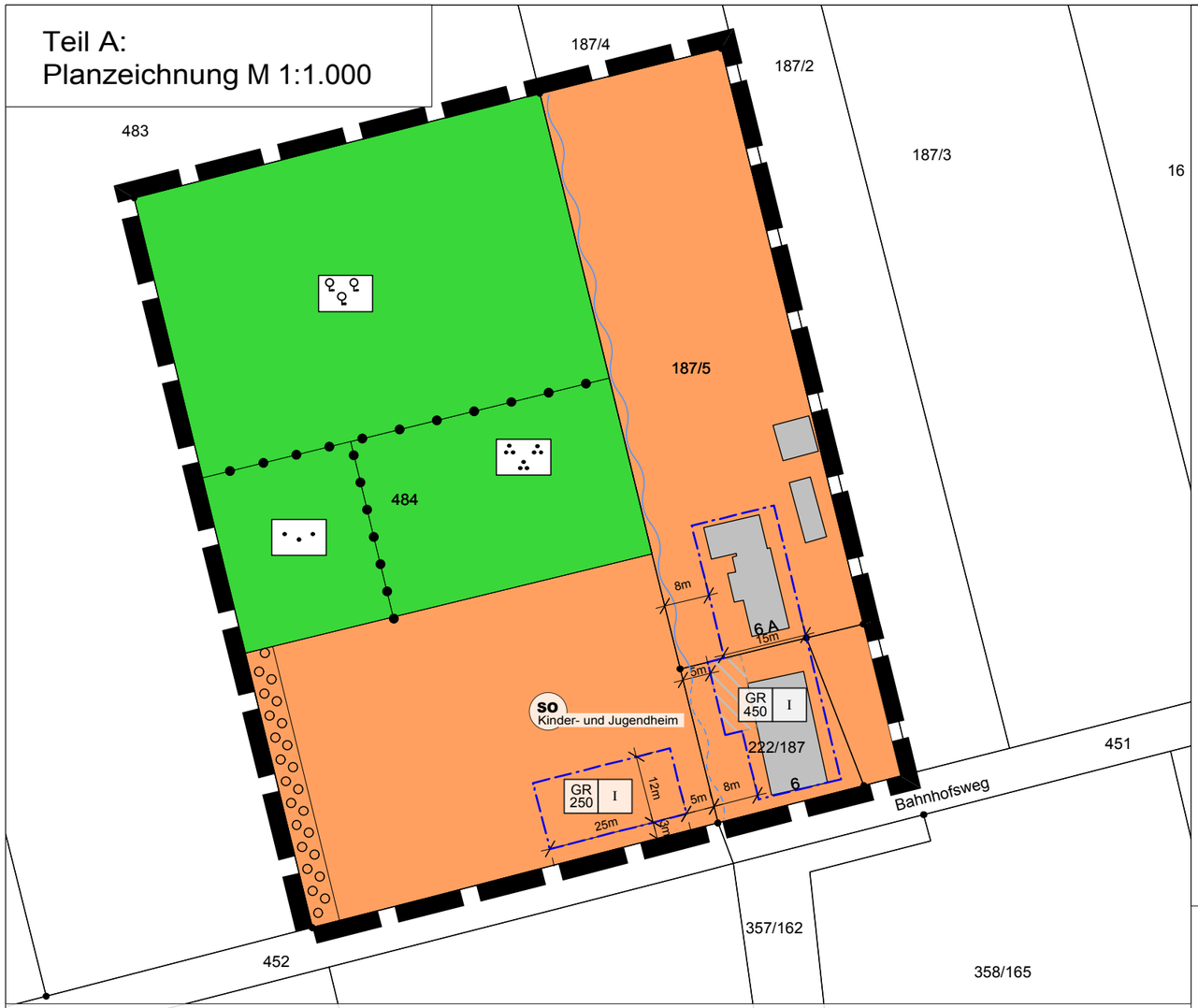
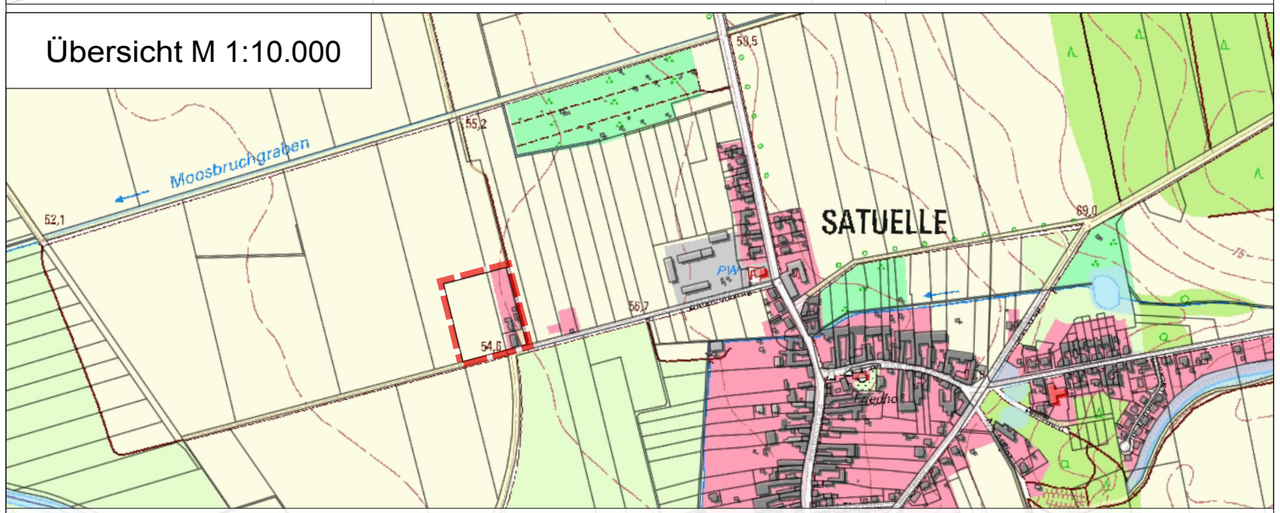
Teil A:
Planzeichnung M 1:1.000



