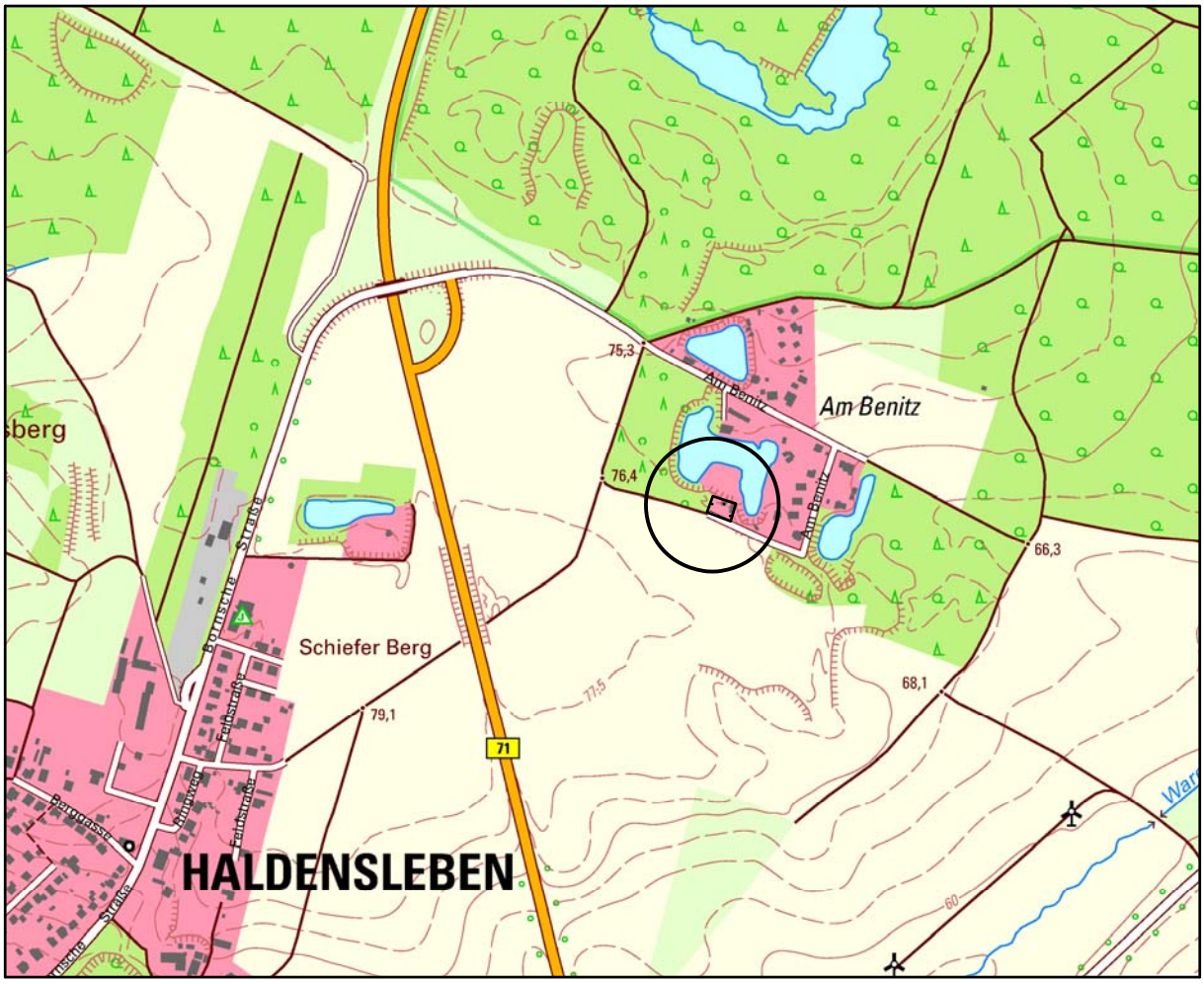
HALDENSLEBEN
Wer kommt, bleibt.

