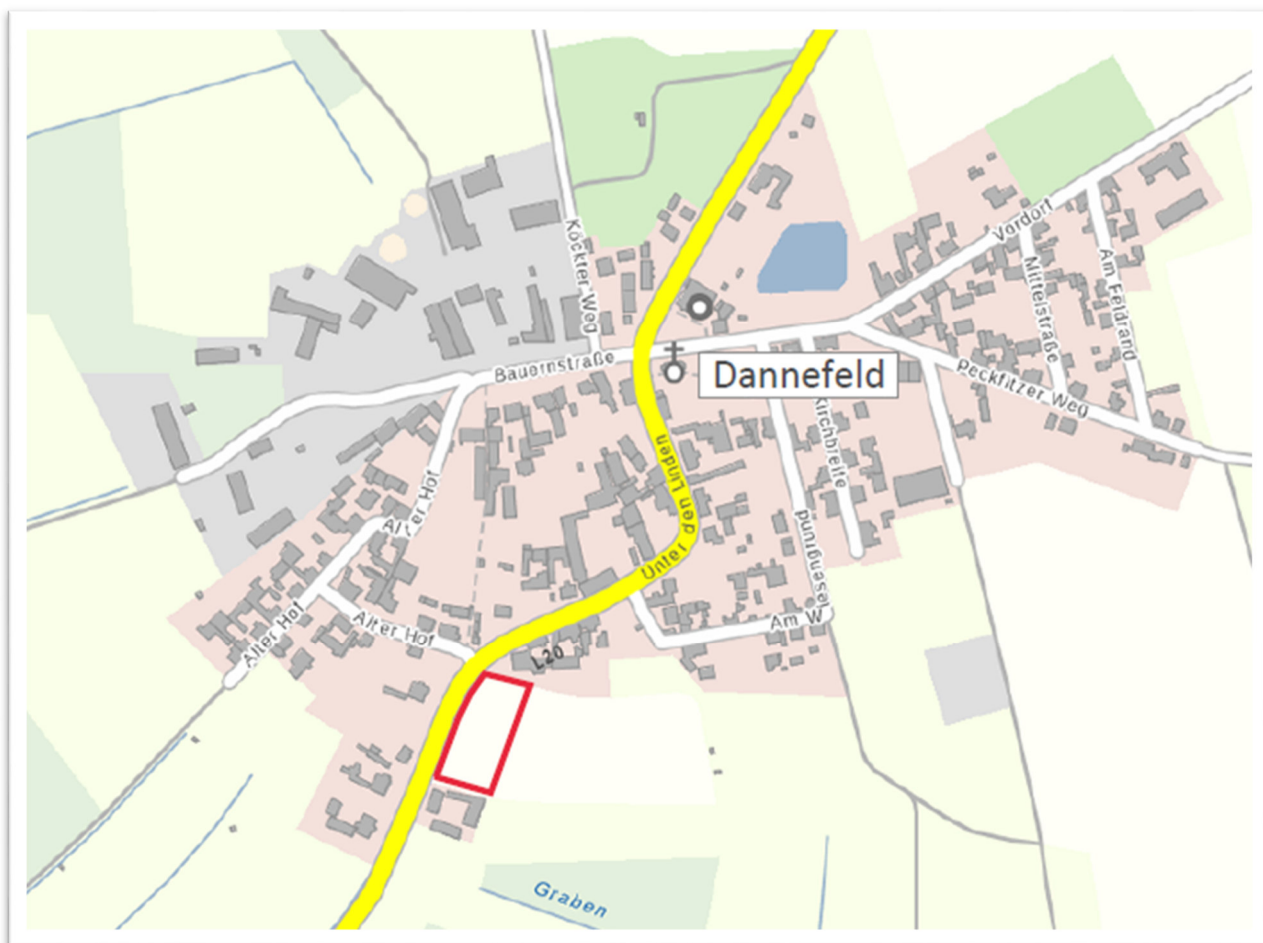


Hansestadt Gardelegen

BEBAUUNGSPLAN Dannefeld „Unter den Linden“



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2021

Übersichtskarte Dannefeld

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Stand: Entwurf – März 2022

i. A. der Hansestadt Gardelegen



Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Fax: 03909 473607 • E-Mail: pikgmbh@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlage
2. Veranlassung
- 2.1 Ziele und Notwendigkeit
- 2.2 Verfahren
- 2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung
- 2.5 Übergeordnete Planungen
- 2.5.1 Kurzdarstellung zur Bevölkerungsentwicklung / Bedarf
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
- 3.1 Lage der Gemeinde, Geländebeziehungen, Oberflächenwasser
- 3.2 Bodenbeschaffenheit
- 3.3 Altlasten
- 3.4 Wasserhaushalt
- 3.5 Vorhandene Vegetation
- 3.6 Immissionsschutz
- 3.7 Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit / Brandschutz
4. Planungskonzept
- 4.1 Nutzungsstruktur
- 4.2 Verkehrerschließung
- 4.3 Natur und Landschaft, Grünordnung
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Verkehrsflächen
- 5.5 Festsetzungen zur Grünordnung
- 5.6 Niederschlagswasserbehandlung / Grundwasserabsenkung
6. Erschließung
- 6.1 Verkehrerschließung
- 6.2 Ver- und Entsorgung
- 6.3 Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.4 Grundwasserabsenkung
- 6.5 Erdaufschlüsse – hier Erdwärmeanlagen-Geothermie / Bohrung von Brunnen
7. Umweltschutz
- 7.1 Reinhaltung der Gewässer
- 7.2 Abfallbeseitigung
- 7.3 Lärmschutz / Immissionen
- 7.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 7.5 Artenschutz
- 7.6 Mikroklima / Luft
8. Städtebauliche Werte
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Durchführung des Bebauungsplanes

TEIL B

11. Umweltbericht

1.) RECHTSGRUNDLAGEN

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.09.2021 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Dannefeld „Unter den Linden“ beschlossen.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen besitzt einen rechtswirksamen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan. Das Plangebiet in der Ortslage Dannefeld ist hier als Entwicklungsfläche für Gemischte Baufläche dargestellt.

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66)

2.) VERANLASSUNG

2.1 Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Jahr 2011 wurde Dannefeld mit der Gebietsreform ein Ortsteil der Hansestadt Gardelegen. Die Einheitsgemeinde Gardelegen ist Teil des ländlichen Siedlungsraums der Altmark, im Norden von Sachsen-Anhalt.

Der Ortsteil Dannefeld liegt ca. 22 km westlich vom Ortsteil Gardelegen im Westen des Altmarkkreises Salzwedel. In Gardelegen befindet sich auch der Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde.

Um längerfristig Bauflächen in der Ortslage Dannefeld zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Hansestadt Gardelegen in der Ortslage eine Baufläche für eine Wohnbebauung mit dörflichem Charakter planungsrechtlich vorzubereiten und schlussendlich auszuweisen.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Privatbesitz und wird als intensiv genutzte Ackerfläche genutzt. Sie war zum Zeitpunkt der Betrachtung mit Ackergras bestellt und wird als Grünfläche für Tierhaltung (Pferde/ Mutterkühe) genutzt.

Das Gebiet liegt in der Ortslage Dannefeld an der Durchgangsstraße L 20 in Richtung Miesterhorst und ist daher infrastrukturell sehr gut für die Ausweisung einer Wohnbaufläche geeignet.

Straßenbegleitend (im Norden, Süden und Westen) grenzen die vorhandenen Wohn- und Hofgrundstücke mit den jeweiligen Bewirtschaftungen an, wobei das Wohnen als überwiegende Nutzung zugeordnet werden kann.

Aufgrund der Lage in der Ortslage Dannefeld sowie der vorhandenen Erschließung im Umfeld bietet sich die Fläche im Geltungsbereich für eine neue Bebauung an. Der Anschluss der künftigen Bauflächen an Ver- und Entsorgungsleitungen ist sichergestellt.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben. Weiter ist es nicht erforderlich, freie Flächen außerhalb eines Bebauungszusammenhangs zu binden. Hier erfolgt ein Lückenschluss zwischen einer straßenbegleitenden Bebauung.

Diese Bauleitplanung lässt sich im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage Dannefeld bringen, da das prägende Ortsbild nicht wesentlich verändert wird.

Ziel des Bebauungsplanes Dannefeld „Unter den Linden“ ist, für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige geregelte Bebauung zu schaffen. Mit der Schaffung von bis zu vier Baugrundstücken kann dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken entgegengekommen werden.

In den zurückliegenden 2-3 Jahren sind in Dannefeld mehrere neue Wohnobjekte entstanden, welche von überwiegend in die Heimat zurückkehrenden, jungen Familien bezogen und genutzt werden.

Eine künftige Bebauung, bestehend aus Wohngebäuden mit den dazugehörigen Frei-/Gartenanlagen, soll sich in die vorhandene Struktur der Ortslage Dannefeld einbinden.

Neben der Ausweisung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet werden bei der Aufstellung des Planes nachstehend aufgeführte flankierende Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der vorhandenen und neu entstehenden Bebauung in die vorhandene dörfliche Struktur,
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ der Hansestadt Gardelegen ist notwendig, um gemäß § 1 (3) BauGB eine rechtsverbindliche, städtebauliche Entwicklung und Ordnung für diesen Bereich zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ wird durch die Hansestadt Gardelegen nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet ist dreiseitig von einer Bestandbebauung mit den dazugehörigen Nutzgärten und einer Durchgangsstraße umgeben. Im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck eines FFH-Gebietes oder eines Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine grobe Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten, sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird.

2.3 Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ der Hansestadt Gardelegen setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Dieser liegt in der Gemarkung Dannefeld und umfasst folgendes Flurstück:

Flur : 7
Flurstück : 142 (Teilfläche)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 4.800 m².

Die Flurstücksfläche befindet sich in Privatbesitz.



Bild 1: Blick aus Richtung Süd-West



Bild 2: Blick aus Richtung Nord-West



Bild 3: Sicht Richtung Süden



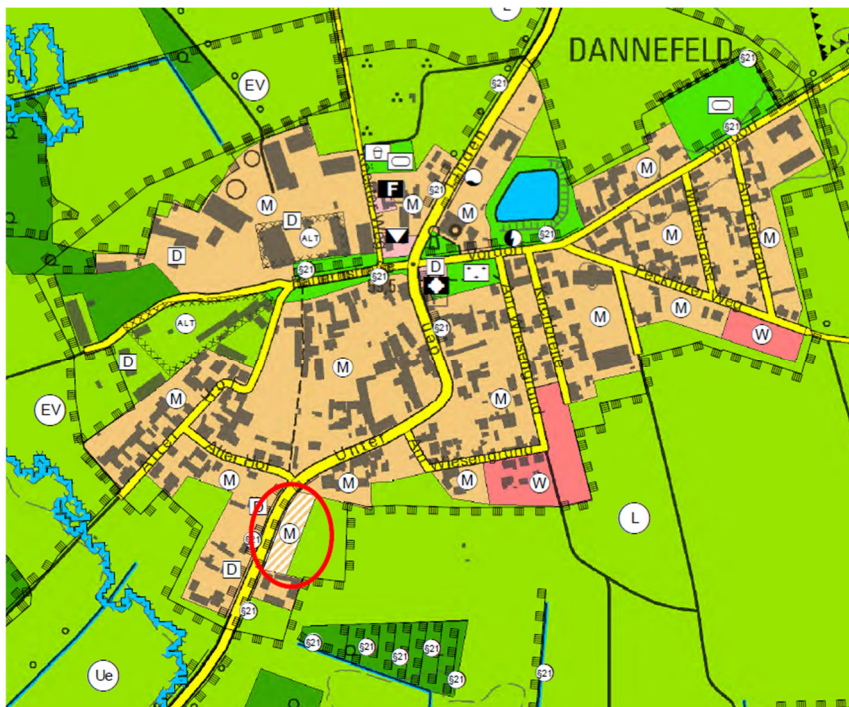
Bild 4: Sicht aus Richtung Westen

2.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Hansestadt Gardelegen hat einen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan, welcher genehmigt und veröffentlicht ist.

