

## **Stadt Haldensleben**

### **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes “Am Dammühlenweg“**

#### **Begründung**

Stand: 01.03.2012

**Kontakt:**

Stadt Haldensleben  
Bauamt, Abt. Stadtplanung/SG Umwelt  
Markt 20-22  
39340 Haldensleben

**Planung:**

Brokof & Voigts  
Am Lindenplatz 1  
38373 Frellstedt  
05355 98911  
nv@bvplan.de

# Inhalt

1	Allgemeines .....	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches .....	1
1.3	Verfahrensdurchführung .....	1
2	Planungsgrundlagen .....	2
2.1	Flächennutzungsplan .....	2
2.2	Wirksame Bebauungspläne .....	2
2.3	Schutzgebiete.....	3
3	Planung .....	3
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
3.1.1	Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) ⇒ Allgemeine Wohnbebauung .....	3
3.1.2	Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ⇒ Allgemeine Wohnbebauung.....	3
3.1.3	Spielplatz ⇒ Allgemeine Wohnbebauung; Allgemeine Wohnbebauung ⇒ Spielplatz .....	4
3.1.4	Verkehrsfläche ⇒ Allgemeine Wohnbebauung; Allgemeine Wohnbebauung ⇒ Verkehrsfläche .....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.2.1	Grundflächenzahl .....	5
3.2.2	Anzahl der Vollgeschosse .....	5
3.2.3	Geschossflächenzahl .....	5
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen, Stellplätze und Garagen .....	5
3.4	Bauweise.....	5
3.5	Öffentliche Grünfläche .....	5
3.6	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	6
3.7	Zu erhaltende Bäume.....	6
3.8	Straßenbäume.....	6
3.9	Anpflanzungen auf Privatgrundstücken .....	6
3.10	Erschließung .....	7
3.10.1	Verkehr.....	7
3.10.2	Energie.....	7
3.10.3	Trinkwasser.....	7
3.10.4	Abwasser .....	7
3.11	Örtliche Bauvorschrift.....	7
3.12	Umweltbelange.....	8
3.12.1	Boden.....	8
3.12.2	Wasser .....	8
3.12.3	Luft/Klima .....	8
3.12.4	Arten und Lebensgemeinschaften .....	8
3.12.5	Landschafts- (Orts-)bild .....	9
3.12.6	Eingriffsregelung .....	9



# **1 Allgemeines**

## **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die vorliegende 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll die Grundstücke im Plangebiet zum Teil neu ordnen und unter Berücksichtigung der seit der Planerstellung eingetretenen Entwicklungen sinnvolle Anpassungen der Festsetzungen vornehmen, um die Marktfähigkeit der bisher nicht bebauten Grundstücke zu verbessern und somit zur optimalen Ausnutzung vorhandener Siedlungsbereiche beizutragen (Verdichtung/Innenentwicklung).

Vorrangige Ziele des Planes sind:

- die Umwandlung einer Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) in eine Wohnbaufläche (Abschnitt 3.1.1)
- die Verlagerung des Spielplatzes (Abschnitte 3.1.3 und 3.5)
- die Umwandlung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Wohnbauflächen (Abschnitt 3.1.2)
- geringfügige Anpassung der Verkehrsflächen (Abschnitt 3.1.4)
- Aufhebung einer zeichnerischen Festsetzung zu Stellplätzen innerhalb der Bauflächen und deren Begrünung
- die Anpassung von textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## **1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Althaldensleben zwischen der Bebauung am Dammühlenweg und der Bahnstrecke nach Haldensleben. Es ist eine Teilfläche des Bebauungsplans „Am Dammühlenweg“, der ca. 7,79 ha groß ist.