Quelle/Vervielfältigungserlaubnis: [ALK / 7/2016] © LVermGeo LSA (www,lvermgeo_sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6001349/2011

Übersicht M 1:10.000



Vervielfältigungserlaubnis: TK 10/2015/A18-6001349/2011

Zeichenerklärung

SO Kinder- und Jugendheim — Sondergebiet "Kinder- und Jugendheim" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO BauNVO

GR 450 — maximal zulässige Grundfläche in m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Streuobstwiese
Nutzgarten
Parkanlage

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

nachrichtlich (§9 Abs. 6 BauGB):

Gewässer, Graben (offen/verrohrt)

Topografie:

Gebäudebestand, der in der Liegenschaftskarte nicht nachgewiesen ist

HALDENSLEBEN
Wer kommt, bleibt.

Bebauungsplan "Kinder- und Jugendheim am Bahnhofsweg Satuelle"

Beschluss-Nr.: 062-(VI.)/2015

Stand: September 2017

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet "Kinder- und Jugendheim" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
(1) Das Sondergebiet "Kinder- und Jugendheim" dient der Unterbringung eines Kinder- und Jugendheims.
(2) Zulässig sind

1. Wohnungen die dem eigentlichen Zweck des Sondergebietes dienen sowie für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal.
2. Räume und Gebäude für Werkstätten, Sport und Freizeitgestaltung soweit sie dem Zweck des Sondergebietes dienen.
3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO
4. Flächenhafte Befestigungen (z.B. mit Schotter) für Sport- und Freizeitzwecke.

2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
(1) Die zulässige Grundfläche ist jeweils separat für die festgesetzten überbaubaren Flächen mit einem absoluten Wert festgesetzt. Sie kann für Garagen und Nebenanlagen um 500 m² und durch Flächenbefestigungen für Wege, Stellplätze, Terrassen sowie Sport- und Freizeitflächen um weitere 1.000 m² überschritten werden.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
(1) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" sind mindestens 38 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mindestens 15 % der Grundfläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anlage eines Teiches ist zulässig. Seine Grundfläche ist von der in Satz 1 für die Anpflanzungen maßgeblichen Fläche abzuziehen.
(3) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Nutzgarten" sind untergeordnet auch Anlagen zur Kleintierhaltung sowie dienende bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von bis zu 80 m² zulässig.

4. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist eine dreireihige Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Der Abstand in den Reihen soll 2 m nicht unterschreiten. Die Anpflanzung ist als freiwachsende Hecke zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Die Anlage eines Erdwalles innerhalb dieser Fläche ist zulässig.