Bebauungsplan Wohngebiet "Am Benitz", 4. Änderung Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 069-(VII.)/2020

Entwurf Stand August 2020



Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt,
TK 10/2/2011 © LVermGeo LSA,
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6001349 /2011

Begründung zur 4.Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Benitz" - Stadt Haldensleben

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Begründung der Änderung des Bebauungsplanes	
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.	Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	6
3.1.	Lage des Plangebietes	6
3.2.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3.	Boden und hydrologische Verhältnisse	6
4.	Begründung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.	Bauweise, überbaubare Fläche	8
4.3.	Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	8
4.4.	Straßenverkehrsflächen	8
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	9
6.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1.	Erschließung	9
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.3.	Belange der Forstwirtschaft	12
7.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8.	Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	13
9.	Flächenbilanz	13
	Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes	14

Begründung der Änderung des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlage

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

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

2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Wohngebiet "Am Benitz" wurde in den Jahren 1994 bis 1997 aufgestellt. Er trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.05.1997 in Kraft. Planungsziel für den Bebauungsplan war die geordnete Entwicklung der teilweise im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte der Erhaltung und Entwicklung der im Gebiet vorhandenen Abbaugewässer und der naturnahen Randbereiche. Teilflächen des Bebauungsplanes waren für die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt durch die Ortsumgehung der Bundesstraße B 71 vorgesehen. Bisher wurden für den Bebauungsplan 3 Änderungsverfahren durchgeführt.
Im Süden des Baugebietes am Ende der Straße Am Benitz befindet sich das Grundstück Am Benitz 7, das die Flurstücke 911/391, 1335, 1458 und 1480 sowie Teile des Flurstücks 1569 umfasst. In diesem Teilbereich ist der Bebauungsplan noch weitgehend in der Fassung der Erstaufstellung wirksam. Lediglich eine kleine Teilfläche des Flurstücks 1458 wurde im Rahmen der 2. Änderung überplant. Diese 2.Änderung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 06.12.2007 rechtsverbindlich. Sie umfasst die Straßenverkehrsfläche des Flurstücks 1459, die eine geordnete Erschließung des Änderungsbereiches sichert. Die Grundstücke des Änderungsbereiches sind in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes nur teilweise als Baugrundstücke festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Bearbeitung auf Grundlage der Flurkarten (Maßstab 1:2000), die eine ehebliche Lageungenauigkeit aufweisen. Das Flurstück 911/391 ist dabei eindeutig als Wohngebiet festgesetzt. Bezüglich der Zuordnung der Flurstücke 1458, 1480 und 1569 wird auf die vorgenannte Lageungenauigkeit hingewiesen. Die Flurstücke 1458 und 1480 wurden gebildet, um die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorhandene Fremdüberbauung des Wegeflurstücks zu regulieren. Das Flurstück 1335 entstand aus dem Flurstück 912/391, welches im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im angrenzenden Bereich festgesetzt wurde. Planungsziel für diese Festsetzung war die Sicherung von Flächen für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ortsumgehung. Die Fläche des neu gebildeten Flurstücks 1335 wurde für diesen Zweck jedoch

nicht benötigt. Sie wurde wie die Wegefläche durch den damaligen Eigentümer des Flurstücks 911/391 bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes mit genutzt und als Garten eingezäunt. Diese Fremdnutzung wurde grundrechtlich durch Ausparzellierung des Flurstücks 1335 bereinigt. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung für die Fläche wurden dabei jedoch nicht geändert. Das neu gebildete Flurstück 1335 ist daher im Bebauungsplan unverändert als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, ohne dass die Fläche einem Eingriff bilanziell zugeordnet oder hergestellt wurde.
Nach einem Eigentümerwechsel des Grundstücks Am Benitz 7 beabsichtigt der neue Eigentümer die Errichtung eines Schwimmbeckens mit Überdachung auf der Fläche, dem jedoch die wirksame Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entgegensteht. Der Grundeigentümer hat daher die bauplanungsrechtliche Bereinigung des Sachverhaltes durch eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt, da für die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kein städtebauliches Erfordernis besteht ist bzw. eine Umsetzbarkeit nicht gegeben ist. Die Fläche ist aufgeschüttet und im Geländeniveau deutlich höher als die angrenzenden Feuchtgebiete gelegen. Die Voraussetzungen für die Schaffung von Feuchtgebieten bestehen nicht. Im Bestand erfolgt die Nutzung als Garten.
Die Stadt Haldensleben hat das Anliegen des Grundeigentümers geprüft und ein städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes erkannt, da eine nicht umsetzbare Planung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundeigentümer geschlossen, der die Finanzierung der Planänderung durch den Begünstigten umfasst. Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet.
Da der Bebauungsplan vor über 20 Jahren aufgestellt wurde, haben sich die Rechtsvorschriften (zum Beispiel örtliche Bauvorschrift) geändert. Die textlichen Festsetzungen wurden für den Änderungsbereich entsprechend angepasst. Auf nicht erforderliche Festsetzungen wurde verzichtet.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung: Haldensleben
Flur: 9
Flurstücke: 911/391, 1335, 1458, 1480, 1569 (teilweise)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Westen von der Westgrenze der Flurstücke 1458 und 1335
- im Norden von der Nordgrenze des Flurstücks 1335 und einer Parallelen im Abstand von 5 Meter südlich der Nordgrenze des Flurstücks 1569
- im Osten von einer Parallelen im Abstand von 17 Meter östlich des nördlichen Abschnittes der Westgrenze des Flurstücks 1569 und der Ostgrenze des Flurstücks 1458
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 1457, 1481 und 1459