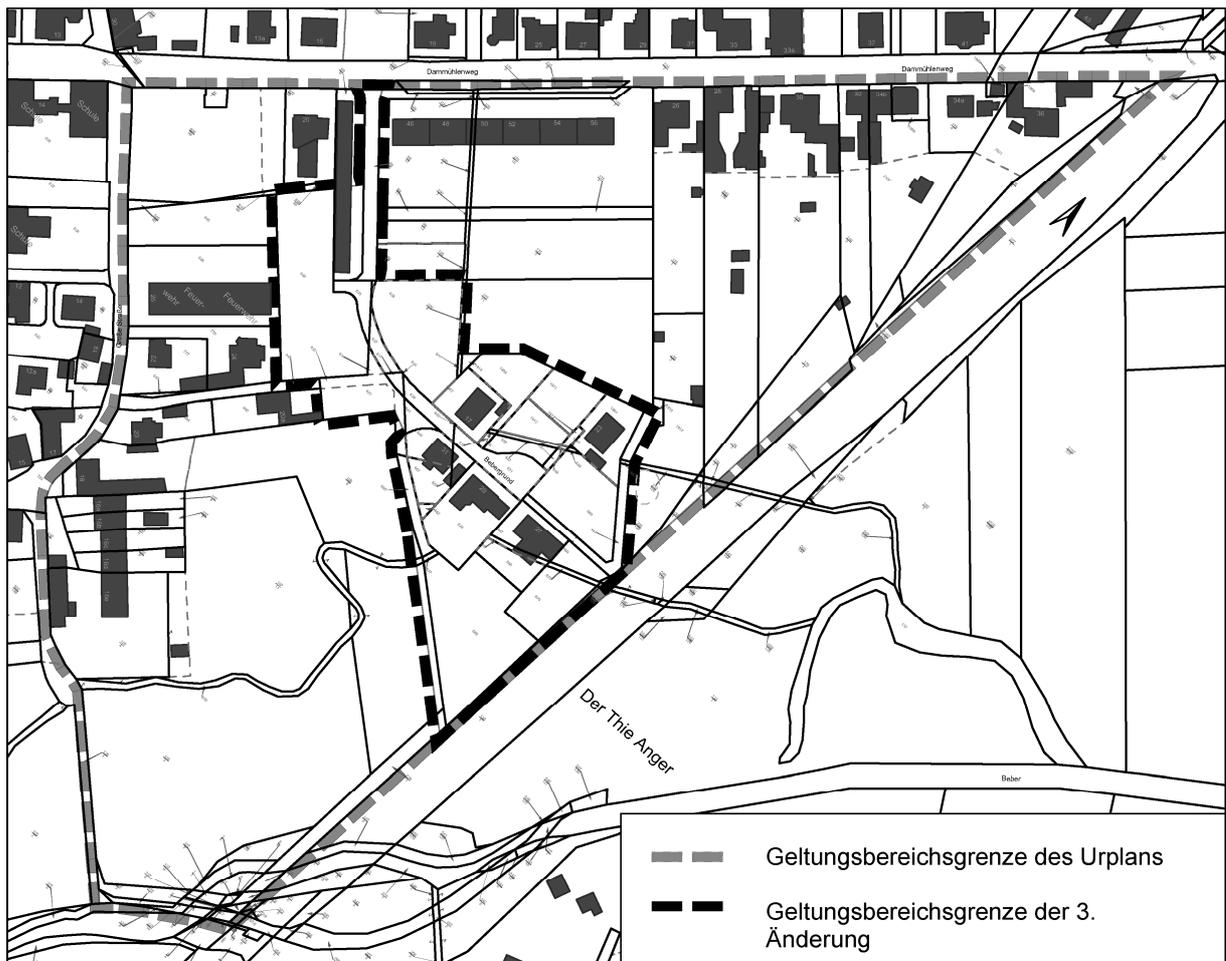
Die Fläche des Geltungsbereichs der 3. Änderung beträgt ca. 1,45 ha.

