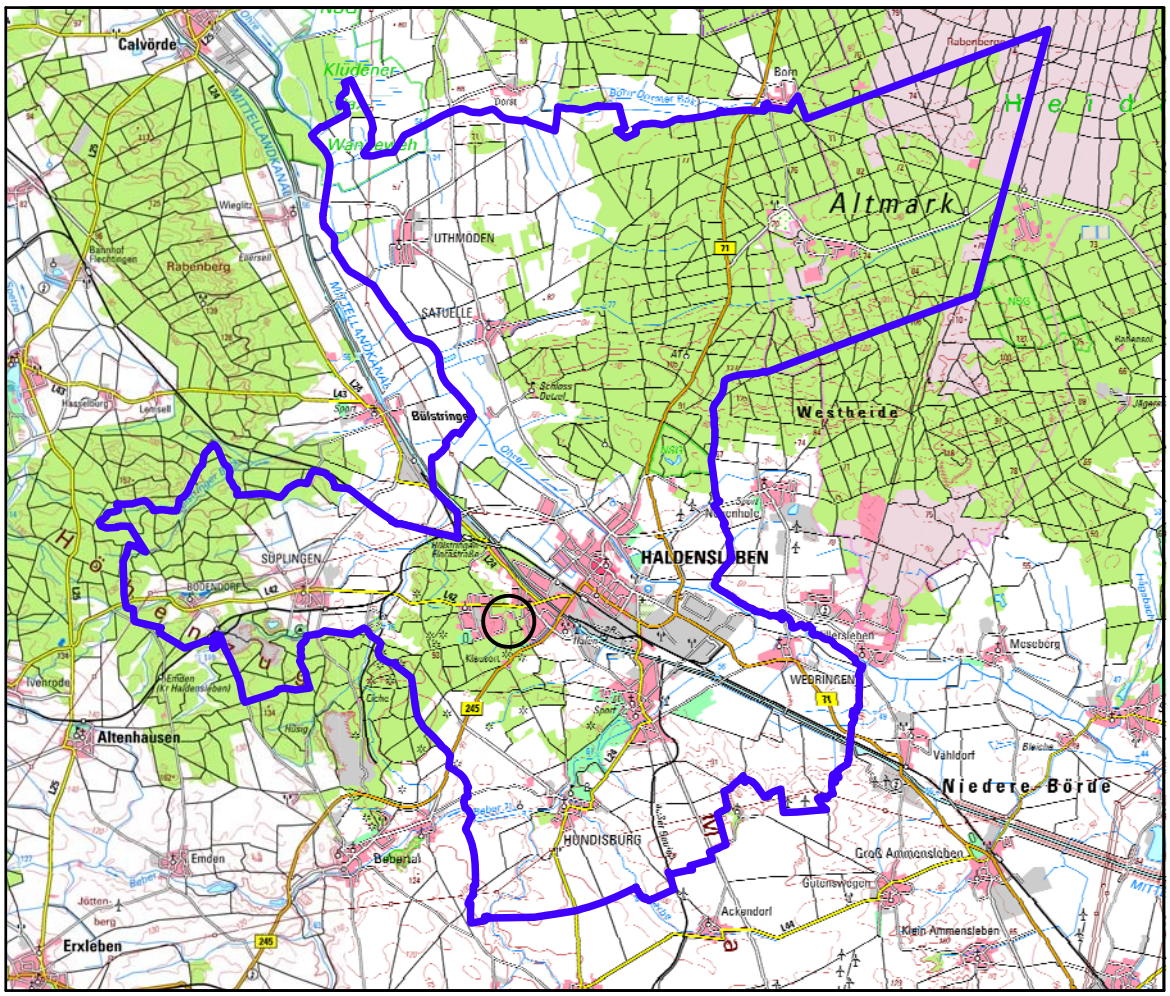
HALDENSLEBEN
Wer kommt, bleibt.