(alle Flurstücke Flur 9, Gemarkung Haldensleben)

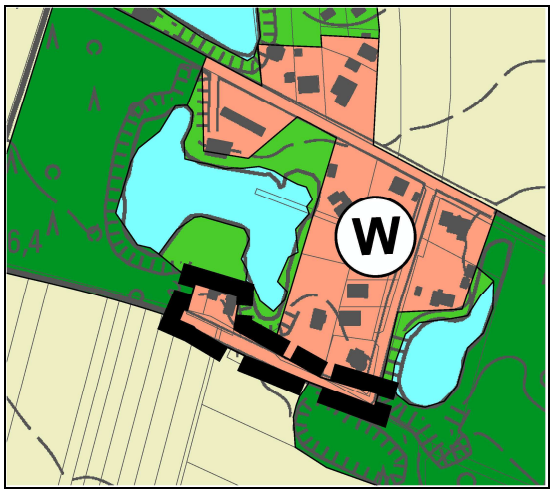
An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden und Westen das ehemalige Abbaugewässer des Sandabbaus
- im Osten Grünflächen des Flurstücks 1569 und östlich reine Wohngebiete
- im Süden ein landwirtschaftlicher Weg und südlich Ackerflächen

Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch benachbarte Nutzungen sind nicht erkennbar.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Baugebiet in der bisher wirksamen Fassung als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Verfahren der 6.Änderung für das Plangebiet in Wohnbaufläche geändert. Aus dieser geänderten Fassung wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben in der Fassung der 6.Änderung

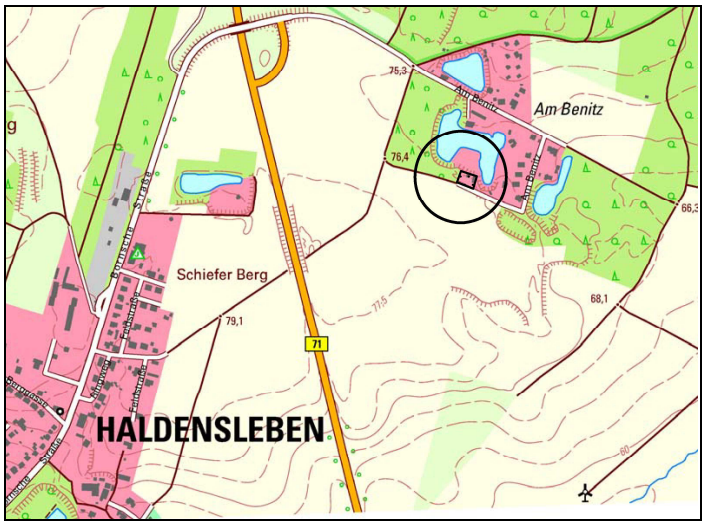
[ALK / TK10 / 2/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6001349/2011

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Planverfahren fällt aufgrund der geringen Größe unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben. Auch die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam ist. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) konkretisiert und ergänzt. Der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) ist als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.
Im Regionalen Entwicklungsplan und im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Benitz" im Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Den Belangen des Schutzes des Grundwassers ist eine erhebliche Bedeutung beizumessen. Konflikte mit dem Vorrang können durch Baugebiete entstehen, die in der Wasserschutzzone III nicht zulässig sind. Wohngebiete sind in der Regel in der Wasserschutzzone III zulässig, so dass keine Beeinträchtigung der Vorrangnutzung durch die Planung erkennbar ist.

3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Lage des Plangebietes



Das Plangebiet der Änderung befindet sich an der Südgrenze des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Benitz". Das Grundstück wird von Süden durch die Straße Am Benitz erschlossen.