## **1.3 Verfahrensdurchführung**

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen:

- keine frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) innerhalb angemessener Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht



**Abbildung 1: Lageplan 1:3.000**

Quelle: [ALK/12/2011] ©LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der seit dem 09.01.1998 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt für den Änderungsbereich überwiegend Wohnbaufläche dar. Weiterhin ist die bisher im B-Plan enthaltene Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Aufgrund der unterschiedlichen Planungsmaßstäbe ist die Abgrenzung des FNP nicht eindeutig auf die B-Plan-Ebene zu übertragen.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Der Feststellungsbeschluss wird voraussichtlich dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.11.2012 zur Beschlussfassung vorgelegt, so dass davon auszugehen ist, dass die Neufassung des Flächennutzungsplanes im Frühjahr 2013 dem Landesverwaltungsamt zur Genehmigung eingereicht werden kann. Der Entwurf des Flächennutzungsplans stellt für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Wohnbaufläche dar, so dass die vorliegende B-Plan-Änderung aus der Neufassung des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (Parallelverfahren, § 8 Abs. 3 BauGB).

### 2.2 Wirksame Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Am Dammühlenweg“ aus dem Jahre 1996 umfasst eine Fläche von ca. 7,8 ha und bezieht größere Flächen ein, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bebaut waren.

Der Änderungsbereich ist Teil einer Fläche, auf der eine neue städtebauliche Entwicklung eingeleitet und demgemäß zu einer Abrundung des Siedlungsgefüges führen sollte. Diese Entwicklung ist mit einem ersten Bauabschnitt bisher nur teilweise erfolgt.

Bisher wurden nur die Flächen bebaut, auf denen eine eingeschossige Einzelhausbebauung möglich war. In weiteren Bereichen ist auch eine (bis zu) zweigeschossige Bebauung mit Doppelhäusern oder Häusergruppen vorgesehen.

1998 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt, deren Ergebnis das heute wirksame Baurecht darstellt. Folgender Gegenstand der 1. Änderung ist im Geltungsbereich der 3. Änderung relevant:

- Verlagerung des Spielplatzes
- Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche auf bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzter Fläche
- Wegfall einer fußläufigen Wegeverbindung

Das Verfahren zu einer 2. Änderung im Jahr 1999 wurde wieder eingestellt, da der Vorhabenträger, der die Realisierung des Wohngebietes weiterführen wollte, insolvent ging.

## 2.3 Schutzgebiete

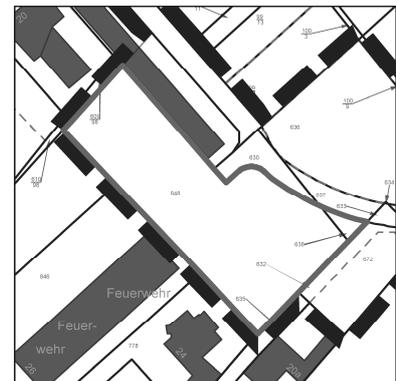
Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

# 3 Planung

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

### 3.1.1 Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) ⇒ Allgemeine Wohnbebauung

Die flächenmäßig größte Änderung mit **2050 m<sup>2</sup>** erfolgt auf der ursprünglich für die Feuerwehr festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Diese wird aufgrund der Aufgabe des Standortes für die aktive Feuerwehr für diesen Zweck nicht mehr benötigt. Die Lage an der vorhandenen Erschließungsstraße des ersten Bauabschnitts des Baugebietes „Am Dammühlenweg“, ermöglicht hier eine sinnvolle Einbindung in das Baugebiet. Insofern wird auf dieser Fläche ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