Flächennutzungsplan Stadt Haldensleben

mit den Ortschaften Hundisburg, Satuelle, Süplingen, Uthmöden und Wedringen

7.Änderung im Bereich des Bebauungsplanes "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg", Haldensleben
Beschluss Nr. 115 - (VII.) / 2020

Entwurf Stand September 2021



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 TK 100, des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt,
[TK 100 / 2 / 2011] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
AZ: A 18-6001349/2011

Begründung zur 7.Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg" Stadt Haldensleben

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Begründung der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
2.3.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.	Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	5
3.1.	Lage des Plangebietes	5
3.2.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3.	Boden und hydrologische Verhältnisse	6
3.4.	Leitungen im Plangebiet	7
4.	Begründung der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	7
5.	Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	8
5.1.	Erschließung	8
5.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
5.3.	Belange der Landwirtschaft	9
6.	Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange	9
7.	Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	9
8.	Flächenbilanz	10
	Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung	11

Begründung der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

1. Rechtsgrundlage

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Jahr 1991 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan "Seniorenheim Haldensleben" aufgestellt, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 18.10.1991 rechtsverbindlich wurde. Er umfasst das Seniorenpflegeheim Süplinger Berg, das nach der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet wurde und durch die Eleos Gruppe betrieben wird. Das Seniorenpflegeheim ist in parkartig gestaltete Flächen eingebunden.

Die Eleos Gruppe plant eine Ergänzung des derzeit nur in geringem Umfang baulich genutzten Standortes durch weitere Einrichtungen. Diese umfassen nach der derzeitigen Planung:

- eine Anlage zum betreuten Wohnen mit Restaurant, Schwimmbad, Sauna, Kino, Physiotherapie, Fitnessbereich, Büro und Nebenräumen im Erdgeschoss und 102 betreuten Wohnungen in den Obergeschossen
- ein Appartementhaus für betreutes Wohnen mit 30 Ein-Zimmer-Appartements in den Obergeschossen, Restaurant und Werkstattbereich im Erdgeschoss
- ein Bürogebäude mit ambulanter Pflegestation im Erdgeschoss und flexibel zugeschnittenen Büroräumen für Existenzgründer in den Obergeschossen
- Einzelhäuser als barrierefreie Einfamilienhäuser mit der Möglichkeit Pflegeleistungen in Anspruch zu nehmen, die vom Baugebiet Am Klingteich aus erschlossen werden sollen.

Die vorgenannten Nutzungen sollen ebenfalls in parkartig gestaltete Grünflächen integriert werden. Die Flächen, auf denen die bauliche Entwicklung vorgesehen ist, werden vom Vorhaben- und Erschließungsplan "Seniorenheim Haldensleben" nicht erfasst. Sie sind unbeplant. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen bisher als landwirtschaftliche Flächen mit der Konkretisierung Grünland dar. Dies entspricht der derzeitigen Weidetierhaltung. Das Seniorenpflegeheim ist als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dargestellt. Zur Umsetzung der Planungsziele der Entwicklung des Standortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die ergänzenden Nutzungen für Restaurants, Freizeiteinrichtungen, betreutes Wohnen und Büros sollen den derzeit peripher und singulär gelegenen Standort durch eine Nutzungsmischung und Angebotsergänzung attraktiver machen, so dass er der in den letzten Jahren zunehmenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Angeboten für Senioren entspricht. Durch die Nutzungsmischung mit anderen Angeboten soll den Senioren durch Integration die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht werden. Für diese Erweiterungen der Nutzungen besteht aufgrund der demografischen Entwicklung ein erheblicher Bedarf.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den sozialen und kulturellen Bedürfnissen älterer, gegebenenfalls auch behinderter Menschen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und 3 BauGB.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung: Haldensleben
Flur: 30
Flurstücke: 69/8 und 8/297

An den Änderungsbereich grenzen an:

- im Norden, Osten und Süden Waldflächen
- im Westen Wohnbebauung des Baugebietes Am Klingteich

Beeinträchtigungen der Nutzungen im Plangebiet durch angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 30.09.2020 ist als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.