5. Gewässerrandstreifen
In einem Abstand von jeweils 5 m beidseits des vorhandenen Grabens ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen (auch genehmigungsfreien Bauten) nicht zulässig. Abweichend zu Satz 1 gilt der Abstand bis zur Baugrenze, wenn eine Baugrenze in einem geringeren Abstand als 5 m festgesetzt ist.

Bebauungsplan
"Kinder- und Jugendheim am Bahnhofsweg Satuelle"

Begründung

Stand: September 2017

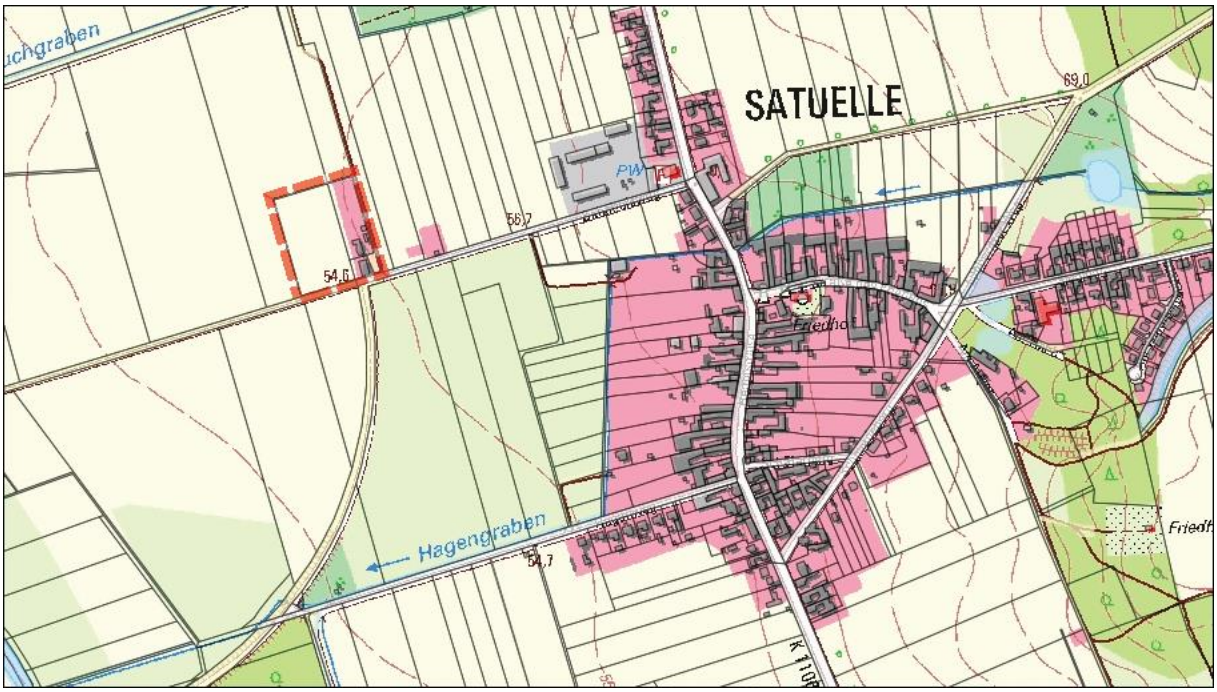


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000

Kontakt:

Stadt Haldensleben
Abteilung Stadtplanung/Umwelt

Markt 20-22
39340 Haldensleben
03904 479-371

Bearbeitung:

Brokof & Voigts

Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911

Inhalt

1 Allgemeines ... 2
1.1 Anlass und Ziel der Planung ... 2
1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches ... 3
2 Planungsgrundlagen ... 3
2.1 Raumordnung ... 3
2.2 Flächennutzungsplan ... 3
2.3 Planungsrecht ... 3
2.4 Schutzgebiete ... 3
3 Planung ... 3
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 3
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 3
3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen ... 4
3.4 Grünflächen ... 4
3.5 Anpflanzungen, Wall ... 4
3.6 Erschließung ... 4
3.7 Baugrund ... 5
4 Nachrichtliche Übernahme ... 5
4.1 Gewässer ... 5
5 Umweltbericht ... 6
5.1 Einleitung ... 6
5.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens ... 6
5.1.2 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen ... 6
5.2 Boden ... 6
5.3 Wasser ... 6
5.3.1 Luft/Klima ... 7
5.3.2 Arten und Lebensgemeinschaften ... 7
5.3.3 Landschafts- (Orts-)bild ... 7
5.3.4 Mensch ... 8
5.3.5 Kultur- und Sachgüter ... 8
5.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 9
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ... 9
5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 9
5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 10
5.7 Zusätzliche Angaben ... 11
5.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ... 11
5.7.2 Überwachung ... 11
5.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 11

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Haldensleben beabsichtigt mit dem vorliegenden B-Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Kinder- und Jugendheim zu schaffen, um zur Deckung des regionalen Bedarfs an stationären Betreuungsplätzen beizutragen.