Die Fläche des Geltungsbereiches in der Ortslage Dannefeld ist als Entwicklungsfläche für Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.



Auszug aus Zusatzkarte für FNP
Einheitsgemeinde Hansestadt
Gardelegen (Stand 06.03.2020)
Ortslage: Dannefeld

Werden im Flächennutzungsplan Bauflächen ausgewiesen, wie hier in der Ortslage Dannefeld als Gemischte Baufläche, so sind aus diesen in aller Regel die ihnen zugeordneten Baugebiete in einem Bebauungsplan zu entwickeln. Die Zuordnung ergibt sich aus der jeweiligen Kurzbezeichnung der Baugebiete, die mit ihrem ersten Buchstaben die Abkürzung für die Baufläche wieder aufnehmen sollten. Für den hier betrachteten Geltungsbereich wären dies beispielsweise das MD (Dorfgebiet), MDW (Dörfliches Wohngebiet), MI (Mischgebiet) oder MK (Kerngebiet).

Dannefeld ist eine ländlich geprägte Gemeinde. Eine künftige Nutzung als Dörfliches Wohngebiet bietet sich hier an, da sich in der näheren Umgebung landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden. Diese genießen Bestandsschutz. Um aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärm und Geruch) die Belange der Land- u. Forstwirtschaft zu beachten und damit die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu beeinträchtigen, wird die Fläche im Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO entwickelt.

Damit lassen sich die Schutzansprüche mit der näheren Umgebung in Einklang bringen.

Die regionale Entwicklung der Hansestadt Gardelegen insbesondere der Ortslage Dannefeld, wird durch die Aufstellung und Umsetzung der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt oder behindert.

2.5 Übergeordnete Planungen

Die Hansestadt Gardelegen ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) vom 14.12.2010 unter Punkt Z 38 als Grundzentrum zur Abdeckung des Grundbedarfes für die Versorgung der Bevölkerung, mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zur Sicherung der Daseinsvorsorge, festgelegt. Darüber hinaus ist Gardelegen eine landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche im ländlichen Raum.

Grundzentren übernehmen aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung, die Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark werden unter Kapitel 5 Ziele (Z) der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Altmark festgesetzt.

Entsprechend Punkt 5.2.4. Z sind in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Im REP Altmark von 2005 unter Punkt 5.3.13 Z ist Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP Altmark 2005) wurde um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ergänzt und im Juni 2017 beschlossen (genehmigt 23.04.2018).

Für die Ortslage Dannefeld, als Bestandteil der Einheitsgemeinde Gardelegen, wird im REP Altmark 2005 keine besondere Funktion zugewiesen. Im Rahmen des IGEK (Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept) der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen soll der Ortsteil Dannefeld in seinem Dasein langfristig gesichert werden.

2.5.1 Kurzdarstellung zur Bevölkerungsentwicklung / Bedarf

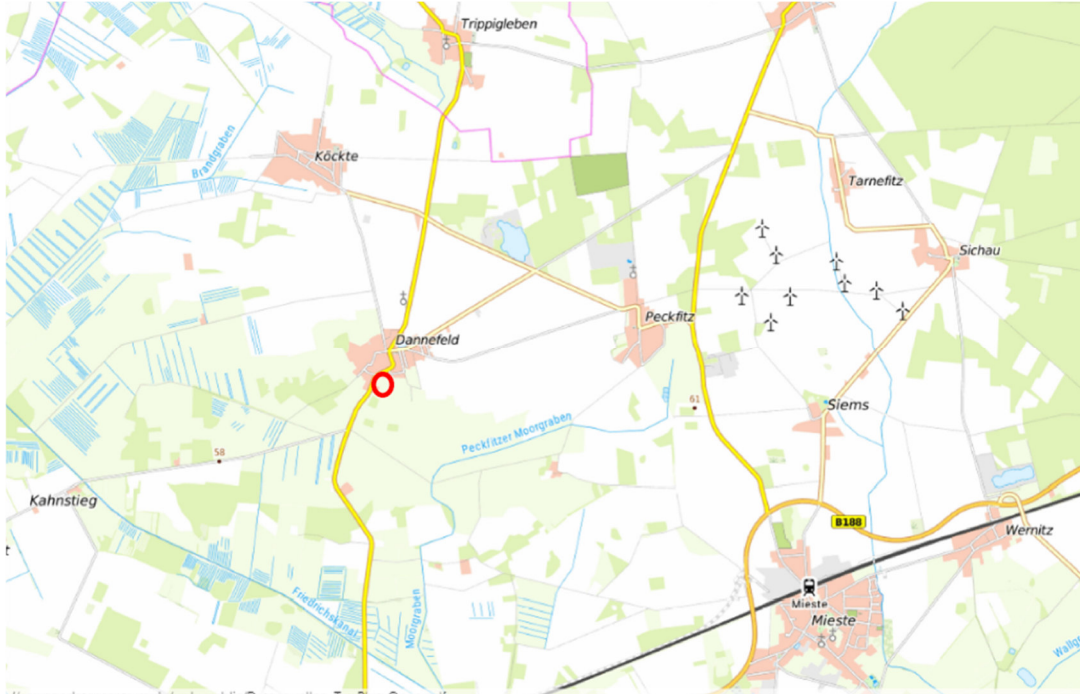
Die Hansestadt Gardelegen hat einen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan. In dieser Planung wird auch eine Analyse zur Bevölkerungsentwicklung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen betrachtet und dargestellt. Genaue Kennzahlen und ausführliche Darstellungen zur Bevölkerungsentwicklung sind den Ausführungen des Flächennutzungsplanes zu entnehmen. Für die Ortslage Dannefeld ist anhand der absoluten Zahlen zur Einwohnerentwicklung für die letzten Jahre ein minimaler Rückgang zu verzeichnen. Um hier jedoch gegensteuern zu können ist es notwendig, für die Zukunft Bauflächen vorzuhalten, um Bauwilligen entsprechende Flächen anbieten zu können.

Die Nähe zum Großraum Wolfsburg mit seiner Autoindustrie wird Dannefeld auch weiterhin als Wohnstandort attraktiv sein lassen.

3.) RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse und Oberflächenwasser

Der Ortsteil Dannefeld liegt westlich der Hansestadt Gardelegen im Altmarkkreis Salzwedel des Landes Sachsen-Anhalt.



Quelle: LaVermGeoInfo, Sachsen-Anhalt-Viewer (2021)

Durch Dannefeld führt die Landesstraße L 20, welche von der Stadt Klötze kommend nach ca. 4 km in die Bundesstraße 188 mündet. Die B 188 kommt aus Richtung Berlin und führt über Wolfsburg weiter zum Großraum Hannover.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der durch den OT Dannefeld führenden Landesstraße L 20. Das Gelände in diesen Bereich ist eben. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheit wird noch eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

3.3 Altlasten

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst. Werden bei den Erdbauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontamination führen.

3.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen der künftigen Wohngrundstücke soll auf den Grundstücken versickert werden.

Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten.

Für Dannefeld, so auch das Plangebiet, kann von einem durchschnittlich höchsten Grundwasserstand von ca. 1,50 m unter Oberkante Gelände ausgegangen werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind unterirdische Sickeranlagen nicht möglich. Die Versickerung muss deshalb in flach auszubildende Mulden oder als Flächenversickerung über die belebte Bodenzone erfolgen, um auch eine möglichst hohe Reinigungsleistung des Sickerwassers zu erhalten. Es ist ein Mindestabstand von 0,5 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Sohle der Versickerungsanlage einzuhalten.

3.5 Vorhandene Vegetationen

Das Plangebiet weist auf Grund der bisherigen intensiven Nutzung keine ausgeprägte Vegetation auf.

Die umliegenden Flächen sind durch Wohnbebauungen bzw. alte Hofstellen mit entsprechenden Nebenanlagen und Nutzgärten geprägt.

3.6 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind aus der näheren Umgebung keine Einflüsse auf die geplante Bebauung zu erwarten.

Im Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ wird als Art der baulichen Nutzung „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgelegt. Mit dieser Festlegung wird kein höherer Schutzanspruch gegenüber der umliegenden Bebauung ausgewiesen, der Anspruch wird dem vorhandenen Bestand angeglichen.

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen aus Lärm- oder Geruchsimmissionen nicht anders zu erwarten als bei der vorhandenen, angrenzenden Bebauung auch.

Die geplante Bebauung selbst sowie deren Nutzung führen für die angrenzende Bebauung zu keinen zusätzlichen Immissionen hinsichtlich Geruchs.

3.7 Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit / Brandschutz

- **Denkmalschutz:**

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“.

Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Weiter wird auf die einschlägigen Bestimmungen des DenkmSchG LSA, hier insbesondere des § 14 Abs. 9 (dieser besagt... *Die untere Denkmalschutzbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.*) hingewiesen.

- **Kampfmittelfreiheit**

Das Plangebiet wurde durch den Altmarkkreis Salzwedel (Ordnungsamt) auf Kampfmittelfreiheit anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln konnten nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können. Die vorliegenden Erkenntnisse bedürfen einer ständigen Aktualisierung, so dass künftige Anfragen von bisher getroffenen Einschätzungen abweichen können.

- **Brandschutz / Löschwasserversorgung**

Bei der Erschließung und Bebauung sind nachfolgende Forderungen einzuhalten:

- Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass Gebäude für die Feuerwehr zugänglich sind, d. h. dass alle Gebäude und Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können (§ 5 MBO).
- Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u.a. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14090 zur Verfügung stehen.
- Die Löschwasserversorgung wird über zwei Löschbrunnen im Umkreis von 300 m sichergestellt.
- Der Löschwasserbedarf ist anhand der baulichen Nutzung und der Gefahr der Ausbreitung zu ermitteln und vorzuhalten (DVGW Regelwerk, Technische Regeln u. Arbeitsblatt W405)

4.) PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungsstruktur

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ entspricht der des angrenzenden Bereiches, welcher überwiegend durch Wohnnutzung mit angrenzenden Nutzgärten und Kleintierhaltung geprägt ist. Weiter sind auch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, welche in einem Dorfgebiet vorzufinden sind, im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Die Nutzungsart ist als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgelegt, so dass hier die Nutzungsform dem näheren Umfeld entspricht.

4.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die vorhandene Ortsdurchgangsstraße L 20 „Unter den Linden“.

Diese Straße führt weiter zur B 188, welche schlussendlich eine Anbindung zum übergeordneten Verkehr darstellt.

4.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Biosphärenreservats „Drömling Sachsen-Anhalt. (Verordnung vom 22. Juni 2019)

Entlang der Landesstraße 20 (L 20) befindet sich eine nach § 21 NatSchG LSA geschützte Allee.

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Wenngleich die Bauleitplanung in diesen Bereich selbst kein Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Aus diesem Grund sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen unter der Zielsetzung zu treffen, welche die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sowie unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ als Bebauungsplan innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage stellt jedoch keinen unmittelbaren Einfluss in Natur und Landschaft dar.

Ausgleichmaßnahmen hinsichtlich einer erneuten Versiegelung von Grundstücksflächen, als Einfluss auf den Naturhaushalt, werden jedoch fiktiv festgesetzt.