TK10 / 2/2011 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 894 m² groß. Das Plangebiet umfasst die als Wohngrundstück und Garten genutzten Flächen. Es befindet sich in Privatbesitz.

3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befindet sich das Plangebiet im Bereich von Rosterden. Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind günstig. Der Grundwasserstand ist nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesamtes für Geologie und Bergwesen > 5 Meter unter Flur zu erwarten. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen.

<u>bergbauliche Belange</u>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II Nr.II-A-d/h-614/90/1008. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Bisher sind im Plangebiet noch keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbauwirkung messtechnisch nachgewiesen.
Entsprechend §110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m ±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 20km.

Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde, Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit hat für die betroffenen Flurstücke (Flur 9, Flurstücke 911/391, 1335, 1458, 1480, 1569; Gemarkung Haldensleben) keinen Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher, ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich im Randbereich und in unmittelbarer Umgebung eines archäologischen Denkmals (Ortsakte Neu Haldensleben, Fundplatz 5: jungsteinzeitliche Siedlung). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Baubeginn muss dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie rechtzeitig mitgeteilt werden, damit eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden kann. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

4. Begründung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

reine Wohngebiete

Als Art der baulichen Nutzung werden die bisher festgesetzten reinen Wohngebiete beibehalten. Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen einzuordnen.

In reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Abs.2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.
In der bisher wirksamen Fassung des Bebauungsplanes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs.3 und 4 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird beibehalten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt.
Für reine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung weist eine Grundflächenzahl von 0,2 aus. Diese Grundflächenzahl stellt auf eine Grundstücksgröße von mindestens 1.000 m² in der Regel jedoch ca. 2.000 m² ab, die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden ist. Das Grundstück der Bebauungsplanänderung ist mit 894 m² kleiner als die angenommene Regelgrundstücksgröße. Die Grundflächenzahl wurde daher bedarfsgerecht für das Grundstück auf 0,3 erhöht.
Die Geschossigkeit wurde auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Festsetzung und wurde nicht geändert.
Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl gleich der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse, die oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind, sind nicht auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen.

4.2. Bauweise, überbaubare Fläche

Als Bauweise wurde für den Änderungsbereich die offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wurde die Bauform auf Einzelhäuser begrenzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung wie dies auch bisher festgesetzt war. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.
Unter Berücksichtigung des Bestandes und der geplanten Errichtung eines überdachten Schwimmbeckens wurde die überbaubare Fläche allgemein auf den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstand von 3 Metern eingegrenzt. Auch bisher war auf dem Flurstück 911/391 die Bebaubarkeit offengehalten. Dies wurde entsprechend auf das Flurstück 1335 ausgedehnt.

4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

Planungsziel für das Wohngebiet "Am Benitz" ist die Anlage eines Einfamilienhausgebietes, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Bei einer Einzelhausbebauung sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf Einfamilienhäuser wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf eine Wohnung pro Einfamilienhaus beschränkt. Dies entspricht der bisher rechtsverbindlichen Festsetzung.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße Am Benitz erschlossen. Die Straße wird durch eine Wendeanlage geordnet abgeschlossen. Die Festsetzung zusätzlicher Flächen für den Straßenverkehr ist nicht erforderlich.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.
An privaten Maßnahmen ist die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt auf externen Flächen durchzuführen.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

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

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

Verkehrserschließung

Eine geordnete Verkehrserschließung ist im Bestand vorhanden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die straßenseitige Erschließung.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Wasserversorgung.

Träger der Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Elektroenergieversorgung.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Gasversorgung.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Telekommunikationsversorgung.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße Am Benitz bereitzustellen. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr erreichbar.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Schmutzwasserentsorgung.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Niederschlagswasserabführung.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Umfang des Löschwasserbedarfs für den Grundschutz.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat geringfügige Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.
Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.
Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Bestand	Wert/m² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
bestehendes, baulich genutztes Wohngebiet (Flurstücke 911/391, 1456 und 1480)			
bebaute Fläche (BW) Wohngebäude	0	170 m²	0
bebaute Fläche Nebengebäude	0	80 m²	0
befestigte Zufahrt	0	84 m²	0
Garten und sonstige Flächen (AKC)	6	359 m²	2.154
nicht bebaubare Gartenfläche (Flurstück 1335)			
Garten (AKC)	6	201 m²	1.206
Summe		894 m²	3.360