In dem Kinder- und Jugendheim soll Jugendlichen und Heranwachsenden der Rahmen zur Verwirklichung ihres Rechts auf Förderung und Erziehung zu einer eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeit unter Berücksichtigung eines verantwortungsvollen Umgangs mit der Umwelt geboten werden. Dazu bieten der Standort und das Konzept der Einrichtung insbesondere auch vielfältige Möglichkeiten zur ökopädagogischen Nutzung, Gartenbau, Kleintierhaltung und angemessene Freizeitbeschäftigung im Kontakt mit der Natur. Die großzügige Flächenausstattung der geplanten Einrichtung bietet hier besondere Qualitäten, die im öffentlichen Interesse der Kinder- und Jugendhilfe liegen.



Abbildung 2: Räumliches Konzept des Kinder- und Jugendheims

[ALK / 7/2016] © LVermGeo LSA (www,lvermgeo_sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6001349/2011

Die Einrichtung soll von einem privaten Träger betrieben werden, die Finanzierung der Heimplätze erfolgt aus den Mitteln der Kinder- und Jugendhilfe.

Eine räumliche Darstellung des Geländes mit einem aktuellen Konzept zeigt Abbildung 2.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Bahnhofsweg 6 und 6a (Flurstücke 222/187 und 187/5 in der Flur 5 der Gemarkung Satuelle) sowie das westlich anschließende Gelände des ehemaligen Agrarflieger-Flugplatzes (Flurstück 484). Weiterhin wird eine Teilfläche des Flurstücks 187/4 vom Geltungsbereich erfasst, auf dem sich die Zufahrt für das Grundstück 6a befindet.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,4 ha

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 für die Region Magdeburg ist Haldensleben als Mittelzentrum festgelegt. Zu den Funktionen des Mittelzentrums gehört auch eine ausreichende Ausstattung an sozialen Einrichtungen entsprechend der jeweiligen Anforderungen verschiedener Bevölkerungsteile. Der Ortsteil Satuelle gehört jedoch nicht zum räumlich abgegrenzten zentralen Ort.

Für den Geltungsbereich ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 weiterhin ein Vorranggebiet für Wassergewinnung dargestellt (Ziffer 5.3.4.2 Z Nr. I „Colbitz-Letzlinger-Heide“).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem Parallelverfahren durchgeführt.

2.3 Planungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine verbindlichen Bauleitpläne vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Ebenso befinden sich keine geschützten, ortsbildprägenden Bäume im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich berührt kein Wasserschutzgebiet und Bodendenkmale sind hier ebenfalls nicht bekannt.

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet „Kinder- und Jugendheim“ festgesetzt. Es hat eine Größe von 8.112 m² und dient der Unterbringung des Heimgebäudes mit Wohn- und Gemeinschaftsräumen, einem weiteren Haus für betriebsbedingtes Wohnen sowie Wirtschafts- und Nebengebäuden. Weiterhin sollen dort Freiflächen für Sport und Freizeit hergerichtet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundfläche von 700 m² für die Hauptgebäude festgesetzt. Eine Überschreitung dieses Wertes soll durch Garagen und Nebenanlagen um 300 m² und für Wege, Stellplätze, Terrassen sowie Sport- und Freizeitflächen um weitere 500 m² zulässig sein.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt.

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden zwei Baufelder gebildet. Das östliche nimmt die vorhandenen Gebäude für das Jugendheim und das betriebsbedingte Wohnen auf und hat eine Größe von 790 m². Dort wird eine zulässige Grundfläche von 450 m² festgesetzt.

Das westliche Baufeld ist 300 m² groß und dient Gebäuden für die Freizeitgestaltung, wie Werkstatt und Sporträumen. Die zulässige Grundfläche beträgt hier 250 m².