5.) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Dörfliches Wohngebiet“ (**MDW**) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt

§ 5a BauNVO besagt,

- (1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 7. sonstige Gewerbebetriebe,
 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen

Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW) erfolgt eine Differenzierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 5-8 BauNVO.

Folgende Nutzungen des § 5a Abs. (2) BauNVO werden **nicht** zugelassen:

- Nr. 5. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen des § 5a Abs. (3) BauNVO werden auch **nicht** ausnahmsweise zugelassen:

- Nr. 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Nr. 2 Gartenbaubetriebe
- Nr. 3 Tankstellen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

- Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,24** festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird auf **10 m Firsthöhe** über **OK Straße** begrenzt

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

- Im Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** festgesetzt.
Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da hierfür städtebaulich keine Veranlassung besteht.

Auf die Festlegung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird im Geltungsbereich verzichtet.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die angrenzende Straße „Unter den Linden“.

Die innere Erschließung, soweit erforderlich, im Plangebiet erfolgt von den jeweiligen Grundstückserwerbern / Inverstoren.

Sonstige Festsetzungen zur Erschließung

1. Entlang der Landesstraße 20 (L 20) befindet sich im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten eine geschützte Allee gemäß § 29 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 NatSchG LSA. Eine Baumfällung ist verboten.
2. Da Beeinträchtigungen der Allee durch die Errichtung von Zufahrten nicht ausgeschlossen sind, hat der Eigentümer/ Verursacher eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel einzuholen.
3. Je Grundstück wird nur eine Zufahrt zugelassen. Die Zufahrtsbreite im öffentlichen Bereich (Straßenkante/ Grundstücksgrenze) ist auf maximal 3,0 m begrenzt. Die Lage der Zufahrten richtet sich nach dem Baumbestand, sie ist mittig anzuordnen. Der Mindestabstand von Außenkante Zufahrtskante zu Außenkante Baumstamm hat mind. 2,50 m, gemäß RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege) zu betragen.
4. Bestehende Bäume sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen. Der Baumschutz ist während der gesamten Bauzeit (Grundstücksbebauung / Errichtung Zufahrt) zu gewährleisten.
5. Die Wurzeln dürfen durch die Bodenarbeiten nicht beschädigt oder gar gekappt werden.
6. Wurzelschutzmaßnahmen (Wurzelbrücken usw.) sind zu ergreifen, insbesondere bei einer Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,50 m zum Baum
7. Beim Anlegen von Zufahrten sind, entsprechend Bestand, Entwässerungsbordsteine einzubauen.
8. Anschlussleitungen für Ver-/Entsorgungsanlagen dürfen nur im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt aus dem öffentlichen Raum zum Baugrundstück verlegt werden.
9. Die Grundstückszufahrten sind mit einem ausreichend tragfähigen Oberbau gemäß RSTO 12, Bk 1,0 zu versehen. Die Herstellung der Grundstückszufahrten ist durch ein im Straßenbau fachlich qualifiziertes Unternehmen im Auftrag und auf Kosten des jeweiligen Bauherrn vorzunehmen.

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz getroffen, um den zusätzlich notwendigen Eingriff in die Natur möglichst auszugleichen.

Die Verantwortlichkeit sowie Ausführungszeitraum zur Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Hansestadt Gardelegen geregelt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr.20 und § 9 (1a) BauGB

1. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen, so dass ein geringer Versiegelungsgrad entsteht bzw. auch begrünt werden kann.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen und Gehölzen zu begrünen.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches / der Grundstücksfläche sind 16 Stk. Laub-/ Obstbäume (gemäß Gehölzliste), als Einzelbaum zu pflanzen.
4. Anlegen einer 3 m breiten / 95 m langen Strauchhecke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (gemäß Gehölzliste).
5. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische / gebietseigene Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen sind im Jahr nach Nutzungsbeginn der Grundstücke bzw. nach Erschließungsabschluss umzusetzen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.
6. Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:
 - * bei Laubbaumarten mit 12 - 14 cm Stammumfang,
 - * Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v., 60 - 100 cm Höhe

Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse)
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **Artenschutz:**
Bei der Bauausführung sind etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.
- **Bauzeitenregelung:**
Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung, Fällung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Sträucher, Gebüsch (Gehölze jeglicher Art) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt werden dürfen. Für den Fall, dass eine bauzeitliche Beschränkung nicht sicherzustellen ist, sind die betroffenen Bauflächen unmittelbar vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung auf vorhandene Niststätten zu prüfen.
- Bei möglichem Brutrevierverlust von Vögeln sind geeignete Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen zu entwickeln (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise

- **Bodenschutz:**
Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt DIN 18915 in der aktuellen Fassung. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Bereich befestigter Flächen, wie Stellplätze oder Zufahrten versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- **Wasserwirtschaft, Gewässerschutz:**
Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Wege ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (§ 69 WG LSA) zu versickern

Beachte:

- Den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt
- Das Vorhabengebiet / Geltungsbereich liegt im VHG 1 (Norddeutsches Tiefland) lt. Bundesamt für Naturschutz
- Broschüre einheimischer Gehölze MLU-LSA

Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix alba - Weide

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher:

Berberis vulgaris - Sauerdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnus
Prunus padus - Traubenkirsche
Ribes sanguineum - Johannisbeere
Böschungsmyrthe - Lonicera pileate

Viburnum opulus - Schneeball
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix viminalis - Korbweide
Rosa canina - Hundsrose
Gewöhnliche Liguster - Ligustrum vulgare

Obstbäume:

Apfel - Schöner von Boskoop
Apfel - Gravensteiner
Morina - Sauerkirsche
Schattenmorelle - Sauerkirsche

Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus - Wildbirne
Rote Knorpelkirsche - Süßkirsche)
Graf Althans Reneclaudie - Pflaume

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden

Eingriffs – und Kompensationsberechnung

Bewertung des Bestandes

Flächengröße	Biotoptyp	Biotoptwert	Planwert	Wertigkeit
4800 m²	Gesamtfläche des Geltungsbereiches			
4656 m ²	Intensiv genutzter Acker (AI)	5		23280
144 m ² (3 * 48 m)	Unbefestigter Weg (VWA)	3		432
Gesamt IST- Zustand				23712

Bewertung des Bebauungsplanes

Flächengröße	Biotoptyp	Biotoptwert	Planwert	Wertigkeit
4800 m²	Fläche Geltungsbereich -- GRZ 0,24 (0,36)			
1728 m ²	Bebaubare / versiegelbare Fläche		0	0
3072 m ²	Nicht bebaubare Fläche, (Ziergarten / Grabeland)		6	18432
16 Stk Laubbaum im Plangebiet (25m ² /Stk - 400 m ²)	Einheimische Obst- / Laubbäume als Einzelbäume (Code - HE.o / I)		5	1600
			Zwischensumme	20032
Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches				
95 * 3 m 285 m ²	Strauchhecke (HHA) (Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Strauchhecke anzulegen)		14	3990
Gesamtsumme der Planung				24022

Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfes:

Kompensationsbewertung		
Wert des Bestandes (IST)	Wert der Planung	Verbleibender Kompensationsdifferenz
23712	24022	+ 310

Durch die Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff, der durch die geplante und vorhandene Bebauung entsteht, entsprechend Kompensationsergebnisses ausgeglichen werden.

5.6 Niederschlagswasserbehandlung / Grundwasserabsenkung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächen- / Niederschlagswasser von befestigten / bebauten Flächen ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst auch einer Weiternutzung als Brauchwasser (WC-Spülung / Grundstücksbewässerung) zuzuführen bzw. in der belebten Bodenzone zu versickern. Hierfür sind zugelassene Versickerungssysteme (z. Bsp. flache Mulden bis 20 cm Tiefe oder Flächenversickerung) zu verwenden, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten.

Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten. Aufgrund des zu erwartenden flurnahen Grundwasserstandes, welcher durch ein standortgerechtes Bodengutachten zu erkunden ist, ist eine Versickerung durch Anlagen ggfls. nicht möglich.

Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgt, notwendig sein, stellt diese gemäß § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wäre rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 1 Monat) bei der UWB des Altmarkkreises Salzwedel zu beantragen.

6.) ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs-, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasser Ver- und Abwasserentsorgung,
- den Anschluss an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die vorhandene Straße „Unter den Linden“.

Entlang der Landesstraße 20 (L 20) befindet sich im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten eine geschützte Allee gemäß § 29 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchG LSA. Eine Baumfällung ist verboten. Besondere Festsetzungen zur Verkehrserschließung sind dem Pkt. 5.4 Verkehrsflächen, Unterpunkt „Sonstige Festsetzungen zur Erschließung“ zu entnehmen.

6.2 Ver- und Entsorgungsleitung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Anschluss an das Fernmeldenetz werden für die äußere Erschließung durch bestehende Anlagen in der Straße „Alter Hof“ sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Versorgungsträger sind:

- Energieversorgung Helmstedt (AVACON), Betriebsteil Gardelegen
- Wasserverband Klötze für die Trinkwasser Ver- und Schmutzwasserentsorgung
- Deutsche Telekom AG
- Altmarkkreis Salzwedel ist mit den Rechten und Pflichten der Abfallentsorgung betraut

Die Abfallentsorgung erfolgt von der Planstraße über die angrenzende Straße „Unter den Linden“. Der Grundstückseigentümer ist für den ordnungsgemäßen Anschluss seines Grundstückes an den öffentlichen rechtlichen Entsorgungsträger verantwortlich und zur Auskunft verpflichtet.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Bereich der angrenzenden Ortslage im Umkreis von 300 m innerhalb der Ortslage durch zwei Flachspiegelbrunnen sichergestellt.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser Abwasser.

Im Bereich der Bauflächen ist das anfallende Niederschlagswasser von befestigten / bebauten Flächen auf dem Grundstück zu belassen und möglichst einer Weiternutzung als Brauchwasser (WC-Spülung / Grundstücksbewässerung) zuzuführen bzw. in der belebten Bodenzone zu versickern.

Die Grundwasserstände liegen in diesem Bereich bei ca. 1 bis 2 m unter Flur. Genauere Aussagen sind durch eine Baugrunduntersuchung zu erlangen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit einem höchsten Grundwasserstand von 1,30 m bis 1,50 m unter OK Gelände zu rechnen ist. Daher sind unterirdische Versickerungsanlagen (z. Bsp. Rigolen) nicht heranzuziehen, da hier kein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser von > 1 m geschaffen werden kann.

Für eine gezielte dezentrale Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers kommen verschiedene Anlagenarten in Frage. Hier sind Lösungen wie eine Mulden- oder Flächenversickerung, die in einem höheren Maße den Grundwasserschutz gewährleisten, anzuwenden.

Eine punktuelle Versickerung des Regenwassers über Sickerschächte ist aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände ebenfalls nicht zielführend.

Versickerungsanlagen sind gemäß § 60 Abs. 1 WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Technische Regel für die hydraulische Bemessung, die Anordnung, die Bauausführung und den Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung.

Eine öffentliche Erschließung, sprich die Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den Ver- und Entsorgungsleitungen, innerhalb des Plangebietes ist nicht geplant.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der parallel zum Geltungsbereich verlaufende Landesstraße L 20 erfolgt über die vorhandene Straßenentwässerung.