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert	Wert/m² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Wohngebiete, bebaubare Fläche = Baugrundstück x GRZ + GRZ + Überschreitung (894 m² x 0,45)	0	402 m²	0
Wohngebiete, nicht versiegelbare Fläche Ziergarten (AKC) (894 m² x 0,55)	6	492 m²	2.952
Summe		894 m²	2.952

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 3.360 Wertpunkten vor der Planung stehen 2.952 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein Eingriff von 408 Wertpunkten. Der verbleibende Eingriff soll extern ausgeglichen werden.
Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu.
Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

externe Kompensationsmaßnahmen

Als externe Kompensationsmaßnahme ist die Anpflanzung einer Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Umfang von 46 m² auf dem Flurstück 253 der Flur 30, Gemarkung Haldensleben auf einer Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Die Fläche befindet sich im Bereich Klausort, südlich der Stadt Haldensleben. Sie steht eigentumsrechtlich für die Maßnahme zur Verfügung.

ALK /DOP / 10/2019 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/1-6001349/2011

Ausgangswert	Wert/m² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Ackerfläche	5	46 m²	230
Planwert			
Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen	14	46 m²	644
Aufwertung			414

Durch die vorstehende Maßnahme kann der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG nach Gemeinschaftsrecht oder durch besondere Schutzverordnung geschützte Pflanzen oder Tiere sind aufgrund der intensiven Gartennutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Der Schutz des nördlich angrenzenden Stillgewässers ist aufgrund des Abstandes zum Gewässer gewährleistet. Das Plangebiet ist derzeit kein Bestandteil von Trinkwasserschutzgebieten, es befindet sich jedoch im Vorranggebiet für die Wassergewinnung.
Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des oberen Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Insbesondere ist der zur Wassergewinnung genutzte zweite Grundwasserleiter gut geschützt und von Beeinträchtigungen nicht betroffen.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes.

6.3. Belange der Forstwirtschaft

An das Plangebiet grenzt westlich Wald im Sinne des § 2 Abs.1 LWaldG an. Die untere Forstbehörde empfiehlt hier einen Abstand von 30 Metern einzuhalten. Dieser Abstand kann vorliegend nicht eingehalten werden. Die vorhandenen, bereits gärtnerisch genutzten Bereiche reichen bis an den Wald heran, dessen Rand eine gestufte Pflanzung aufweist.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
  - das Interesse an der Realisierung der Bebauung mit einem überdachten Pool
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
  - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
  - das Interesse an der Störungsfreiheit von vorhandenen Wohnnutzungen
  - das Interesse an einer Fortsetzung bisher ausgeübter Nutzungen

Die Interessen des Grundstückseigentümers im Plangebiet werden durch die Änderung des Bebauungsplanes gefördert.
Die an das Plangebiet angrenzenden Baugrundstücke werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die 4.Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Benitz" in der Stadt Haldensleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Herstellung der städtebaulichen Ordnung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung wird eine als Garten genutzte Fläche, die bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt war und nicht benötigt wurde, als Wohngebiet festgesetzt.
Die Belange von Natur und Landschaft werden geringfügig beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird extern kompensiert.
Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Änderung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	894 m^2
• reine Wohngebiete	894 m^2

Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	15
1.1.	Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	15
1.2.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	15
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes	15
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	19
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	19
2.1.1.	Naturräumliche Gliederung und Geologie	19
2.1.2.	Schutzgut Boden	19
2.1.3.	Schutzgut Wasser	20
2.1.4.	Schutzgut Arten und Biotope	21
2.1.5.	Schutzgut Landschaftsbild	21
2.1.6.	Schutzgut Klima, Luft	21
2.1.7.	Schutzgut Mensch	21
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	22
2.2.	Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	22
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3.	Ergänzende Angaben	24
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	24
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	24
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

- Festsetzung einer nicht benötigten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Wohnbaufläche

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Erweiterung der reinen Wohngebiete auf die im Bestand als Wohngrundstück genutzten Flächen, die bisher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, aber nicht umgesetzt waren
2. die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 für das Grundstück des Änderungsbereiches

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

Gesamtfläche des Plangebietes	894 m²
• reine Wohngebiete	894 m²
davon Flächen die bisher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt waren	201 m²

Durch die Planung können insgesamt ca. 68 m² zusätzlich versiegelt werden.