**Abbildung 2:** Lageplan der bisherigen Gemeinbedarfsfläche

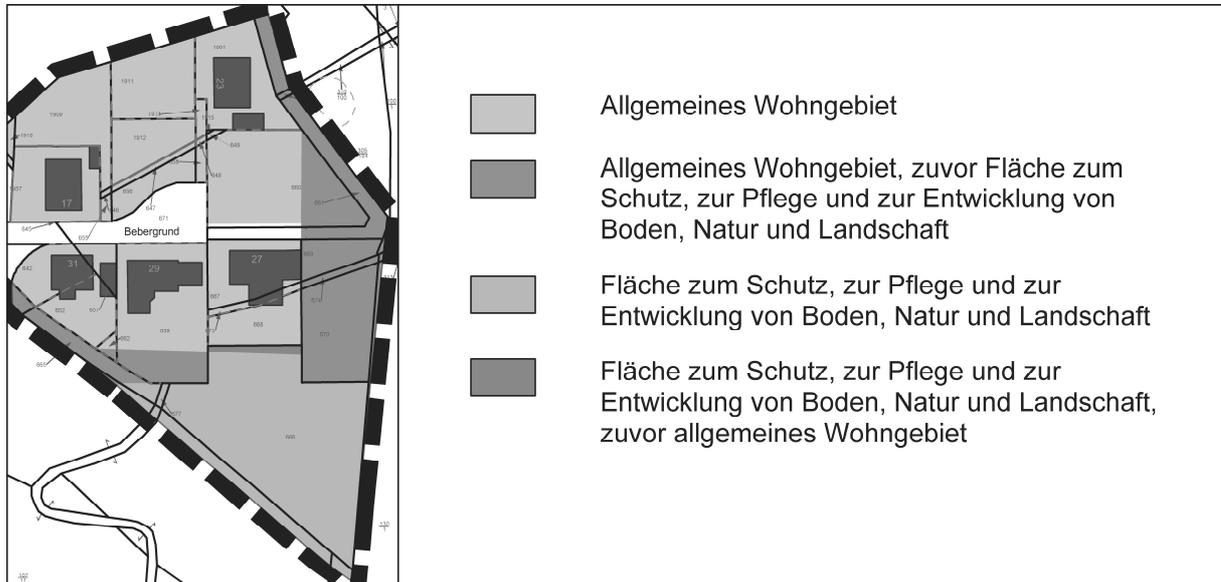
Quelle: [ALK/12/2011] ©L.VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

### 3.1.2 Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ⇒ Allgemeine Wohnbebauung

Im Osten des Baugebietes werden an verschiedenen Stellen die bisher festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) reduziert und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Änderungen ergeben sich zum einen aus inzwischen eingetretenen Nutzungsänderungen und Grundstückszuschnitten und zum anderen aus einer veränderten Konzeption für das Baugebiet, die insbesondere die Verstärkung der Innenentwicklung und die effektive Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen zum Schwerpunkt hat.

Östlich der Hausnummer 27 kann dadurch ein neues Wohngrundstück gebildet werden (ca. 830 m<sup>2</sup>) und nördlich davon wird ein Grundstück wesentlich erweitert (um ca. 380 m<sup>2</sup>). Weitere kleinere Veränderungen ergeben in der Summe nochmals 570 m<sup>2</sup> mehr Wohnbaufläche, wobei an einer Stelle auch festgesetzte Wohnbaufläche reduziert wird. In der Summe wird die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft um insgesamt **1.780 m<sup>2</sup>** zu Gunsten neuer Wohnbauflächen reduziert.



**Abbildung 3:** Lageplan zur Umwandlung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Bauflächen

Quelle: [ALK/12/2011] ©LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))/A18/1-6001349/2011

### 3.1.3 Spielplatz ⇒ Allgemeine Wohnbebauung; Allgemeine Wohnbebauung ⇒ Spielplatz

Im Zusammenhang mit der Neuordnung von Bauflächen wird die Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz verlagert. Nördlich der Erschließungsstraße wird nun auf der bisherigen Spielplatzfläche allgemeines Wohngebiet festgesetzt (428 m<sup>2</sup>). Auf der gegenüberliegenden Seite wird im Gegenzug eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz auf bisheriger Wohnbaufläche festgesetzt (435 m<sup>2</sup>). Die Fläche des Spielplatzes bleibt dabei nahezu unverändert.