6.4 Grundwasserabsenkungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgen, notwendig sein, stellen diese gemäß § 9 WHG eine Gewässernutzung dar, die gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Diese ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6.5 Erdaufschlüsse – hier Erdwärmeanlagen-Geothermie/Bohrung von Brunnen

Die Bohrung eines Brunnens zur Bewässerung des Hausgartens oder zur Befüllung eines Pools sowie die Herstellung von Erdwärmeanlagen zur Wärmeversorgung bedeuten einen Erdaufschluss, der sich auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken kann. Erdaufschlüsse sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Beginn der Arbeiten über das Anzeige- und Informationssystem für Bohrungen und Geothermie des Landes Sachsen-Anhalt sowie bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Sollten sich im Zuge der Anzeige herausstellen, dass eine wasserrechtlicher Erlaubnis nach § 8 ff WHG erforderlich wird, ist diese mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dies gilt auch für die Errichtung privater Brunnen z. Bsp. für die Wasserentnahme zur Gartenbewässerung.

7.) UMWELTSCHUTZ

Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

7.1 Reinhaltung von Wasser

Durch die geplante Nutzung der Flächen im Geltungsbereich als ein Dörfliches Wohngebiet sowie dazugehöriger Erschließung ist eine Gefährdung der Oberflächenwasser nicht gänzlich auszuschließen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser gereinigt werden. Die Entsorgung ist über den öffentlichen Anschluss sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren für Regen- und häusliches Schmutzwasser vorgesehen. In der Straße „Unter den Linden“ sind die erforderlichen Schmutzwasserleitungen vorhanden.

Niederschlagswasser ist gem. § 54 Abs. 2 WHG Abwasser, das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah auf dem Grundstück im Geltungsbereich in der belebten Bodenzone zu versickern oder zu verrieseln. Hierfür sind zugelassene Versickerungssysteme (z. Bsp. flache Mulden bis 20 cm Tiefe oder Flächenversickerung) zu verwenden, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten.

Eine Erlaubnis für das schadloze Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nach § 69 Abs. 1 WG LSA nicht erforderlich, da das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- und befestigten Flächen von beplanten Grundstücksflächen anfällt. Das Einleiten des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Ist auf Grund von Untergrundverhältnissen eine schadloze Ableitung des Niederschlagswassers auf der Oberfläche nicht möglich, sind gesonderte Bedingungen und Anforderungen erforderlich.

Die Niederschlagsentwässerung bzw. -ableitung, als auch die Entnahme oder Nutzung von Grundwasser, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 und 9; WHG).

Diese Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Sollten zur Wärmeversorgung Erdwärmeanlagen errichtet werden, sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG die entsprechenden Bohrungen einen Monat vor Ausführung der Bohrarbeiten mit Antrag schriftlich bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Mit der Ausführung der Bohrung darf erst nach Entscheidung der unteren Wasserbehörde begonnen werden.

7.2 Abfallbeseitigung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Dannefeld „Unter den Linden“ hat kaum Einfluss auf die Abfallbeseitigung, da diese bereits über die angrenzende Ortsdurchgangsstraße „Unter den Linden“ erfolgt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Altmarkkreises Salzwedel sichergestellt.

Mit Sonderabfällen ist durch die spätere Nutzung nicht zu rechnen.

7.3 Lärmschutz / Immissionen

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Störender Lärm aus der geplanten Bebauung im Plangebiet ist auf Grund der Klassifizierung der Nutzung als Dörfliches Wohngebiet und der Kleingliedrigkeit des Gebietes nicht zu erwarten. Zur angrenzenden schützenswerten Wohnbebauung stellt die Planung in Hinsicht auf Schallimmissionen kein Konfliktpotential dar, da die Richtwerte nach TA Lärm gleichen Anforderungen entsprechen.

Aus dem Plangebiet selbst sind auf Grund der Art der baulichen Nutzung keine Geruchsmissionen zu erwarten.

7.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, da durch die Planung wesentliche Belange des Umweltschutzes nicht berührt werden. Es handelt sich bei der Bauleitplanung um einen Lückenschluss im Straßenverlauf, welche mit einer Wohnbebauung bebaut werden soll. Als Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung werden im Bebauungsplan auf der neu zu entwickelnden Planfläche neben der allgemeinen Begrünung der Grundstücksflächen durch Rasen auch heimische Baum- und Strauchstrukturen angepflanzt und dauerhaft erhalten.

Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist erforderlich,

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

7.5 Artenschutz

Die Hansestadt Gardelegen beabsichtigt in der Ortslage Dannefeld eine Baufläche für eine Wohnbebauung zu entwickeln und stellt daher den Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ auf.

Dieser liegt in der Gemarkung Dannefeld und umfasst folgendes Flurstück:

Flur : 7

Flurstücke : 142 (Teilfläche)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von 4800 m².

Der Standort des Bebauungsplanes weist auf Grund der bisherigen Nutzung kein gewachsene Gehölzstrukturen auf, welche ein wichtiges Habitat für verschiedene Singvögel sind. Hier sind eher die umliegenden Nutzgärten von Bedeutung.

Mit Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden, indem u.a. Gehölzfällungen und Rodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Tiere (März bis September) erfolgen.

Im Rahmen der Entwicklung des Gebietes wurde durch das PIK eine grobe Betrachtung vorkommender Arten bzw. Lebensgemeinschaften vorgenommen. Diese beziehen sich hauptsächlich auf die Avifauna (Vogelarten) und die mit einer künftigen Beeinträchtigung im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung.

Am 10.08.2021 fand hierzu eine Begehung durch das PIK GmbH auf dem Grundstück sowie angrenzenden Bereiche statt.

Folgende Arten wurden beobachtet:

Artenname		Status	Bemerkung
Amsel	Turdus merula	NG	Nahrungssuche
Blaumeise	Cyanestes caeruleus	NG	Nahrungssuche
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	NG	Nahrungssuche
Kohlmeise	Parus major	NG	Nahrungssuche
Star	Sturnus vulgaris	NG	Nahrungssuche

Erläuterungen zur Tabelle

Status

B = Brutvogel NG = Nahrungsgast

Der Geltungsbereich ist im umliegenden bewohnten Bereich durch Begrünung in Form von Sträuchern und Bäumen im Bereich der Nutzgärten geprägt. Im Osten grenzt weiterführend eine landwirtschaftliche Ackerfläche an.

Daher dient der umliegende bestehende Strauch und Baumbewuchs, welcher sich überwiegend im Norden, Süden und Westen des Geltungsbereiches befindet hauptsächlich der Nahrungssuche für vorkommende Vogelarten.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine Strauchhecke angepflanzt, um das Angebot eines Bewuchses zu erweitern. Gleiches gilt für die Pflanzung von Bäumen innerhalb des Planfläche.

Insbesondere aufgrund der geringen Flächenausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Dannefeld „Unter den Linden“ kann dessen Besiedlungsmöglichkeit durch die Brutvogelfauna und die Nutzung durch Fledermäuse als gering eingeschätzt werden.

Alle genannten Arten finden in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet geeignete Ausweichhabitate vor.

7.6 Mikroklima / Luft

Durch die geringe Größe des Untersuchungsraumes kann sich kein eigenes Klima entwickeln, vielmehr bestimmt die Gesamtheit der Klimatope der Umgebung die klimatische Funktion des Raumes.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb von Siedlungsbereichen, seiner Kleinräumigkeit, dem Fehlen geschlossener Gehölzbestände und dem geringen Anteil großkroniger Laubgehölze (unbedeutend hinsichtlich Frischluftentstehung) wird von einer geringen Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Luft“ ausgegangen.

8.) STÄDTEBAULICHE WERTE

Bruttobaulandfläche	4.800 m ² 0,48 ha	100 %
Nettobauland- / versiegelbare Fläche (Richtwert GFZ 0,24 zzgl. 50% Überschreitung → max. 0,36)	1.728 m ² 0,173 ha	36 %

9.) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstückes 142 der Flur 7 in der Gemarkung Dannefeld. Es ist geplant, die Fläche des Bebauungsplanes aus dem Flurstück 142 herauszumessen und neu zu parzellieren. Die Vermessung erfolgt in Abstimmung mit dem Eigentümer des Grundstücks.

10.) DURCHFÜHRUNG DES B- PLANES

Die Durchführung des Bebauungsplanes, mit den damit verbundenen Kosten, erfordert seitens der Hansestadt Gardelegen keine weiteren Aufwendungen.

Zur Umsetzung der Bauleitplanung und den damit verbundenen Kosten ist zwischen der Hansestadt Gardelegen und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgeschlossen worden.

PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH
Planverfasser



i. A. der Stadt Klötze



Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Fax: 03909 473607 • E-Mail: pikgmbh@t-online.de

Teil B

UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN

Hansestadt Gardelegen Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“

Inhaltsverzeichnis

- 1.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.1 Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.2 Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen)
 - 1.3 Art und Umfang sowie Flächenbedarf des geplanten Vorhabens
- 2.) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung im Zuge der Aufstellung
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.4 Schutzgut Arten und Biotope
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 3.) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
 - 3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope
 - 3.2 Schutzgut Boden
 - 3.3 Schutzgut Wasser
 - 3.4 Schutzgut Klima und Luft
 - 3.5 Schutzgut Arten und Biotope
 - 3.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 3.7 Schutzgut Mensch
 - 3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 4.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- 5.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektauswirkungen
 - 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung
 - 5.2 Maßnahmen zum Ausgleich
- 6.) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 7.) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind
- 8.) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt
- 9.) Voruntersuchung auf artenschutzrechtliche Ausnahmeregelungen
- 10.) Allgemein verständliche Zusammenfassung

1.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Ziel des Bebauungsplans

Um längerfristig Bauflächen in der Ortslage Dannefeld zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Hansestadt Gardelegen in der Ortslage eine Baufläche planungsrechtlich vorzubereiten und schlussendlich auszuweisen. Sie soll künftig für eine überwiegende Wohnbebauung mit dörflichem Charakter genutzt werden.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Privatbesitz und wird als intensiv genutzte Ackerfläche genutzt. Zum Zeitpunkt der Betrachtung ist die Fläche mit Ackergras bestellt und wird als Weidefläche für eine Tierhaltung genutzt.

Das Plangebiet liegt an der Durchgangsstraße L 20 in Richtung Miesterhorst der Ortslage Dannefeld und ist daher infrastrukturell sehr gut für die Ausweisung einer Baufläche geeignet. Straßenbegleitend (im Norden, Süden und Westen) grenzen die vorhandenen Wohn- und Hofgrundstücke mit den jeweiligen Bewirtschaftungen an. Die überwiegende Nutzung kann dem Wohnen zugeordnet werden.

Aufgrund der Lage in der Ortslage Dannefeld sowie der vorhandenen Erschließung im Umfeld bietet sich die Fläche im Geltungsbereich für eine neue Bebauung an. Der Anschluss der künftigen Bauflächen an Ver- und Entsorgungsleitungen ist sichergestellt.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben. Weiter ist es nicht erforderlich, freie Flächen außerhalb eines Bebauungszusammenhangs zu binden. Mit der Bauleitplanung erfolgt ein Lückenschluss zwischen einer straßenbegleitenden Bebauung.

Für die Ortslage Dannefeld und speziell für diesen Geltungsbereich liegen derzeit Anfragen beim Eigentümer für ein Bauplatz vor. Hier handelt es sich hauptsächlich um junge Familien, welche ihren Lebensmittelpunkt in der Ortslage aufgrund familiärer Bindungen durch Elternhaus o. ä. behalten bzw. in ihren Heimatort zurückkehren wollen.

Dannefeld hat derzeit keine freien Bauflächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs für eine Bebauung mit Wohnnutzung zur Verfügung bzw. stehen seitens der Eigentümer nicht zum Verkauf.

Diese Bauleitplanung lässt sich im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Dannefeld bringen, da das prägende Ortsbild nicht wesentlich verändert wird.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen entwickelt.