Zu dem vorhandenen Graben halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m mit Ausnahme des Bereichs, in dem ein Gebäudeteil bereits heute näher an den (hier verrohrten) Graben heranreicht. Aufgrund der geringen Strecke, auf der Gebäude näher heranrücken, wird die Gewässerunterhaltung – auch für den Fall einer späteren Grabenöffnung - nicht erheblich beeinträchtigt. Bei einem Ortstermin am 18.4.2017 wurde die Situation gemeinsam mit der Vertreterin des Unterhaltungsverbandes erörtert und einvernehmlich abgestimmt.

3.4 Grünflächen

Ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs (ca. 6.200 m²) wird als Grünfläche festgesetzt. Dabei handelt es sich um den Bereich der brachliegenden Ackerfläche, die zukünftig überwiegend ökologischen Funktionen sowie der Erholung und Freizeitgestaltung im engen Kontakt mit der Natur dienen soll.

Nutzgarten

Eine kleine Teilfläche (864 m²) soll gärtnerisch und für Kleintierhaltung genutzt werden, wobei der Ertragsaspekt nicht vorrangig wirtschaftliche Bedeutung hat, sondern Teil des pädagogischen Konzeptes ist. Insofern soll auch die Bewirtschaftung des Gartens weitgehend im Einklang mit ökologischen Aspekten erfolgen. Untergeordnete, der Zweckbestimmung dienende Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen, Hühnerstall) sollen zulässig sein.

Streuobstwiese

Der größte Teil der Grünfläche (ca. 3.824 m²) soll als Obstwiese hergerichtet und extensiv gepflegt werden. Damit wird ein weiterer Teil des Plangebiets so gestaltet, dass sich verschiedene Belange (Obstertrag, ökologische Funktionen, Erholungsfläche) an einem Ort vereinen und in ein ausgewogenes Gleichgewicht gebracht werden sollen. Die Obstwiese ist ein wesentliches Element beim Ausgleich beeinträchtigter Naturfunktionen.

Parkanlage

Der mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Teil der Grünfläche (1.514 m²) soll stärker der Erholungsfunktion in einem naturnahen Umfeld dienen. Geplant sind die Anlage eines Teiches sowie eine Umfeldgestaltung mit standortheimischen Laubgehölzen und naturnaher Ufervegetation. Die Herstellung des Teiches ist kein Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans. In diesem Planverfahren soll lediglich der Rahmen für die Herstellung des Teiches gesetzt werden. Einer wasserrechtlichen Genehmigung kann im Bebauungsplan nicht vorgegriffen werden.

3.5 Anpflanzungen, Wall

An der Westgrenze des Sondergebiets soll eine Anpflanzung als gestalterisch einrahmende Struktur und zur landschaftlichen Einbindung erfolgen. Hier wird eine dreireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen gepflanzt. Gleichzeitig soll hier ein Wall zulässig sein, der die gestalterische Funktion der Anpflanzung unterstützt und auf den die Gehölze gepflanzt werden.

3.6 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, da dort heute bereits Wohnnutzung vorhanden ist (Bahnhofsweg 6a). Verkehrlich ist die Erschließung über den asphaltierten Bahnhofsweg gegeben.

Die Medien Strom und Telekommunikation sind über ausreichende Netzanschlüsse verfügbar.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen örtlichen Brunnen.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung vorhanden.

Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen soll vorwiegend dezentral zur Versickerung gebracht oder in den vorhandenen Graben eingeleitet werden. Einer Versickerung kann ein zu hoher Grundwasserstand entgegenstehen. Diese liegen nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau weniger als 2 m (saisonal auch unter 1 m) unter der Geländeoberfläche. Diesbezüglich sind ggf. entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Beim Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) ist das Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 zu berücksichtigen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) einzuholen.

3.7 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Aufgrund der anstehenden Sande kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich gehört zum Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I), in dem untertägiger Abbau stattgefunden hat. Dazu teilt die K+S Kali GmbH mit:

Bisher sind im o.g. Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0.5 m ±50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schieflagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus unserer Sicht Beeinträchtigungen des Vorhabens weitestgehend auszuschließen.