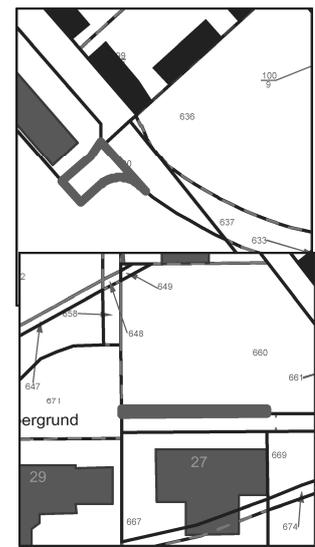


**Abbildung 4:** Lageplan zur Spielplatzverlagerung

Quelle: [ALK/12/2011] ©LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))/A18/1-6001349/2011

### 3.1.4 Verkehrsfläche ⇒ Allgemeine Wohnbebauung; Allgemeine Wohnbebauung ⇒ Verkehrsfläche

Im Bereich der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche wird eine kleine Verkehrsfläche, die von der Erschließungsstraße wie eine Zufahrt abzweigte nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (51 m<sup>2</sup>). Die Verkehrsfläche ist nicht erforderlich, da alle Grundstücke direkt von der Erschließungsstraße erschlossen werden können.



**Abbildung 5:** Lageplan zur Verkleinerung der Verkehrsfläche

Quelle: [ALK/12/2011] ©LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))/A18/1-6001349/2011

Die Verkehrsfläche, die im Osten des Geltungsbereichs vom Wendehammer aus einen Stichweg bildet, soll um einen Meter auf 4 m verbreitert werden, da ein weiteres Grundstück über diesen Weg erschlossen werden soll (25 m<sup>2</sup>). Die Fläche war bisher als Wohnbaufläche festgesetzt.

**Abbildung 6:** Lageplan zur Ausweitung der Verkehrsfläche

Quelle: [ALK/12/2011] ©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl**

Für die Bauflächen im Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht einer leicht aufgelockerten Bebauung. Auf den neu festgesetzten WA-Flächen wird der gleiche Wert festgesetzt.

### **3.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Auf den Bauflächen im Geltungsbereich wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit eins festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung und ist für die gewünschte lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung angemessen. Eine Änderung ergibt sich nur auf dem Flurstück 635. Dort war zwar bisher eine Zweigeschossigkeit festgesetzt; der größte Teil der Fläche war jedoch mit einer Festsetzung für Stellplätze belegt.

### **3.2.3 Geschossflächenzahl**

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung der GRZ und der Eingeschossigkeit ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend geregelt.

## **3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen, Stellplätze und Garagen**

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und bereits bebauten Bereichen entlang der Geltungsbereichsgrenze beträgt 3 m.

Auf dem Flurstück 636 war bisher im Bereich der nichtüberbaubaren Fläche eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Da hier nun eine eingeschossige Bebauung entstehen soll entfällt die Fläche für Stellplätze und die Baugrenze wird wie oben beschrieben angepasst.

Weiterhin entfällt eine textliche Festsetzung zur Stellung von Garagen.

## **3.4 Bauweise**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden unverändert Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Regelung wird auch auf die neuen Bauflächen ausgedehnt.

## **3.5 Öffentliche Grünfläche**

Wie bereits unter 3.1 beschrieben, wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ nun südlich der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Größe bleibt nahezu unverändert. Zur Durchgrünung des Gebietes sollen auf dieser Fläche Bäume (z.B. Winterlinden) gepflanzt werden, da die in der ursprünglichen Planung vorgesehenen Straßenbäume nun entfallen.

### **3.6 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Wie bereits in Abschnitt 3.1 beschrieben, wird die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, für die die Entwicklung einer Obstwiese vorgesehen war, durch die Erweiterung der Baufläche verkleinert (um 1.780 m<sup>2</sup>).

Es handelte sich ursprünglich um eine aufgelassene Gartenfläche, die durch entsprechende Pflegemaßnahmen unter Erhalt des Obstbaumbestandes in eine Obstwiese umgewandelt und geringfügig erweitert werden sollte.

Tatsächlich wurden bisher keine Pflegemaßnahmen auf diesen Flächen durchgeführt, so dass das festgesetzte Entwicklungsziel nicht erreicht wurde. Die Fläche blieb weitgehend ungenutzt, so dass inzwischen die meisten Obstbäume abgängig sind und sich andererseits einheimische Laubgehölze stark ausgebreitet haben.