Die künftige Bebauung, bestehend aus Wohn- und Nebengebäude sowie Nutzgärten und eventueller Kleintierhaltung, soll sich in die vorhandene Struktur der Umgebung einbinden. Die zulässigen Immissionen, welche sich aus der näheren Umgebung und der baulichen Nutzung und Bewirtschaftung ergeben und einzuhalten sind, werden durch die hier geplante Nutzung im Geltungsbereich eingehalten.

Die regionale Entwicklung der Hansestadt Gardelegen und speziell der Ortslage Dannefeld wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt oder behindert.

1.2 Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen)

• Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Dörfliches Wohngebiet“ (**MDW**) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt

§ 5a BauNVO besagt,

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen

Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW) erfolgt eine Differenzierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 5-8 BauNVO.

Folgende Nutzungen des § 5a Abs. (2) BauNVO werden **nicht** zugelassen:

- Nr. 5. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen des § 5a Abs. (3) BauNVO werden auch **nicht** ausnahmsweise zugelassen:

- Nr. 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Nr. 2 Gartenbaubetriebe
- Nr. 3 Tankstellen

• Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (GRZ) **0,24** festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf **FH 10 m** über **OK Straße** begrenzt.

• Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

Im Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Auf die Festsetzung von Baulinien oder Bebauungstiefen wurde verzichtet, da hierfür städtebaulich keine Veranlassung besteht.

Auf die Festlegung der Bauweise, gemäß § 22 BauNVO, wird im Geltungsbereich verzichtet.

• Verkehrsflächen

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die angrenzende Ortsdurchgangsstraße „Unter den Linden“.

Die innere Erschließung, soweit erforderlich, im Plangebiet erfolgt von den jeweiligen Grundstückseigentümern.

• Festsetzungen zur Grünordnung

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

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB

1. Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich mit einem mindestens wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei sind Materialien mit einem hohen Versickerungsbeiwert zu verwenden.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20; 25a und 9 (1a) BauGB

2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen und Gehölzen zu begrünen.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches / der Grundstücksfläche sind 16 Stk. Laub-/ Obstbäume (*gemäß Gehölzliste*), als Einzelbaum zu pflanzen.
4. Anlegen einer 3 m breiten / 95 m langen Strauchhecke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (*gemäß Gehölzliste*).
5. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische / gebietseigene Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen sind im Jahr nach Nutzungsbeginn der Grundstücke bzw. nach Erschließungsabschluss umzusetzen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.
6. Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:
 - * bei Laubbaumarten mit 12 - 14 cm Stammumfang,
 - * Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v., 60 - 150 cm Höhe

1.3 Art und Umfang sowie Flächenbedarf des geplanten Vorhabens

Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Dieser liegt in der Gemarkung Dannefeld und umfasst folgendes Flurstück:

Flur : 7
Flurstück : 142 (Teilfläche)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 4.800 m².

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz.

Tabelle: Flächenbilanz

Bauliche Anlage	Fläche [m²]
Bebaubare Flächen / Flächen (Gebäude - befestigte Flächen)	1728
Sonstige Grünanlagen (unbefestigte / nichtüberbaubare Fläche)	3072
Gesamte Fläche des Geltungsbereiches	4800

2.) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung im Zuge der Aufstellung

2.1 Schutzgut Boden

Gesetzliche Grundlagen

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den derzeit gültigen Fassungen.

Umweltschutzrelevante Ziele

Dem Boden kommt als Träger wichtiger Funktionen, wie z. B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, als Rohstofflagerstätte oder als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, eine besondere Bedeutung zu. Als Filter- und Speicherschicht ist der Boden zudem für das Grundwasser von großer Bedeutung.

Im § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) heißt es:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

Darüber hinaus fordert auch das Baugesetzbuch (BauGB) den Schutz des Bodens. Im § 1a Abs. 2 BauGB heißt es dazu:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind (...) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Schutz des Bodens wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).“

Umweltschutzrelevante Ziele

Sparsamer Umgang mit Boden bei der baulichen und sonstigen Inanspruchnahme von Böden im Planungsraum; Minimierung von Bodenschäden sowie von Erosionsvorgängen; Aufwertung der Bodeneigenschaften durch Stilllegung, Extensivierung oder Verminderung der Intensität der Bewirtschaftung an geeigneten Stellen.

Art der Berücksichtigung

Bewertung der planbezogenen Auswirkungen auf die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen; auf Grund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung der Flächen kann eine geringe Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades erfolgen (max. zugelassen wäre GRZ 0,6); Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB ist zu beachten.

2.2 Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den derzeit gültigen Fassungen.

Umweltschutzrelevante Ziele

Der § 5 WHG formuliert folgenden allgemeinen Sorgfaltspflichten:

„Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*

4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Im § 47 Abs. 1 WHG heißt es dann konkret auf das Grundwasser bezogen:

„Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

1. eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird (...)“.

Zur Reinhaltung des Grundwassers wird durch den § 48 Abs. 2 WHG folgendes ausgeführt:

„Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Das Gleiche gilt für das Befördern von Flüssigkeiten und Gasen durch Rohrleitungen.“

Im § 49 Abs. 1 u. 2 WHG heißt es dann konkret auf Erdaufschlüsse bezogen:

„Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken, sind der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der UWB unverzüglich anzuzeigen.“

Zum §§ 62,63 WHG Wassergefährdende Stoffe:

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung von Gewässern, auch Grundwasser oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Schutz der Gewässer wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...)“.

Umweltschutzrelevante Ziele

Schutz der Gewässer und des Grundwassers vor Nähr- und Schadstoffeinträgen; Schutz der Gewässer und des Grundwassers vor bzw. Minimierung von Überbauungen und Versiegelungen; Aufwertung und Maximierung der Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung

Die Art und Ausführung baulicher Anlagen hat nach dem WHG i.V.m. dem WG LSA und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Bei der geplanten Bebauung im Plangebiet handelt es sich um eine Bebauung mit Wohngebäuden und seinen entsprechenden Nebenanlagen mit dörflichem Nutzungscharakter. Deren Nutzung schließt eine Gefährdung des Grundwassers in der Regel aus.

Anfallendes Schmutzwasser wird über den Anschluss an das zentrale Schmutzwasserbeseitigungssystem abgeführt.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken/ Grundstücksflächen versickern.

Derzeit liegt noch kein Baugrundgutachten vor, so dass noch keine ausreichenden Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens gemacht werden können. Die künftige Grundstücksgröße lässt aber eine oberflächennahe Verrieselung des Niederschlagswassers zu.

Grundsätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser der befestigten / bebauten Flächen auf dem Grundstück zu belassen und es ist eine Weiternutzung als Brauchwasser (WC-Spülung / Grundstücksbewässerung) anzustreben bzw. in der belebten Bodenzone zu versickern.

Bei Planung, Bau und Betrieb der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) sind schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. eine Verschlechterung des chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers nicht zu besorgen. Durch die gezielte Versickerung des Niederschlagswassers in der Nähe des Anfallortes wird die Grundwasserneubildung nicht negativ beeinflusst, so dass auch eine Beeinträchtigung des guten mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers ausgeschlossen werden kann.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Gesetzliche Grundlagen

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Baugesetzbuch (BauGB).

Umweltschutzrelevante Ziele

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität; Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Im § 1 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) heißt es:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Schutz der Luft und des Klimas wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu(...)“

Im BauGB wird der Schutz des Klimas im § 1a Abs. 5 BauGB behandelt:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Umweltschutzrelevante Ziele

Freihaltung für den Luftaustausch bedeutsamer Bereiche; Vermeidung neuer bzw. Beseitigung bestehender Emittenten in Luftaustauschbahnen und deren Einzugsbereichen; Erhaltung klimarelevanter Kalt- und Frischluftentstehungszonen; Schutz und Entwicklung eines Freiraumsystems als klimatischer Ausgleich im bebauten Bereich.

Art der Berücksichtigung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Anlagen vorhanden oder geplant, welche die Luftqualität oder das lokale Klima beeinträchtigen können.

Die Ausführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches. Die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen wird jedoch auf Grund der geringen Ausmaße kaum einen nennenswerten Einfluss auf die Luftqualität haben.

2.4 Schutzgut Arten und Biotope

Gesetzliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in den derzeit gültigen Fassungen.

Umweltschutzrelevante Ziele

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Arten- und Biotopschutz wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.“

Der Abs. 2 des gleichen Paragraphen sagt hierzu folgendes aus:

„Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,*

2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.“

Weitere Ziele sind:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund; Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen im Sinne des § 39 BNatSchG; Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG; Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut.

Umweltschutzrelevante Ziele

Sicherung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften; Entwicklung eines Biotopverbundsystems; Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders schützenswerter Lebensgemeinschaften.

Art der Berücksichtigung

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung konnten sich auf Grund der Bewirtschaftung der Flächen, hier mit Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie der angrenzenden bzw. umliegenden Wohnbebauung mit deren bewirtschafteten Flächen keine schützenswerten Arten entwickeln. Gleiches gilt für die Entwicklung oder dem Bestehen von Biotopen.

Die Bauleitplanung und deren Umsetzung werden sich diesbezüglich auch nicht negativ auswirken.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Gesetzliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in den derzeit gültigen Fassungen.

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze

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

Im § 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heißt es:

„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 nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass (...) 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).“

Umweltschutzrelevante Ziele

Erhaltung und Weiterentwicklung der besonderen landschaftlichen Charakteristik des Planungsraumes; Vermeidung von Beeinträchtigungen prägender Landschaftsstrukturen und störungsempfindlicher Landschaftsräume; Einbindung neuer Bebauungen in das Landschafts- und Ortsbild; Sicherung historischer Kulturlandschaften.

Art der Berücksichtigung

In das Landschaftsbild wird mit der Umsetzung der Bauleitplanung zwar grundsätzlich eingegriffen, jedoch sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen.

Die Errichtung baulicher Anlagen erfolgt im direkten Einzugs- bzw. Anschlussbereich bestehender Bebauungen als Lückenschluss. Die bestehenden Bebauungen sind in der Landschaft bereits integriert.

Die Höhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen soll sich der angrenzenden Bebauung angleichen, die Art der Nutzung wird einer dörflichen Wohnnutzung zugeordnet.

2.6 Schutzgut Mensch

Gesetzliche Grundlagen

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) in den derzeit gültigen Fassungen.

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze

Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungsarten im Plangebiet sowie in benachbarten Gebieten; Schutz des Menschen vor planungsbezogenen Beeinträchtigungen.

Im § 1 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) heißt es dazu:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Umweltschutzrelevante Ziele

Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet sowie in benachbarten Gebieten.

Art der Berücksichtigung

Der Bereich des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche, derzeit mit Ackergras zur Beweidung bestellt, genutzt.

Schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Luft und Geruch sind keine zu erwarten, welche sich negativ auf den Menschen auswirken.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gesetzliche Grundlagen

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Hierzu wird im § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA folgendes ausgeführt:

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

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachplanungen

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung

Im und um das Plangebiet sind keine archäologischen und sonstige Kulturdenkmale bekannt. Sollten jedoch wiedererwartend im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Bodenfunde sichtbar werden, besteht eine gesetzliche Meldepflicht und dies ist unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Befund - / Fundstellen bis zur abschließenden Begutachtung zu sichern.

3.) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Folgenden werden der derzeitige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes im unbeplanten Zustand in Bezug auf die naturschutzbedeutsamen Objekte sowie die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Daran anschließend werden die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, um Maßnahmen

zur Verminderung und zur Kompensation negativer unvermeidbarer Umweltauswirkungen ableiten zu können.

Zur Dokumentation und Bewertung der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes bedarf es zunächst einer Betrachtung seiner bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen.

Unter **baubedingten Wirkungen** versteht man dabei die Eingriffsfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase auftreten.