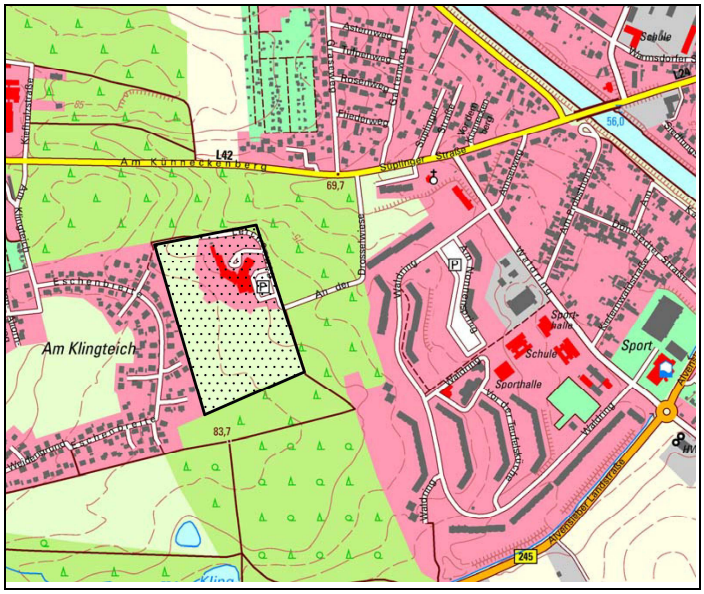
Die Stadt Haldensleben wurde im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 2.1. Z 37 als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet ist Bestandteil des Mittelzentrums Haldensleben. Es befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes. Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung dient der Bereitstellung von Sonderwohnformen, die aufgrund des demografischen Wandels verstärkt nachgefragt werden und der Bereitstellung von ergänzenden gastronomischen, sozialen, kulturellen und gesundheitserhaltenden Angeboten.

Die geänderten Darstellungen gewährleisten die bedarfsgerechte Bereitstellung der Angebote für betreutes Wohnen für den zentralen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Haldensleben.
Der Flächennutzungsplan in der bisher wirksamen Fassung sah für seniorengerechte Angebote vor, dass diese auf Flächen erfolgen sollen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits teilleerstehende innerstädtische Mehrfamilienhausstandorte nachnutzen, für die ein weiterer Bedarfsrückgang prognostiziert wurde. Dieser Bedarfsrückgang ist nicht eingetreten. Die Prognosen des Flächennutzungsplanes gingen von einem Rückgang der Ein-

wohnerzahlen der Stadt Haldensleben von 18.911 Einwohnern im Jahre 2011 auf 16.421 Einwohner (5.regionalisierte Bevölkerungsprognose) bzw. 17.250 Einwohner (Bertelsmann Stiftung) im Jahre 2020 aus. Stattdessen sind die Einwohnerzahlen zum 31.12.2020 auf 19.133 Einwohner angestiegen. Hieraus resultiert ein Bedarf von fast 1.000 zusätzlichen Wohnungen in Haldensleben. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung bereitgestellten Bauflächen reichen daher unabhängig von der Bauform oder dem besonderen Bedarf an seniorengerechten Wohnungen nicht aus. Insbesondere durch die in den Jahren 2015/2016 erfolgten Zuzüge von Asylsuchenden sind kostengünstige Wohnungen wieder stärker gefragt, so dass seit dem Jahre 2010 keine Wohngebäude leerstandsbedingt mehr abgebrochen wurden. Diese Flächenreserven können für die erforderliche Schaffung seniorengerechter Wohnangebote nicht genutzt werden. Es ist daher erforderlich, zusätzliche Bauflächen für den Wohnbedarf in Haldensleben zu entwickeln.
Für die durch die oberste Landesentwicklungsbehörde angeregte Festschreibung auf Seniorenwohnen wird vorliegend kein städtebauliches Erfordernis gesehen. Der deutlich höhere Bedarf an Wohnbauflächen gegenüber den Prognosen erstreckt sich nicht nur auf seniorengerechte Wohnangebote, sondern auch auf andere Wohnformen. Derzeit ist nur die Errichtung von seniorengerechtem Wohnraum geplant, städtebaulich wäre jedoch ein generationsübergreifendes Wohnen anzustreben, um eine soziale Separierung zu vermeiden, weshalb eine Begrenzung auf die Altersgruppe der Senioren nicht festgeschrieben werden soll.
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes weist eine besondere Eignung für seniorengerechte Angebote auf. Durch das angrenzende Seniorenpflegeheim bestehen bereits Einrichtungen, die erweitert bzw. durch die Seniorenwohnanlage mit genutzt werden können. Andererseits ergänzen die im Seniorenwohnbereich vorgesehenen Restaurants, Sport- und Fitnesseinrichtungen, das Schwimmbad und die kulturellen Einrichtungen das Angebot für mobile Pflegeheimbewohner. Insofern wurde dieser Standort für die Einrichtung gewählt.
Konflikte mit den Zielen der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1. Lage des Plangebietes



Das Plangebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am Ostrand des Siedlungsgebietes Süplinger Berg – auch als Haldensleben III bezeichnet. Es ist durch den östlich des Gebietes gelegenen Waldabschnitt vom Wohngebiet Waldring getrennt. Die Erschließung erfolgt bisher über die Straße An der Drosselwiese von Osten zum im Plangebiet befindlichen Lerchenweg.