Aufgrund dieser Entwicklung ist das ursprüngliche Ziel einer Obstwiese aus heutiger Sicht nicht mehr sinnvoll, da der nun entstandene Biototyp ebenso einen hochwertigen Lebensraum darstellt. Der Bestand geht nahtlos in den Gehölzbestand am Bahndamm über, der wiederum mit weiteren Gehölzstrukturen in der Gemarkung verbunden ist. Insofern ist hier ein weitreichender Biotopverbund gegeben.

Die textliche Festsetzung zu dieser Fläche soll daher wie folgt geändert werden:

*Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Feldgehölz aus heimischen Arten auf Dauer zu erhalten.*

Weitere Maßnahmen müssen für die Fläche nicht festgesetzt werden, da sich der Bestand natürlich verjüngt und Pflegemaßnahmen ausschließlich aus Sicht der Gefahrenabwehr erforderlich sind.

### **3.7 Zu erhaltende Bäume**

Im Geltungsbereich dieser Änderung wurden im Urplan zwei vorhandene Bäume durch zeichnerische Festsetzungen geschützt. Die Bäume sind inzwischen nicht mehr vorhanden, so dass die Festsetzung nun ihren Zweck nicht mehr erreicht. Auf eine Festsetzung für das Anpflanzen der beiden entsprechender Bäume wird verzichtet, da die Baumstandorte als solche keine besondere städtebauliche Bedeutung haben.

### **3.8 Straßenbäume**

Entlang der Erschließungsstraße wurden im Urplan Standorte für die Anpflanzung von Straßenbäumen festgesetzt (sechs Bäume im Änderungsbereich). Die Anpflanzungen sind nicht erfolgt.

Im Rahmen dieser Änderung gibt die Stadt das Gestaltungskonzept mit Straßenbäumen auf und beabsichtigt nun die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ als Element einer öffentlichen „Durchgrünung“ des Gebietes zu entwickeln, in dem auch Bäume (z.B. Winterlinden) zum Tragen kommen.

Weiterhin ist von einer Durchgrünung des Gebietes über die privaten Freiflächen auszugehen (siehe Abschnitt 3.9).

### **3.9 Anpflanzungen auf Privatgrundstücken**

Eine Festsetzung über Anpflanzungen von Bäumen auf Privatgrundstücken wird so geändert, dass der Standort des Baumes zukünftig frei vom Bauherrn gewählt werden kann. Die bisherige Festsetzung engte die Standortwahl auf den Vorgarten ein. Aufgrund des oft geringen Abstandes

zwischen Fassade und Straßenraum ist das Anpflanzen eines Baumes in diesem Bereich häufig mit der Einschränkung anderer Nutzungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten verbunden.

Die Festsetzung soll nun wie folgt lauten:

*Auf den Baugrundstücken ist je ein einheimisches und standortgerechtes Gehölz zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängigkeit ist es durch ein gleichartiges zu ersetzen.*

Weiterhin entfällt eine Festsetzung zu Anpflanzungen in größeren Stellplatzanlagen (ab 4 Stellplätze), da dies bei der Einzel- und Doppelhausbebauung im Änderungsbereich nicht zum Tragen kommt. Hier sind nur noch bis zu zwei Stellplätze je Grundstück aufgrund der maximal zulässig überbaubaren Fläche zu erwarten.

## **3.10 Erschließung**

### **3.10.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandene Straße des ersten Bauabschnitts gegeben. Lediglich der Stichweg am Wendehammer wird um einen Meter auf 4 m verbreitert, damit hier eine ausreichende Zufahrt für das zusätzlich festgesetzte Baugrundstück gegeben ist. Weiterhin wird die festgesetzte Verkehrsfläche der tatsächlich hergestellten Fahrbahn und der Grundstücksgrenzen angepasst.

### **3.10.2 Energie**

Leitungen für elektrische Energie und Erdgas sind in den öffentlichen Verkehrsräumen vorhanden, so dass die Versorgung des Gebietes gesichert ist.