Im Falle des geplanten Vorhabens sind dies:

- ▶ Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtung im Zuge des Baustellenbetriebs
- ▶ potenzielle Boden- und Grundwasserkontaminationen durch die Lagerung und den Umgang mit Betriebsstoffen und Ölen sowie Leckagen an Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen und Geräten

Anlagebedingte Wirkungen sind vom Vorhaben ausgehenden Effekte, die spezifisch durch die Anlage selbst (und nicht durch Bau und Betrieb) bedingt sind.

Im Falle des geplanten Vorhabens handelt es sich dabei um:

- ▶ Verlust der bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen sowie der Gas- und Wasseraustauschfunktion mit der Atmosphäre durch Vollversiegelungen (Gebäudefundamente, Zuwegungen usw.)
- ▶ Abtragung von gewachsenem Boden
- ▶ Verlust versickerungsaktiver Fläche
- ▶ Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Infiltration

"Anlagenbedingte" Wirkungen wird es durch eine künftige Bebauung mit Wohnnutzung kaum geben. Hier tritt eine typische Wirkung durch die Nutzung (Bewirtschaftung) des Grundstückes zu Wohn- und Freizeit Zwecken auf.

Bei den **betriebsbedingten Wirkungen** handelt es sich um Eingriffsfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit dem (Dauer-)Betrieb der Anlage zusammenhängen. Im Falle des geplanten Vorhabens betrifft dies:

- ▶ Emissionen und Lärm werden betriebsbedingt nicht entstehen, da keine betrieblichen Anlagen entstehen oder vorhanden sind

Des Weiteren erfolgt eine Einschätzung hinsichtlich der **Erheblichkeit** des Vorhabens, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Naturhaushalt. Hierbei wird ein Eingriff als erheblich bezeichnet, wenn eine augenscheinliche Herabsetzung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. eine offensichtlich nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt.

In der hier betrachteten Bauleitplanung ist davon nicht auszugehen.

3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope

Bestand

Im Plangebiet selbst befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützte Biotope bzw. Teile desselben. Die in der Nähe befindlichen Naturschutzobjekte sind nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle: nächstgelegene Schutzgebiete und Biotope

Bezeichnung	Schutzziel / Bemerkungen	geringster Abstand
Biosphärenreservat Drömling Sachsen-Anhalt BR 0002LSA	Das Biosphärenreservat „Drömling Sachsen-Anhalt“ ist Teil des nach Niedersachsen übergreifenden Biosphärenreservats „Drömling“ und löst den Naturpark „Drömling“ ab. Durch seine historisch stark vom Menschen	kein

	überprägte Kulturlandschaft mit einer Vielzahl an Gräben, umliegenden Feuchtwiesen, Äckern und Gehölzstrukturen, zeichnet sich der Drömling heute als wichtiger Lebensraum für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten aus.	
Vogelschutzgebiet „Feldflur bei Kusey“ SPA 0024 DE 3432-401	Erhaltung des Gebietes als Lebensraum für Vogelarten nach Anh. I und nach Art. 4 (2) der VS-RL; Bedeutende Vorkommen von Vogelarten des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes, insbesondere des Ortolans;	ca. 0,5 km nördlich
FFH Gebiet Gragensystem Drömling, FFH 020	Erhaltung des Gebietes mit den Gräben und Fließgewässern als Lebensraum für Tierarten im Bereich fließender und ruhender Gewässer und Wasserpflanzenarten;	Ca. 0,5 km westlich
Vogelschutzgebiet Drömling“ SPA 0007 DE 3532-401	Erhaltung des Gebietes als Lebensraum für Vogelarten nach Anh. I und nach Art. 4 (2) der VS-RL; Gebiet mit global und regional wichtigen Vogelansammlungen, insbesondere für Kranich, Neuntöter und Ortolan;	ca. 1,0 km südöstlich des Planbereiches
NSG-Gebiet „Ohre-Drömling“ NSG 0387	Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume einschließlich aller dafür charakteristischen Arten; Reste einer naturnahen Flussaue mit Wiesen, Hochstaudenfluren, Feuchtheiden und Gehölzbeständen;	ca. 1,0 km nordöstlich des Planbereiches
Landschaftsschutzgebiet LSG 031 „Naturpark Drömling“	Das LSG umfasst nahezu die gesamte Landschaftseinheit Drömling und ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die wertvollsten Teile des Landschaftsschutzgebietes wurden am 30.Juni 2005 als Naturschutzgebiet „Ohre-Drömling“ ausgewiesen; Schutz von Tier- und Pflanzenarten	angrenzend

Bewertung

Angrenzend am Ortsteil Dannefeld befindet sich das Biosphärenreservat „Drömling“ Sachsen-Anhalt und das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“. Die wertvollsten Teile des Biosphärenreservats wurden als Naturschutzgebiet „Ohre-Drömling“ ausgewiesen. Darunter sind die bisher eigenständigen Naturschutzgebiete „Bekassinenwiese“, „Böckwitz-Jahrstedter Drömling“, „Breitenroder-Oebisfelder Drömling“, „Jeggauer Moor“, „Nördlicher Drömling“, „Stauberg“ und „Südlicher Drömling“ zusammengefasst. Das Naturschutzgebiet „Ohre-Drömling“ ist zentraler Bestandteil des Großschutzgebietes „Drömling“. Die Festsetzung erfolgte insbesondere zur Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im gesamten Drömling. Anzustreben ist, in den Kern- und Nässezonen Wasserstände zu erreichen, die zum Erhalt des Niedermoorkörpers führen. Die bestehenden offenen Wiesen- und Weidelebensräume sollen durch eine den Standortbedingungen angepasste Landwirtschaft erhalten und entwickelt werden.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope berührt, sind direkte bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete auszuschließen. Aus der landwirtschaftlichen Flächennutzung resultierender Fahr- und Nutzungsverkehr, sowie die durch Straßenverkehr belastete Landesstraße L 20 sind als Vorbelastungen zu betrachten.

Natura 2000-Gebiete befinden sich im näheren Umfeld. Dazu gehört das Vogelschutzgebiet „Feldflur bei Kusey“.

Zur Minimierung der Wirkungen aus dem Plangebiet ist östlich zur Grenze des Plangebietes eine Bepflanzung mit einer Strauchhecke vorgesehen.

Die Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgebiete und geschützten Biotope werden als unerheblich beurteilt.

3.2 Schutzgut Boden

Bestand

Der Bodentyp des Standortes wird der Braunerde aus kiesführender, periglaziärer Sande (Geschiebedecksand) über glazifluvialen Sand (Schmelzwassersand) sowie der Gleye aus fluvialen Lehmsand zugeordnet.

Die Flächen um das Plangebiet werden von wechselnden Acker-, Grünland- und kleinteiligen Gehölzbereichen und letztlich durch die vorhandene umliegende Bebauung unterschiedlicher Nutzungen eingenommen.

Im Plangebiet ist auf Grund der bisherigen Nutzung keine ausgeprägte Vegetation vorhanden. Die Fläche wird derzeit als private, kleingliedrige, landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Bewertung

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird unter anderem die Verdichtung und Versiegelung bisher unbebauter Flächen herbeigeführt. Entsprechend kommt es zu einem Verlust der bodentypspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen; gleichfalls wird der Gas- und Wasseraustausch mit der Atmosphäre verringert.

Demgegenüber stehen die oben aufgeführten nutzungsbedingten Vorbelastungen, die - auch wenn sie als erheblich zu werten sind - keine überdurchschnittliche Erheblichkeit der Beeinträchtigungen bewirken.

Durch die Kompensationsmaßnahmen auf den für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen, wie die Pflanzung von Laubbäumen und die weitere grünordnerische Gestaltung des Grundstückes, kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen. Die Grundflächenzahl wird auf ein Mindestmaß von GRZ 0,24 beschränkt und damit eine großflächige Bodenversiegelung vermieden. Des Weiteren ist die Befestigung von Stellplätzen mit wasserdurchlässiger Bauweise lt. Festsetzung auszuführen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden werden als erheblich bewertet.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Drömling wird durch die Aller und Ohre sowohl zur Weser, als auch zur Elbe hin entwässert. Dadurch stellt er ein wichtiges Element im Biotopverbund der Flusssysteme dar. Die Urbarmachung des Gebietes begann im 18. Jahrhundert mit dem Ausbau der Ohre sowie der großflächigen Anlage von Entwässerungskanälen und Gräben. Mit dem Bau des Mittellandkanals entstand ein umfangreiches Gewässernetz. Es stellt ein großflächiges, zusammenhängendes Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung dar.

Das Plangebiet selbst weist keine **Oberflächengewässer** auf.

Das Plangebiet selbst tangiert keine Schutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sind hier nicht direkt betroffen.

Im Westen der Ortslage Dannefeld verlaufen weitläufige Grabensysteme, welche mit dem Drömling in Verbindung stehen. Einflüsse aus dem Plangebiet sind in diesen Bezug nicht zu erwarten.

Ausgewiesene Überschwemmungsbereiche sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der **Grundwasserspiegel** wird in ca. 1,50 m Tiefe unter Geländeoberkante angetroffen. Stauende oder sickwasserhemmende Schichten könnten im noch zu erkundenden Untergrund teilweise vorhanden sein.

Bewertung

Baubedingte Auswirkungen können nicht komplett ausgeschlossen werden. Sie können im Zuge von Bauarbeiten und während der Arbeit unbeabsichtigte Öl- und Kraftstoffverluste entstehen, wodurch ein Gefahr des Schadstoffeintrages ins Grundwasser besteht. Daher ist es von besonderer Bedeutung, die Betriebsstoffe für eingesetzte Baumaschinen sachgerecht zu lagern und zu verwenden. Auf diese Weise können Beeinträchtigungen vermieden werden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Oberflächen- und des Grundwassers ist bei ordnungsgemäßer Durchführung der Bauarbeiten und Einhaltung rechtlicher Schutzvorschriften an Gewässern jedoch nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen im Rahmen von Grundwasserabsenkungen sind besonders in den bebauten Bereichen zu betrachten. Hier insbesondere die Auswirkungen auf die baulichen Anlagen (Gründung von Gebäuden) im Zuge einer Grundwassersenkung in Abhängigkeit mit deren Dauer der Absenkung und Absenktiefe des Grundwassers. Eine nachhaltige Einflussnahme auf die Grundwassersituation, welche die Gründung baulicher Anlagen beeinträchtigt ist, auszuschließen.

Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Bei der UWB des Altmarkkreises Salzwedel ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind mit dem Bebauungsplan aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht erkennbar. Die Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

Wesentliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind aufgrund der Topografie nicht zu erwarten, die Auswirkungen werden als gering erheblich betrachtet.

Aus den geplanten Eingriffen (Bebauungen / versiegelte Flächen) resultiert ein geringer Versiegelungsgrad von lediglich 24 (36) % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Die zusätzlichen Versiegelungen stellen nur bedingt eine Verringerung der Grundwasserneubildung dar.

Nutzungsbedingte Auswirkungen wie z.B. zusätzliche Schadstoffeinträge über Sickerwasser bzw. über Regenwasser in Gewässer, die über die vorhandenen hinausgehen, sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da eine Zunahme des Verkehrs- und damit eine Zunahme der Schadstoffbelastung nicht prognostiziert werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen auf Oberflächengewässer können ausgeschlossen werden.