Der Landkreis Börde teilt in seiner Stellungnahme vom 21.3.2017 mit, dass auf der Grundlage der zum Planbereich vorliegenden Belastungskarten keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden konnten. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln bzw. deren Resten zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können jedoch nie ganz ausgeschlossen werden; ggf. sind die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBI. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) zu beachten.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Gewässer

Im Geltungsbereich verläuft ein Graben, der in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet ist. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere Genehmigungsvorbehalte für bauliche Anlagen in und am Gewässer sind zu beachten.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Mit dem vorliegenden B-Plan soll ein Kinder- und Jugendheim planungsrechtlich vorbereitet werden. Jugendliche und Heranwachsende sollen dort pädagogische Angebote erhalten. Dazu bieten der Standort und das Konzept der Einrichtung insbesondere auch vielfältige Möglichkeiten zur ökopädagogischen Nutzung, Gartenbau, Kleintierhaltung und angemessene Freizeitbeschäftigung im Kontakt mit der Natur.

5.1.2 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen

Maßgebliche Rechtsgrundlagen dieses Verfahrens sind das Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz.

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Ebenso befinden sich keine geschützten, ortsbildprägenden Bäume im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich berührt kein Wasserschutzgebiet und Bodendenkmale sind hier ebenfalls nicht bekannt.

5.2 Boden

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung stehen eiszeitliche Talsande an. Der Standort ist grundwassernah. Genaue Angaben zum Schichtaufbau und zum Grundwasserstand liegen für diesen Bereich jedoch nicht vor.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen, wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion, werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt. Im Plangebiet bestehen jedoch bereits Gebäude und Versiegelungen, die zu einem großen Teil für das Vorhaben genutzt werden sollen. Ferner ist der Boden auch in den unversiegelten Bereichen des ehemaligen Flugplatzes deutlich überprägt und insbesondere mit Betonbruch vermischt.

Die Beeinträchtigungen des Bodens werden entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert. Eingriffe werden entsprechend der Vorschriften des BauGB ausgeglichen. Die Bilanzierung der Beeinträchtigungen des Bodens erfolgt gemeinsam mit den übrigen Schutzgütern der Eingriffsregelung nach dem Modell Sachsen-Anhalt anhand der Bewertung der Biotoptypen.

5.3 Wasser

Der Geltungsbereich wird von einem Graben gequert, der im südlichen Abschnitt (Flurstück 222/187) verrohrt ist. Im offenen Abschnitt wird das Profil von einer grasreichen Ruderalflur eingenommen sowie von Gehölzen gesäumt.

Der Graben ist ein öffentliches Gewässer und die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind entsprechend zu berücksichtigen. Dieser ist zum Teil verrohrt. Grundsätzlich hat die Bebauung zum Graben einen Abstand von 5 m einzuhalten. Ein Teil der bestehenden Bebauung hat jedoch einen geringeren Abstand zu dem Graben. Bei einem Ortstermin am 18.4.2017 wurde die Situation gemeinsam mit der Vertreterin des Unterhaltungsverbandes erörtert und einvernehmlich abgestimmt.

Eine Unterhaltung ist auch in der gegebenen Situation möglich und die Baugrenzen können so festgesetzt werden, dass der bestehende Gebäudeteil in die überbaubare Fläche einbezogen wird.

Änderungen an der Verrohrung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen soll vorwiegend dezentral zur Versickerung gebracht werden. Eine Einleitung in den Graben ist jedoch auch möglich.

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Graben oder das Grundwasser sind von der geplanten Bebauung und Freiflächennutzung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

5.3.1 Luft/Klima

Der Geltungsbereich ist teilweise bebaut und durch die frühere Nutzung überprägt aber in großen Teilen unversiegelt. Insofern dient die Fläche dem klimatischen Ausgleich ohne dabei jedoch Bedeutung für bestimmte Wirkräume (verdichtete Siedlungsbereiche) zu entfalten. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens. Geplante Gehölzpflanzungen werden einen Ausgleich leisten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Klima oder die Luft sind durch die Realisierung des B-Plans nicht zu erwarten.

5.3.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich wird im östlichen Teil stark durch eine vorhandene Wohnnutzung geprägt. Gebäude und versiegelte Flächen nehmen einen erheblichen Flächenanteil ein. Das Umfeld der Bebauung wird einerseits als Zier- bzw. Vorgarten intensiv gepflegt (Scherrasen) und andererseits als Lagerfläche genutzt und eher extensiv gepflegt (URA/VPX). Weiterhin bestehen auch Hecken und Gehölzbestände aus standortheimischen Gehölzen (siehe Abbildung 3).