### **3.10.3 Trinkwasser**

Innerhalb der vorhandenen Straßen befinden sich Trinkwasserleitungen, die eine Versorgung aller Grundstücke im Geltungsbereich ermöglichen.

### **3.10.4 Abwasser**

Innerhalb der öffentlichen Straßen, die die Grundstücke des Geltungsbereichs erschließen, befinden sich Kanäle für Schmutz- und Regenwasser, die den Anschluss aller Grundstücke im Geltungsbereich ermöglichen.

## **3.11 Örtliche Bauvorschrift**

Mit dem Bebauungsplan „Am Dammühlenweg“ ist eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA erlassen worden. Sie enthält gestalterische Anforderungen an die Art und Höhe der Einfriedungen.

Aufgrund der inzwischen veränderten Voraussetzungen für örtliche Bauvorschriften in § 85 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA (enge Orientierung an schon vorhandener und besonders gestalteter Ortslage) sowie der neu eingefügten zeitlichen Befristung der Bauvorschriften auf 5 Jahre, soll die örtliche Bauvorschrift nun im Änderungsbereich aufgehoben werden. Die Anforderungen an die Weiterentwicklung einer besonders gestalteten Ortslage sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

## 3.12 Umweltbelange

### 3.12.1 Boden

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich aus der Erweiterung der Bauflächen und den Änderungen von Art und Maß baulicher Nutzungen auf den bisherigen Bauflächen. Insofern ist die in Abschnitt 3.1 beschriebene Erweiterung der Wohngebietsfläche um 1.780 m<sup>2</sup> von besonderer Bedeutung. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 und der weiterhin zulässigen Überschreitung dieses Wertes um 50% für Zufahrten und Nebenanlagen ergibt sich daraus eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung im Geltungsbereich von **801 m<sup>2</sup>**.

Die anderen Änderungen der Flächennutzungen sind hinsichtlich des Schutzgutes Boden unbedeutend bzw. lassen sich nicht exakt bilanzieren. Da für die Gemeinbedarfsfläche kein Maß der maximalen Bebaubarkeit festgesetzt wurde, wäre hier ein realistisches Maß aus Erfahrungswerten heranzuziehen. Gegenüber der nun festgesetzten GRZ von 0,3 kann man von einem ursprünglich deutlich höheren Maß ausgehen, so dass sich für diese Teilfläche eine Verringerung der Versiegelung ergibt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden gemeinsam mit denen anderer Schutzgüter entsprechend des „Modells Sachsen-Anhalt“ bilanziert.

### 3.12.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nur mittelbar durch die zusätzliche Versiegelung zu erwarten und werden daher bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden berücksichtigt.

### 3.12.3 Luft/Klima

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand von Althaldensleben und weist keine besonderen klimatischen Funktionen auf.

Auswirkungen auf das örtliche Klima sind im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten.

### 3.12.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die vorliegende 3. Änderung des B-Plans wird das ursprüngliche Entwicklungsziel einer Obstwiese für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche im Osten des Geltungsbereichs aufgegeben und stattdessen der Erhalt des vorhandenen Feldgehölzes festgesetzt. Diese Änderung führt zu keinen Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften, da dadurch der vorhandene Bestand geschützt wird und die Biotoptypen Obstwiese und Feldgehölz aus einheimischen Arten nach dem Modell Sachsen-Anhalt gleichwertig sind.

Die Verringerung dieser Fläche um insgesamt 1.780 m<sup>2</sup> zu Gunsten von Bauflächen stellt jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Dem Bestand sind nach dem Modell Sachsen-Anhalt 22 WE/m<sup>2</sup> also insgesamt 39.160 Werteinheiten (WE) zuzuordnen, während nach der neuen Planung einer Fläche von 801 m<sup>2</sup> als maximal zulässiger Versiegelung keine Werteinheiten zuzuordnen sind. Für die Freiflächen der Baugrundstücke (979 m<sup>2</sup>) sind 6 WE/m<sup>2</sup> (Ziergarten) und somit 5.874 WE anzusetzen. Eine Bilanzierung nach dem Modell Sachsen-Anhalt ergibt demnach für diese Änderung einen Wertverlust von **33.286 WE**.