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung werden Verdichtungen und Versiegelungen des Bodens und somit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung impliziert. Da das Grundwasser aber augenscheinlich nicht mit Fließgewässern in Verbindung steht, ist ein Rückgang desselben aufgrund reduzierter Wasserversickerungen von der Bodenoberfläche aus nicht zu befürchten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser werden als unerheblich bewertet.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt im klimatischen Übergangsbereich zwischen subatlantischem und subkontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperaturen werden für die Landschaftseinheit „Altmarkplatten“ mit 8,8 °C angegeben. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen im Mittel bei 620 - 640 mm, wobei die Niederschlagsmengen vom Nordwesten zum Südosten abfallen, was die Übergangsstellung belegt.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Besiedlungsdichte wird die Luftbelastung der Altmark als sehr gering angegeben.

Bewertung

Mit der geplanten überwiegenden Wohnbebauung, sowie der Nebengebäude sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima verbunden.

Weitergehende schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft werden als unerheblich bewertet.

3.5 Schutzgut Arten und Biotope

Bestand

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Biotope im Plangebiet vor. Weiterhin liegen keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten

Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst derzeit eine mit Ackergras bestellte Ackerfläche, welche für die Tierhaltung genutzt wird. Diese Fläche ist daher sehr artenarm. Wildkrautgesellschaften sind hier ebenfalls aufgrund der Bewirtschaftung kaum zu finden.

Als Bewertungsgrundlage wurden Biotop- und Nutzungstypen innerhalb eines Radius von 500 m um den geplanten Bebauungsplan betrachtet. Die dargestellten Biotop- und Nutzungstypen können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tabelle: Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsraumes

Code	Biotop- und Nutzungstyp	prioritärer Lebensraumtyp
Wälder / Forste		
XY	Reinbestand Nadelholz	
Gehölze		
HHB	Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	
HGA	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	
HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	
HHa	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	
Gewässer		
FG	Graben	
Grünland		
GIA	Intensivgrünland	
GSB	Scherrasen	
GSX	devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	
ackerbaulich genutzte Biotope		
AI	intensiv genutzter Ackerflächen	
Ruderalfluren		
UR	Ruderalflur	
Siedlungsbiotope / Bebauung		
BW	Wohnbebauung	
PYY	Sonstige Grünanlagen	
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Grabeland; kleingliedrige Landwirtschaft	
Befestigte Fläche / Verkehrsfläche		
VWA	Unbefestigter Weg	
VWC	Weg (versiegelt)	
VSb	Straße (versiegelt)	

Auch die faunistische Artenvielfalt der intensiv genutzten Ackerfläche, derzeit mit Ackergras bestellt, ist allgemein recht eingeschränkt. In erster Linie werden diese zur Nahrungssuche genutzt, beispielsweise durch Singvögel.

Nur wenige Arten nutzen solche Flächen zur Reproduktion und Jungenaufzucht.

Im detailliert untersuchten Bereich (Geltungsbereich) wurden direkt keine **Brutvorkommen** nachgewiesen. **Rastvogelarten** sind auf der kleingliedrigen Fläche nicht vertreten.

Bewertung

Als Lebensraum für Fauna und Flora, insbesondere für den Artenschutz, hat das Plangebiet und seine Umgebung nur eine untergeordnete Bedeutung. Grund dafür ist die starke anthropogene Vorbelastung der beplanten Flächen, u.a. durch die landwirtschaftliche Nutzung. Für einige Arten kommt es durch die künftige Bebauung zu einem Verlust von Lebens- bzw. Teillebensräumen. Nachgewiesen wurden zum aktuellen Zeitpunkt allerdings keine zu schützenden Arten.

Für eventuelle Bruten sowie als Nahrungsraum stehen in der direkten Umgebung genügend Ausweichflächen zur Verfügung, so dass der Fortbestand einer lokalen Population, ohne erheblich beeinträchtigt zu werden, gesichert ist.

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme kommt es weder bau-, anlagen- noch betriebsbedingt zu Beeinträchtigungen besonders wertgebender Arten.

Es werden keine Biotope zerstört oder beeinträchtigt, die für wild lebende Tiere und wild wachsenden Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Bepflanzung in Form einer Strauchhecke geplant.

Auf dem Grundstück selbst sind Einzelobstbäume oder Sträucher vorgesehen. Die Bepflanzung wirkt sich hierbei noch positiv aus und es kommt zu einer Aufwertung der Biotop- und Habitatfunktion.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Biotope werden als unerheblich bewertet.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Als „Landschaftsbild“ wird die auf das ästhetische Empfinden des Betrachters einwirkende Anordnung anthropogener und natürlicher Elemente bezeichnet.

Das Landschaftsbild im Bereich des Planungsraumes ist im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, teils Grünlandbewirtschaftung geprägt. Nördlich und Südlich zum Geltungsbereich grenzt eine Wohn und gewerblich genutzte Bebauung an. Im Osten schließt die Lange Straße am Geltungsbereich an.

Bewertung

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung werden zusätzliche bauliche Elemente in das Landschaftsbild eingebracht.

Hierbei wirken die bereits bestehenden Bebauungen und deren Nebenanlagen sowie Bereiche mit landwirtschaftlicher Nutzung als Vorbelastung. Die Höhe der geplanten Bebauung wird sich kaum von der Höhe der unmittelbar angrenzenden Bebauung unterscheiden, so dass keine höhendominante Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild werden als unerheblich bewertet.

3.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die nächstgelegene immissionsrelevante Wohnbebauung, welche sich direkt teils anschließt.

Das Plangebiet beinhaltet keine Flächen für Erholung, Fremdenverkehr und Sport, es grenzen auch keine derartigen Flächen an.
Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit bereits als mit Ackergras bewirtschaftete Fläche genutzt.

Bewertung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Störender Lärm aus der noch zusätzlich geplanten Bebauung (Wohngebäude mit Nebenanlagen) im Plangebiet ist auf Grund der Klassifizierung der Nutzung und der Kleingliedrigkeit des Gebietes nicht zu erwarten.

Zur angrenzenden Wohnbebauung stellt die Planung in Hinsicht auf Schallimmissionen kein Konfliktpotential da, da die Richtwerte nach TA Lärm entsprechend den geltenden Anforderungen nicht überschreiten werden.

Einflüsse durch entstehende Gerüche sind nicht zu erwarten.

Bezüglich des flächenbezogenen Erholungsaspektes sind keine negativen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ersichtlich.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch werden als unerheblich bewertet.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht bekannt.

Bewertung

Bei der Umsetzung der geplanten Bauleitplanung, insbesondere im Zuge der erforderlichen Erdarbeiten, sind beim eventuellen Auffinden von kulturhistorischen Objekten, was nie ganz ausgeschlossen werden kann, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden.

Eine mögliche Beeinträchtigung sonstiger Sachgüter wird nicht gesehen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter werden als unerheblich bewertet.

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

Eine schutzgutbezogene, gegenüberstellende Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung sowie Nichtdurchführung der Planung erfolgt in nachstehender Tabelle.

Tabelle: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgut	Prognose bei Planungsdurchführung	Prognose ohne Planungsdurchführung
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope	Einbringen von Biotopelementen: kurzfristig durch Pflanzung von Strauch-Baum-Hecke, Laubbaumpflanzung, Grünanlage	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Zustandes; Mittel- bis längerfristig Ansiedlung von Wohnbebauung aufgrund entsprechender Ausweisung im Flächennutzungsplan
Boden	Verdichtung und Versiegelung mit Beeinträchtigung des Bodenlebens und -gefüges auf ca. 0,5 ha Baufläche; Langfristig Aufwertung von Bodenfunktionen bei Etablierung von Kompensationsmaßnahmen	Kurzfristig Fortführung der intensiven Landwirtschaft auf Teilen der unbebauten Bereiche; Mittel- und längerfristig Verdichtung und Versiegelung von Bodenfläche aufgrund

Schutzgut	Prognose bei Planungsdurchführung	Prognose ohne Planungsdurchführung
	auf den für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen	der Ausweisung als Wohngebiet im Flächennutzungsplan
Wasser	Verdichtungs- und versiegelungsbedingte Einschränkung der Grundwasserneubildung aufgrund der Überbauungen ohne erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel;	Kurzfristig keine Änderung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate und landwirtschaftsbedingte Stoffeintragsmengen; Mittel- und längerfristig verdichtungs- und versiegelungsbedingte Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund der Ausweisung als Schutzanspruch Dorfgebiet im Flächennutzungsplan
Klima/Luft	Keine merkliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse durch zusätzliche Versiegelung sowie durch Emissionen	Keine Änderung der derzeitigen klimatischen und Luftverhältnisse
Arten/Biotope	Überbauung von Biotopen mit unterdurchschnittlichem Wert für den Naturschutz; Langfristig Aufwertungen des Schutzgutes bei Etablierung von Kompensationsmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Biotopzustandes; Mittel- und langfristig Überbauung von Biotopen mit unterdurchschnittlichem Wert für den Naturschutz aufgrund der Ausweisung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan – verbunden mit einer partiellen Überschreitung der Grenzen der Flächennutzungsplanung
Landschaftsbild	Einfügen anthropogen prägender Elemente durch die Bebauung; Langfristig bedeutsame Aufwertung durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Zustandes; Mittel- und längerfristig Einbringen anthropogener Elemente aufgrund der Ausweisung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan – als Nutzung Wohnstandort und sonstiger Gewerbeeinheit
Mensch	Reduzierung der derzeit bestehenden Nutzfläche auf dem Grundstück ohne negative Auswirkungen auf den Nutzer; Keine Beeinträchtigungen durch zusätzliche Immissionen	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Zustandes; Mittel- und langfristig Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie mögliche gewerbeverursachte Immissionen die im Dorfgebiet zugelassen werden können
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes

Kurzfristig würde das Plangebiet bei Nichtumsetzung der Planung weiterhin als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt werden. Die mittel- bis längerfristige Nutzung würde sich aufgrund fehlender Baulandflächen in der Ortslage kaum von der jetzt geplanten unterscheiden. Den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt steht die geplante Bebauung ebenfalls nicht entgegen.

5.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektauswirkungen

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels entstehen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können.

Gemäß § 15 BNatSchG ist „(d)er Verursacher eines Eingriffs (...) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ (Abs. 1) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dienen dazu, die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Schutzgüter Boden / Wasser / Arten und Biotope

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendigste Maß
- Weitestgehende Verwendung vorhandener Wege für den Baustellenbetrieb
- Vermeidung zusätzlicher Verdichtung durch Verwendung bereits verdichteter und befestigter Flächen zur Baustelleneinrichtung und Baumateriallagerung
- Schutz des Bodens vor Belastungen, die von austretenden Betriebsstoffen sowie der Lagerung von Bauabfällen herrühren
- Einsatz von Baumaschinen und Verfahren, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen
- Entnahme des Oberbodens, getrennte Lagerung sowie profilgerechter Wiedereinbau auf geeigneter Fläche
- Nach Möglichkeit Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagswassers im Plangebiet
- Minimierung der Kontaminationsgefahr des Bodens und des Grundwassers durch die Verwendung entsprechender Sicherheitseinrichtungen
- dauerhafte Bedeckung nicht befestigter Flächen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation

Schutzgut Landschaftsbild

- Angepasste Farbgebung der Baukörper und sichtbaren Anlagen, Vermeidung leuchtender bzw. reflektierender Farben: Vermeidung von Lichtreflexionen sowie farblicher Hervorhebung gegenüber der umgebenden Landschaft
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen auf Firsthöhe 10 m über OK Straße

Schutzgüter Klima und Luft / Mensch

- Minimierung baubedingter Emissionen durch technische und organisatorische Maßnahmen

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß Eingriffs- und Kompensationsberechnung aus der Begründung, Punkt 5.5 wird zur Minimierung von Beeinträchtigungen faunistischer Lebensräume südlich zum Plangebiet eine Streuobstwiese angelegt, welche mit verschiedenen Obstbäumen zu bepflanzen ist. Zu verwenden ist ausschließlich standortheimische Baumschulware, 2 x verschult mit einer Höhe von 60 - 150 cm der folgenden Arten entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Artenliste.