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

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

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen

  Art der Berücksichtigung:
  Die Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Es besteht kein Untersuchungsbedarf.

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

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)

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

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

  auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
  Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

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

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

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

  Art der Berücksichtigung:
  verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut.
  Das Artenschutzrecht ist nicht wesentlich betroffen.

- Schutzgut Boden
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)

Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Art der Berücksichtigung:
Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minderung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

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

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)

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

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

  Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.
  Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

  Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

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

  Art der Berücksichtigung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes:
  Das Schutzgut ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Das Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

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

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007), Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Haldensleben (Energy Effizienz GmbH 2019)

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

  Aussagen der planerischen Grundlagen:
  Das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Haldensleben befasst sich mit den Auswirkungen auf das globale Klima. Kleinklimastrukturen sind nicht Gegenstand der Untersuchung. Das Konzept empfiehlt unter Maßnahme G6 die Beschränkung versiegelter Flächen und unter Maßnahme G5 die Festlegung energetischer Standards in Bebauungsplänen.

  Art der Berücksichtigung:
  Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet auf das Schutzgut
  Die Beschränkung der Versiegelung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, die unter der gemäß § 17 BauNVO möglichen Höchstgrenze liegt, berücksichtigt. Auf die Festsetzung erhöhter energetischer Standards für Gebäude wurde im Plangebiet verzichtet, da das Wohngebäude im Bestand vorhanden ist und für die geplante Errichtung eines Schwimmbeckens keine erhöhten energetischen Standards erforderlich sind.

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

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung (Westhus 2007)

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

  Art der Berücksichtigung:
  Das Landschaftsbild ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen.

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

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:
Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind aufgrund der vorhandenen Aufschüttungsböden nicht erkennbar betroffen, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
  Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Das Naturschutzgebiet Benitz befindet sich in einer Entfernung von 300 Metern nördlich des Plangebietes. Es ist von der Planung nicht betroffen.

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

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

2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Landschaftseinheit der Altmarkheiden angrenzend an die Ohreniederung. Das Ohretal hat sich am Fuß des Ohreabbruchs der paläozoischen Scholle des Flechtinger Höhenzuges gegen das Vorland mit seinen Tafelgesteinen des Trias entwickelt. Das Rückgrat der insgesamt durch saalekaltzeitliche Inlandvereisungen gebildeten Altmarkheiden sind die aufgeschütteten und aufgestauchten Endmoränen der Hauptrandlage des warthestadialen Inlandeisvorstoßes der Saalekaltzeit, die sich beginnend bei Rogätz im Südosten über Gardelegen in Richtung Wittingen verlaufen. Die Moränenrücken werden durch Trockentäler zerschnitten, die in tieferer Lage feuchter werden und stellenweise Anmoordecken aufweisen. Nach Süden zur Ohre- Drömling- Niederung hin ist ein Saum von Sanderflächen vor den Endmoränen ausgebildet, die zum Zackelberg (139 müNN) ansteigen.

2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand
Die Böden im Plangebiet sind derzeit durch die Nutzung als Wohngrundstück geprägt. Sie sind teilweise durch das Wohngebäude, Nebengebäude und Oberflächenbefestigungen versiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Rosterden vorhanden. Diese bestehen aus schwach humosem Sand auf sandigen Untergründen. Die Durchlässigkeit der Böden ist hoch und das Pufferungsvermögen gering. Die Ertragsfähigkeit ist mit ca. 20 bis 30 Bodenpunkten gering. Im Plangebiet sind flächendeckend anthropogene Bodenveränderungen durch Aufschüttungen vorhanden.

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

1. natürliche Funktionen als
   a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
   b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen

   c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
   a) Rohstofflagerfläche
   b) Fläche für Siedlung und Erholung
   c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
   d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine geringe Bedeutung, resultierend aus der starken anthropogenen Überprägung. Die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes ist erheblich beeinträchtigt. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der anthropogenen Veränderungen erheblich beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen beschränken sich auf die Nutzbarkeit als Baufläche. Insgesamt sind die Böden von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Ablagerungen/Altlasten:
Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Bestand Oberflächengewässer:
Nördlich des Plangebietes befindet sich ein durch Sandabbau entstandenes Gewässer. Die Randbereiche sind teilweise durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft naturnah ausgebildet. Das Gewässer weist aufgrund der geringen Niederschläge der letzten Jahre deutliche Tendenzen der Verlandung auf.