Ein Graben (FGK), der im südlichen Abschnitt verrohrt ist, trennt diesen Bereich von größeren Freiflächen. Im Norden handelt es sich um eine Ackerfläche, die zurzeit nicht erwerbsmäßig genutzt wird (Brache). Ein Grasweg quert die Fläche. Der südliche Teil ist von einem Zaun umschlossen und stark von der ehemaligen Nutzung als Flugplatz überformt. Erhebliche Teile sind mit Beton versiegelt und der Boden der dazwischen liegenden Flächen weist Beimengungen von Betonteilen auf. Auch kleinere Gebäude, Laternen und eine Grube aus Beton sind dort zu finden. Die unversiegelten Flächen tragen Ruderalvegetation unterschiedlicher Ausprägung (URA/VPX). Ferner sind einige Gehölze am Rand und innerhalb dieser Fläche vorhanden. Dabei handelt es sich um Pappel, Birke, Obstbäume und verschiedene einheimische Straucharten.

Die geplante Bebauung und Nutzungsänderung im Geltungsbereich hat Biotopumwandlungen und die Verdrängung von Tier- und Pflanzenarten zur Folge. Die Bilanzierung der Beeinträchtigungen erfolgt nach dem Modell Sachsen-Anhalt (siehe Abschnitt 5.5).

5.3.3 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet liegt in der ebenen und überwiegend offenen Ohreniederung, in der weite Sichtbeziehungen bestehen. Es ist bereits durch Bebauung und weitere Elemente der Besiedlung wie Zäune, Laternen und Flächenversiegelungen geprägt. Verschiedene Gehölzbestände durchgrünen das Gelände und sorgen für eine landschaftliche Einbindung.

Durch die geplante Nutzung wird der Bestand an Gebäuden nur begrenzt erhöht und zwar absehbar nur durch kleinere, im Landschaftsbild weniger wirksame Gebäude. Andererseits sind in erheblichem Umfang Anpflanzungen vorgesehen, die zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung führen. Insgesamt ist durch die Realisierung des Vorhabens eine Bereicherung des Landschaftsbildes zu erwarten.



Abbildung 3: Biotop- und Nutzungstypen
[ALK / 7/2016] © LVermGeo LSA (www,lvermgeo_sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6001349/2011

Biotop- und Nutzungstypen:	
AB Acker ohne Erzeugung (Brache)	VWA Grasweg
GSB Scherrasen	VWB Wege, Gebäude, befestigte Flächen
FGK Graben mit artenärmerer Vegetation	VPX ehemaliger Flugplatz, Lagerflächen
URA Ruderalflur mit ausdauernden Arten	HHB Strauchhecke, einheimische Arten
BW Bebaute Flächen	

5.3.4 Mensch

Die geplante Nutzung führt zu keinen Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und in der Umgebung des Plangebiets bestehen keine Betriebe oder Anlagen, von denen besondere Immissionen zu erwarten sind. Mit den üblichen Immissionen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch zu rechnen.

5.3.5 Kultur- und Sachgüter

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind besondere Kultur- und Sachgüter nicht betroffen.

5.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, die unter den vorangehenden Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern nicht betrachtet wurden, sind nicht zu erwarten.

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

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Realisierung der Planung führt zu Veränderungen zusätzlichen Bodenbeeinträchtigungen sowie zu Veränderungen der Lebensgemeinschaften. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Bodens sind aufgrund der Vorbelastung gering.

Durch die Planung werden die vorhandenen Lebensgemeinschaften zum Teil verdrängt. Es werden jedoch in erheblichen Umfang auch neu Lebensräume entstehen, in denen sich andere Arten ansiedeln können. Insgesamt ist durch die Zunahme an Strukturen auch eine Zunahme der Artenvielfalt zu erwarten.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Die seit einigen Jahren nur gering genutzten bzw. gepflegten Flächen zeigen einen relativ stabilen Zustand ihrer ruderalen bzw. halbruderalen Vegetation ausdauernder Arten. Die Entwicklung von einzelnen Gehölzen, die sich spontan angesiedelt haben ist vor allem in den Randbereichen zu beobachten. Insofern sind bei Nichtdurchführung des Vorhabens keine wesentlichen Veränderungen des Ist-Zustandes zu erwarten.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden bereits bestehende Gebäude und durch die vormalige Nutzung überprägte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Insofern werden die Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter gegenüber einer Planung auf „der grünen Wiese“ minimiert.

Zu den einzelnen Schutzgütern wurden in den voran gehenden Abschnitten etwaige Beeinträchtigungen, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelöst werden können, beschrieben.