Als zusätzliche Maßnahme sind die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen im Geltungsbereich gärtnerisch zu gestalten und mit Scherrasen und Gehölzen zu begrünen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Jahr nach Nutzungsbeginn bzw. nach Erschließungsabschluss umzusetzen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.

6.) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Bauflächen – hier für eine überwiegende Wohnnutzung in der Gemarkung Dannefeld.

Es wurde ein Standort gewählt, welcher bereits mit einer angrenzenden Bebauung vorbelastet ist. Weiter sind im unmittelbaren Umfeld aber auch kleine Hofgrundstücke im Bestand, welche dem Wohnen dienen, gärtnerisch bewirtschaftet werden und auf denen vereinzelt Kleintierhaltung betrieben wird.

Im Osten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, im Westen schließt die Durchgangsstraße (Unter den Linden) mit ihren Nebenanlagen an. Die Fläche im Geltungsbereich wird intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt.

Damit hat man sich für einen Standort entschieden, der bereits anthropogen vorbelastet ist und demnach nur ein geringes Konfliktpotential aufweist.

Das Plangebiet ist im angrenzenden Bereich durch die Straße „Unter den Linden“ komplett erschlossen und verkehrstechnisch angebunden. Eine straßenbegleitende Bebauung ist möglich und es erfolgt ein Lückenschluss zwischen den vorhandenen bebauten Grundstücken.

Gleichfalls werden unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft an einem Ort konzentriert, gegenüber einer Eingriffsstreuung und Verteilung der Beeinträchtigungen auf mehrere oder einem anderen Standort. Die Eingriffskonzentration am präferierten Standort führt zu keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter, die nicht kompensierbar wären.

Aufgrund der o.g. Gründe ist der Standort in besonderem Maße zur Umsetzung der geplanten Bauleitplanung (hier: die Schaffung von Wohnbauflächen) geeignet. Standortalternativen mit ähnlich günstigen Voraussetzungen bei einem ähnlich geringen Konfliktpotential sind in der Gemarkung Dannefeld derzeit nicht erkennbar.

7.) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind
--

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen ist die ökologische Risikoanalyse angewendet worden. Hierbei steht die Betrachtung einzelner, voraussichtlich betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung ist vor allem problemorientiert erfolgt, das heißt mit Schwerpunkt auf den beeinträchtigten Schutzgütern und auf besonderen Empfindlichkeiten dieser.

Grundlage bildet die Eingriffsregelung gemäß NatSchG LSA.

Schutzgüter wurden in ihrem Bestand betrachtet und mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens bewertet.

Dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) entsprechend, wurden die Eingriffe bilanziert und der Umfang notwendiger Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

8.) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermitteln zu können und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist daher nach Abschluss der Maßnahmen innerhalb eines Jahres eine Ortsbesichtigung durch die Gemeinde durchzuführen.

Nach weiteren drei Jahren ist die erfolgreiche Entwicklung der Maßnahmen im Plangebiet durch eine weitere Ortsbesichtigung zu überprüfen.

Überwachungsfunktionen nehmen zudem im Rahmen ihrer gesetzlichen Prüf- und Überwachungspflichten die Bauaufsichts- und Umweltbehörden wahr.

9.) Voruntersuchung auf artenschutzrechtliche Ausnahmeregelungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG

Die Voruntersuchung hat allgemein zur Aufgabe, diejenigen vorkommenden oder potentiell vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der möglichen Wirkungen, welche sich aus der Bauleitplanung ergeben, zu betrachten. Grundlage hierfür ist die „Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten“.

Anhand des auf der Baufläche vorkommenden Lebensraumtyps „Landwirtschaftliche Fläche“ sind Arten relevant, deren Habitate/Teilhabitate (Reproduktionshabitat, Nahrungshabitat u.ä.) sich auf diesen erstrecken. Dies betrifft nachfolgend aufgeführte Arten:

Tabelle: relevante Arten

Deutscher Name	Relevanz
Feldlerche	Nahrungshabitat
Waldohreule	Nahrungshabitat
Mäusebussard	Nahrungshabitat
Rohrweihe	Nahrungshabitat
Wiesenweihe	Nahrungshabitat
Grauammer	Nahrungshabitat
Baumfalke	Nahrungshabitat
Turmfalke	Nahrungshabitat
Schwarzmilan	Nahrungshabitat
Rotmilan	Nahrungshabitat
Rebhuhn	Nahrungshabitat
Waldkauz	Nahrungshabitat

Geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des Plangebietes aufgrund der Bewirtschaftung nicht aufgefunden.

Im Rahmen einer Konfliktanalyse wurde betrachtet, ob für die relevanten näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Um Beeinträchtigungen zu minimieren sowie um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, können in diesem Zusammenhang Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Ziel ist es sicherzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen verbleiben.

Im Plangebiet ist Schaffung von Flächen für die Errichtung von Wohnbebauungen geplant. Sie sollen sich weitestgehend in die vorhandene Struktur der Umgebung einbinden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt sich in Einklang mit dem Ortsbild bringen, da angrenzend bereits entsprechende Bebauungen vorhanden sind, das Straßenbild selbst nicht gestört wird und das sich prägende Ortsbild nicht wesentlich verändert wird.

Nachfolgende Wirkfaktoren können in der Regel zu Beeinträchtigungen und Störungen der relevanten Arten führen. Diese können entsprechend ihrer Wirkdauer zeitweilig oder dauerhafter Art sein.

- **baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingt sind durch das Vorhaben vor allem zeitweilige visuelle und akustische Wirkungen durch die Bauarbeiten zur Errichtung baulicher Anlagen zu erwarten. Allerdings gehen von der bisherigen Nutzung des Plangebietes (Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet), sowie durch die vorhandene angrenzende Wohnbebauung und Landesstraße ähnliche Wirkungen aus, so dass die Fläche als entsprechend vorbelastet und die Wirkfaktoren als unerheblich angesehen werden können.

- **anlagebedingte Wirkfaktoren**

Anlagebedingte Wirkungen treten nicht auf, da bei der Bauleitplanung eine Bebauung im Charakter eines Dörflichen Wohngebietes betrachtet wird. Eine zusätzliche dauerhafte

Versiegelung durch Anlagen (Technische Betriebsanlagen) von Bodenflächen im Bereich des Plangebietes wird ausgeschlossen. Es werden bauliche Anlagen in Form von Gebäuden errichtet. Die Habitatnutzung - insbesondere zur Reproduktion - beschränkt sich dementsprechend bei der derzeitigen Nutzung der Planfläche auf nur sehr wenige Arten. Da es durch die intensive Nutzung bereits zu Scheuchwirkungen kommt, ist der Nahbereich und damit der geplante Baustandort als vorbelastet anzusehen.

- betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Lärmemissionen sind analog der bereits vorhandenen Belastung zu erwarten. Technischen Anlagen werden keine errichtet, da nur eine überwiegende Wohnbebauung als Nutzung vorliegt.

Optische Störungen können durch Frequentierung aus der Wohnnutzung entstehen.

Die visuelle Wahrnehmung von Menschen und Geräten / Fahrzeugen kann eine Scheuchwirkung bewirken.

Eine geplante Bepflanzung (Strauchhecke) östlich im Geltungsbereich sowie eine Einzelpflanzung mit Laubbäumen dienen hierbei der Eingriffsminimierung.

Belastungen aus Gerüchen sind nicht zu erwarten.

Ableitend von den vorgenannten Wirkfaktoren wird das Eintreten der nachfolgend aufgeführten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betrachtet:

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Hierbei finden mögliche Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung eines Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL vorliegen, d.h. ob die Populationen der betroffenen Arten trotz Umsetzung des Vorhabens in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Beim Lebensraumtyp intensiv genutzter Wohn- und Nutzflächen ist die Artenvielfalt allgemein recht eingeschränkt. In erster Linie werden diese zur Nahrungssuche genutzt (Singvögel, die angrenzende Biotopstrukturen besiedeln usw.).

Nur wenige der relevanten Arten nutzen die unmittelbar angrenzenden Ackerflächen zur Reproduktion und Jungenaufzucht (z.B. Feldlerche).

Im Rahmen einer örtlichen Betrachtung wurden allerdings keine Niststätten, da im Grunde kaum ein Gehölzbestand vorhanden ist, aufgefunden. Ein weiterer Grund hierfür ist, wie bereits erwähnt, die angrenzende Bebauung / Bewirtschaftung und umliegende wirtschaftlich genutzte Flächen.

Aufgrund der Landschaftsstruktur und der Randlage des bebauten Bereiches stehen Ausweichflächen zur Verfügung, die zur Brut genutzt werden können.

Durch die Pflanzung im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen können die Störungen minimiert werden.

Bezüglich der Arten, die die überbauten Flächen zur Nahrungssuche nutzen, kann man von einem indirekten Tötungsrisiko ausgehen, wenn hierdurch die Nahrungsgrundlage gänzlich zerstört wird und die Tiere keine Möglichkeit haben, Ausweichflächen zu nutzen. Am und um den Standort der Bauleitplanung allerdings bestehen ausreichend Ausweichflächen, so dass in Verbindung mit der geplanten Wohnbebauung kein solches indirektes Tötungsrisiko besteht. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine Biotopstrukturen zerstört.

Im Gegensatz dazu wird durch zusätzliche Bepflanzungen von Gehölzen auf einer derzeit gehölzfreien Fläche der Aufbau von Biotopstrukturen gefördert.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass für keine der als relevant erachteten Arten eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Population zu erwarten ist. Grundlage ist der Schluss, dass die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Es werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt.

10.) Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Ortslage Dannefeld der Hansestadt Gardelegen ist ein Bauleitplangebiet geplant, welches derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt wird.

Zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bildet die Aufstellung des Bebauungsplans Dannefeld „Unter den Linden“ die Grundlage. Die Fläche im Geltungsbereich wird derzeit als Acker-Grünlandfläche für die Tierhaltung genutzt. Das angrenzende Umfeld selbst ist entlang der Straße „Unter den Linden“ in nördlicher und südlicher Richtung weitestgehend von einer Wohnbebauung geprägt. Östlich schließt eine wirtschaftliche Ackerfläche an.

Der Standort des Plangebietes wird bereits intensiv genutzt, ist damit anthropogen vorbelastet und weist demnach nur ein geringes Konfliktpotenzial auf.

Die mit der zusätzlich geplanten Bebauung einhergehenden Umweltauswirkungen betreffen die Schutzgüter Boden sowie das Landschaftsbild. Hier kommt es zu einem Verlust von offenem Boden und dadurch zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Durch das Einbringen einer Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Wasser, Klima/ Luft, Arten und Biotope, Mensch, Kultur- und Sachgüter), sowie auf die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete können als „nicht erheblich“ bzw. „von keinem Eingriff betroffen“, bewertet werden.

Schlussfolgernd sind durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten und somit mit den Erhaltungszielen durch eine geplante Bebauung (überwiegende dörfliche Wohnnutzung, bestehend aus Wohnbebauung, Garage und Nebengebäude) verträglich.

Die Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen ist unter Berücksichtigung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt erfolgt (Sh. 5.5 der Begründung). Die Umsetzung der hieraus abgeleiteten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt direkt im Plangebiet. Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

Bei der Umsetzung der geplanten Bauleitplanung sind zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten; der Eingriff wird vollständig kompensiert.