermindert sich der bereits zulässige Eingriff in das Schutzgut.

- Klima/Luft

Durch die Verminderung des Umfangs der zulässigen Versiegelung sind geringe positive Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Die auf das Gebiet einwirkenden Geruchsimmissionen werden unter dem Schutzgut Mensch behandelt.

- Landschaftsbild

Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Im Bereich der Teilaufhebung bleibt die offene Landschaft erhalten.

- Mensch

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen erreichen nicht das Maß schädlicher Umwelteinwirkungen. Die Geruchsimmissionen durch die Rinderhaltung in den südlich angrenzenden Stallanlagen bleiben im Rahmen der in ländlichen Gebieten als ortstypisch anzusehenden Geruchswahrnehmungen. Die östlich des Plangebietes befindliche Pflanzenkläranlage ist mit geringen Geruchsemissionen während luftaustauscharmer Zeiten verbunden. Die Bebauung rückt hier nicht näher heran als der Bestand. Die Kreisstraße K 1170 westlich angrenzend an das Plangebiet weist nur eine geringe Verkehrslegung auf, so dass durch sie keine wesentliche beurteilungsrelevante Lärmemission zu erwarten ist. Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der im Plangebiet zulässigen schützenswerten Nutzungen von der Umgebung.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

festgesetzte Maßnahmen:

- Planzeichnung
- Aufhebung des östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes (Vermeidung, Minderung, Ausgleich),
- Beschränkung der Bauhöhen auf maximal 10 Meter (Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild),
- Festsetzung der Grünfläche auf dem Flurstück 82/2,

- textliche Festsetzungen
- Festsetzung zum Erhalt der Bepflanzung in der Rigole am Nordrand des Plangebietes (Vermeidung).

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise,
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb,
- Schutz der vorhandenen Gehölze gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahmen,
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung,
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören. Umsetzung der Festlegung aus dem § 39 BNatschG.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wesentliche Standortvergleiche waren nicht durch durchzuführen, da es sich überwiegend um die Teilaufhebung eines Bebauungsplanes handelt, der nur auf den wirksam überplanten Flächen aufgehoben werden kann. Bei Nichtdurchführung der Planung sind erheblich umfangreichere Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zulässig, weshalb die Planänderung überwiegend zu einer Minderung und Vermeidung bisher plangegebener Eingriffe führt.

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 wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen des Ausgangszustandes unter Berücksichtigung wirksamer Planungen. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. 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, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.
Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen des Landschaftsplanes und einer Luftbildkartierung. 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 externe 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.
Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Anpassung des Bebauungsplanes Heinrichsberg an den im Rahmen der Flächennutzungsplanung ermittelten Wohnbauflächenbedarf durch Teilrücknahme des Bebauungsplanes und Abschluss der Erschließungsanlagen am Anger und am Kleinen Anger. Der verbleibende Teil des Bebauungsplanes wird neu gefasst.
Die Teilaufhebung und Neufassung des Bebauungsplanes ist aufgrund der Aufhebung rechtsverbindlicher Baurechte mit einer erheblichen Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in allen Schutzgütern verbunden. Diese findet ihren Ausdruck nicht in leistungssteigernden Maßnahmen, sondern in der Vermeidung und Minimierung bisher zulässiger Eingriffe in den Naturhaushalt. Die bisher zulässige Versiegelung wird um 18.468 m^2 vermindert.
Dem gegenüber steht die geringfügige Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Norden auf Flächen, die aufgrund einer nicht wirksam gewordenen Planänderung bereits zeitweise nach § 33 BauGB bebaubar waren und teilweise bebaut wurden.
Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bisher zulässigen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes weiterhin zulässig. Hierdurch würde ein deutlich umfangreicherer Eingriff in den Naturhaushalt verursacht.

Loitsche-Heinrichsberg, Juni 2016