Bestand Grundwasser
Das Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 2 bis 3 Metern auf. Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind gering. Aufgrund des Flurabstandes ist der obere Grundwasserleiter nur gering geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von den Altmarkheiden in Richtung Ohre.
Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen. Das Plangebiet ist jedoch Bestandteil eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.
Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist jedoch gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes vorgesehen. Diese betrifft jedoch nicht den oberen Grundwasserleiter. sondern den tiefergelegenen zweiten Grundwasserleiter.
Insgesamt kommt dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zu.

2.1.4. Schutzgut Arten und Biotope

Luftbild des Plangebietes
(Stand 2018)

[DOP10/2018] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6001349/2011

Das Plangebiet der Änderung wird im Bestand vollständig als Wohngrundstück genutzt. Es ist mit einem Wohnhaus, einer Garage und Nebenanlagen bebaut. Das bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Flurstück 1335 wird als Gartenfläche genutzt. Es ist bisher nicht bebaut.

Die Belange des Artenschutzes sind im Plangebiet nicht erkennbar betroffen. Das Plangebiet wird intensiv als Wohngrundstück und Garten genutzt. Im Bestand sind keine Gehölze vorhanden. Diese befinden sich nördlich und östlich angrenzend außerhalb des Änderungsbereiches.

Bewertung
Für das Schutzgut hat der Änderungsbereich eine sehr geringe Bedeutung.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Auf eine Bestandsaufnahme wurde daher verzichtet.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Bestand
Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.
Das Schutzgut ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Auf eine Bestandsaufnahme wurde daher verzichtet.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Das Schutzgut ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Auf eine Bestandsaufnahme wurde daher verzichtet.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist im Plangebiet selbst keine Fundstätte kartiert. Die Böden des Plangebietes sind anthropogen stark überprägt. Es ist daher nicht mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen.
Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

- Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.
Vom Eingriff sind Biotoptypen geringer Wertigkeit betroffen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Gartennutzung fortgesetzt.
Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Flächen durch die zusätzliche Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Großteil der Flächen wird weiterhin als Garten genutzt. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen.

- Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes können zusätzlich 68 m^2 Grundfläche versiegelt werden. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.
Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

- Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten. Eine Direkteinleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer ist zu vermeiden.

Wesentliche Auswirkungen für das Grundwasser sind aufgrund des geringen Umfangs zusätzlich zulässiger Versiegelungen nicht zu erwarten.

- Schutzgut Klima, Luft

Aufgrund des geringen Umfangs zusätzlicher Versiegelungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

- Schutzgut Mensch

Das Schutzgut ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.
Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

festgesetzte Maßnahmen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3

Maßnahmenempfehlungen:

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

Der verbleibende Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die bisher in Teilen des Änderungsbereiches festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Gebiet nicht umsetzbar. Die Fläche wurde bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1997 als Garten genutzt und ist unverändert in der Nutzung verblieben. Die auf den angrenzenden Flächen durchgeführte Kompensationsmaßnahme für die Ortsumgehung Haldensleben haben die Inanspruchnahme dieser Fläche nicht erfordert. Für die bisherige Planung besteht kein Hintergrund für eine Umsetzung. Da es sich um ein standortbezogenes Planungsziel handelt, sind wesentliche Planungsalternativen nicht zu untersuchen.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Im vorliegenden Umweltbericht war es nicht erforderlich, die nicht wesentlich betroffenen Schutzgüter Grundwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch intensiv zu untersuchen.
Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.
Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

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

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.
In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.
Im Anschluss daran wurden externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.
Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf dem Baugrundstück

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Bereinigung einer bisher erfolgten Überplanung eines als Garten genutzten Grundstücks durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese bisher festgesetzte Planung ist nicht erforderlich und nicht umsetzbar. Das Plangebiet wird im Bestand als Wohngrundstück und Garten genutzt. Die Fläche ist von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.
Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 68 m² durch zusätzliche Nebenanlagen versiegelt werden. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind durch Aufschüttungen anthropogen verändert, jedoch nicht versiegelt.
Aufgrund des geringen Umfangs zusätzlicher Versiegelungen sind die Schutzgüter Grundwasser und Klima/Luft nicht erheblich betroffen. Eine Betroffenheit der Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild ist nicht gegeben.
Durch die Planung findet ein kleinflächiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der auf einer externen Fläche kompensiert wird.

Haldensleben, August 2020