**Tabelle 1: Bilanzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Umwandlung von Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Obstwiese) in Baufläche**

	Fläche	WE/m <sup>2</sup>	WE*
Verkleinerung der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Obstwiese)	-1780 m <sup>2</sup>	22	-39.160

Zusätzliche Versiegelung**	801m <sup>2</sup>	0	0
Zusätzliche Freiflächen der Baugrundstücke (Ziengärten)	979 m <sup>2</sup>	6	5.874
<b>Saldo</b>	<b>0</b>		<b>33.286</b>
* WE = Werteinheiten			
** Grundflächenzahl 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen etc. um 50%			

### 3.12.5 Landschafts- (Orts-)bild

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet und die begrenzte Erweiterung der Wohnbaufläche wirken sich auf das Landschaftsbild nur geringfügig aus.

Auch die Veränderungen der textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen kann nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet werden, da weiterhin die Pflicht besteht je Grundstück ein Gehölz zu pflanzen. Ferner soll die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz durch weitere Baumpflanzungen maßgeblich zur Gestaltung beitragen.

### 3.12.6 Eingriffsregelung

Zu den einzelnen Schutzgütern wurde in den vorausgehenden Abschnitten dargestellt, dass keine grundsätzlichen Veränderungen durch die vorliegende 3. Änderung des B-Plans zu erwarten sind. Als dennoch erhebliche Beeinträchtigung ist die Ausweitung der Baufläche zu Lasten der ursprünglich festgesetzten Obstwiese um 1.780 m<sup>2</sup> zu sehen. Nach dem „Modell Sachsen-Anhalt“<sup>1</sup> ergibt sich daraus ein Wertverlust von **33.286 WE**.

Die Kompensation soll durch vorab geleistete Kompensationsmaßnahmen im „Ersatzflächenpool Ohreniederung“ erfolgen (siehe Anlage). Dort wurde auf den Flurstücken 80/1, 82/1 und 84/1 (Gemarkung Haldensleben, Flur 10) im Rahmen eines Gesamtkonzeptes Ackerflächen zu Grünland extensiviert. Die Umwandlung von intensiv genutztem Acker (AI, Biotopwert 5 WE) zu Intensivgrünland (GIA, Planwert 9 WE) ergibt eine Wertsteigerung. Somit wird eine Fläche von **8.321 m<sup>2</sup>** den zu erwartenden Eingriffen der vorliegenden B-Plan-Änderung zugeordnet.

**Tabelle 2: Externe Kompensationsmaßnahme**

Ermittlung des Kompensationswertes	Biotop-/Planwert WE/m <sup>2</sup>
Bestand: Acker (A)	5
Planung: Intensivgrünland (GIA)	9
<b>Kompensationswert</b>	<b>4</b>
<b>Größe der Kompensationsfläche</b>	
Kompensationsbedarf	33.286 WE
<b>Notwendige Kompensationsfläche (AI ⇒ GIA)</b>	<b>8.321 m<sup>2</sup></b>
<b>Flurstücke für Kompensation</b>	

<sup>1</sup> Bewertungsgrundlage: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16. 11. 2004 - 42.2-22302/2

(Flur 10, Gemarkung Haldensleben)	
80/1	2240 m <sup>2</sup>
82/1	2250 m <sup>2</sup>
84/1 (teilweise)	3.831 m <sup>2</sup> (von 4.700 m <sup>2</sup> )
<b>Summe</b>	<b>8.321 m<sup>2</sup></b>

Die Kompensationsflächen stehen im Eigentum der Stadt Haldensleben und die Umwandlung in Grünland wurde im Rahmen des Ersatzflächenpools Ohreniederung bereits vorgenommen. Insofern handelt es sich um Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 4, die die Stadt auf Ihren Flächen anstelle von Festsetzungen im Geltungsbereich vornimmt.