Hinsichtlich der Bodenversiegelung ist teilweise ein Ausgleich der Versiegelung durch die Entsiegelung anderer Flächen möglich, in Summe ist jedoch eine Zunahme der Versiegelung zu erwarten, die durch andere bodenextensivierende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden anhand der betroffenen Biotoptypen sowie der geplanten Nutzungen in einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach dem hier angewandten „Modell Sachsen-Anhalt“[1] berücksichtigt.

Die Flächen, die einerseits genutzt werden oder durch die frühere Nutzung beeinträchtigt sind und andererseits ruderale Vegetation aufweisen (URA/VPX), erhalten in der Bilanzierung einen Mischwert (siehe Tabelle 1).

[1] 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

Tabelle 1: Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich: Bestand

Bestand	Biotop-wert	Fläche	Werteinheiten
Acker ohne landw. Erzeugung (AB)	10	6010	60100
Grasweg (VWA)	6	571	3426
Scherrasen (GSB)	7	1205	8435
Wege, Gebäude, befestigte Flächen (VWB, BW)	0	1760	0
Gräben mit artenarmer Vegetation (FGK)	10	400	4000
Ruderalflur ausdauernder Arten(URA) Straßenseitenbereich	14	310	4340
Ruderalflur, unbefestigter Platz (URA/VPX) ehemaliger Flugplatz	8	2456	19648
Ruderalflur, unbefestigter Platz (URA/VPX) Lagerflächen des Grundstücks 6a	10	845	8450
Strauchhecke, einheimische Gehölze (HHB)	20	650	13000
Laubbäume	20	107	2140
	Summe	14314	123539

Tabelle 2: Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich: Planung

Planung	Biotop-wert	Fläche	Werteinheiten
Wege, Gebäude, befestigte Flächen (VWB, BW)	0	2200	0
Ruderalflur ausdauernder Arten(URA) Straßenseitenbereich	14	310	4340
Ruderalflur, unbefestigter Platz (URA/VPX) Lagerflächen des Grundstücks 6a	10	845	8450
Strauchhecke, einheimische Gehölze (HHB), Bestand	20	650	13000
Laubbäume	20	50	1000
Gräben mit artenarmer Vegetation (FGK)	10	400	4000
Hecke aus einheimischen Gehölzen (HHB), neu	16	250	4000
Scherrasen (GSB), Ziergarten	7	3407	23849
Grünfläche, Nutzgarten	6	864	5184
Grünfläche, Streuobstwiese	15	3824	57360
Grünfläche, Parkanlage	10	1514	15140
	Summe	14314	136323

Aus der Bilanzierung ergibt sich eine Zunahme des Wertes im Plangebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen das Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind daher per Saldo nicht zu erwarten.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die Planung den vorhandenen Gebäudebestand und andere verbliebene Elemente der vormaligen Nutzung einbezieht, gibt es keine anderweitigen Planlösungen, die geringere Umweltauswirkungen erwarten ließe.

5.7 Zusätzliche Angaben

5.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Hinweise zu technischen Verfahren bei der Ermittlung des Umweltzustandes gibt es nicht.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgte mit dem „Model Sachsen-Anhalt“ [2].

5.7.2 Überwachung

Die Stadt wird die Maßnahmen zum Ausgleich, die Herstellung der Anpflanzungen, bis zur Feststellung des Anwuchserfolges überwachen.

5.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung soll der Betrieb eines Kinder- und Jugendheims sowie die dafür notwendige Ergänzung der vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen planungsrechtlich abgesichert werden. Dazu werden ein Sondergebiet „Kinder- und Jugendheim“ sowie Grünflächen festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich zurzeit schon ein Wohnhaus und weitere Gebäude sowie befestigte Flächen in erheblichem Umfang. Diese können weitgehend für das Vorhaben genutzt werden.

Durch das geplante Vorhaben sind nur begrenzte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Gestaltung der Freiflächen und insbesondere der festgesetzten Grünflächen lässt die Entwicklung neuer Lebensräume und ökologischer Funktionen erwarten, die einen Ausgleich zu den zu erwartenden Eingriffen darstellen.

Eine Bilanzierung nach dem Model Sachsen-Anhaltzeigt, dass die ökologischen Werte im Plangebiet durch die Realisierung des Vorhabens nicht gemindert werden, sondern zusätzliche Werte entstehen.

---

[2] 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