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 Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke für die geplanten Bauvorhaben einschließlich der Erweiterungsmöglichkeiten auf ca. 7 Hektar. Im Plangebiet ist derzeit das Seniorenpflegeheim "Süplinger Berg" im Nordosten und die parkartig gestalteten Freiflächen vorhanden. Das verbleibende Gebiet wird derzeit überwiegend als Grünland mit intensiver Beweidung landwirtschaftlich genutzt.

3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Für die Planung ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befindet sich das Plangebiet im Bereich von Sand-Rosterden. Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind günstig. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Auf Grundlage der vorliegenden Belastungskarten konnten durch den Landkreis Börde keine Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sind, liegen somit nicht vor. Generell wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ausgeschlossen werden kann. Daher wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBI. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich im sogenannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, des Mittelalters und der Neuzeit zutage. Daher war es nicht auszuschließen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus diesem Grund wurde im März 2021 eine archäologische Prospektion durchgeführt. Es wurden 5 Geländestreifen freigeschoben und auf archäologische Relevanz untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass archäologische Belange voraussichtlich nicht erheblich betroffen sind.
Im südöstlichen Bereich wurden Flächen vorgefunden, bei denen archäologisch relevante Bodenveränderungen nicht auszuschließen sind. Hier soll für eine Teilflache eine archäologische Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bzw. durch einen ehrenamtlichen Beauftragten stattfinden.
Unabhängig davon ist nicht auszuschließen, dass Funde und Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales festgestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

3.4. Leitungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird durch die Hauptversorgungsleitung DN 300 der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) gequert. Die Leitung wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Leitung ist durch Grunddienstbarkeit gesichert. Sie soll in Abstimmung mit der TWM zu Lasten des Bauherrn umverlegt werden. Hierfür wurden bereits Vorabstimmungen mit der TWM getroffen.

4. Begründung der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen beinhalten überwiegend Wohnnutzungen für betreutes Wohnen und das Seniorenpflegeheim. In den Erdgeschossen sind teilweise ergänzende gastronomische, soziale, kulturelle oder medizinische Einrichtungen geplant. Weiterhin soll ein gewerblich genutztes Gebäude errichtet werden.
Folgende Änderungen sind hierfür vorgesehen:

1. Änderung der bisher dargestellten Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke mit konkreter Abgrenzung in eine Wohnbaufläche mit dem Planzeichen für Einrichtungen für soziale Zwecke
2. Änderung einer Teilfläche im Osten des Bereiches südlich des Seniorenpflegeheimes von Grünlandflächen in gemischte Bauflächen
3. Änderung der westlichen Teilfläche des Änderungsbereiches von Grünlandflächen in Wohnbauflächen

Begründung zu Punkt 1.
Die bisher in den Flächennutzungsplan aufgenommene konkrete Abgrenzung der Gemeinbedarfsflächen für das Seniorenpflegeheim mit der Zweckbestimmung für soziale Zwecke soll zu Gunsten einer größeren Flexibilität der Abgrenzung aufgegeben werden. Stattdessen wird die Einrichtung für soziale Zwecke als Planzeichen innerhalb von Wohnbauflächen dargestellt. Insbesondere zum benachbarten Standort des vorgesehenen betreuten Wohnens werden intensive Verbindungen bestehen, die eine konkrete Abgrenzung zwischen den Gemeinbedarfsflächen und dem allgemeinen Wohnen nicht zulassen. Zudem wird die Einrichtung durch einen privaten Betreiber ausgeübt.

Begründung zu Punkt 2.
Zur Umsetzung der Planungsziele der Errichtung eines Gebäudes für betreutes Wohnen mit ergänzenden gastronomischen, sozialen, kulturellen und medizinischen Einrichtungen sowie eines Gebäudes für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen wurden südlich des bestehenden Seniorenpflegeheimes gemischte Bauflächen dargestellt. Der Standort wurde in größerer Entfernung zum vorhandenen Wohngebiet gewählt, da hier viergeschossige Gebäude zugelassen werden sollen. Die vorgesehene Nutzungsmischung aus einem gewerblich genutzten Gebäude und dem betreuten Wohnen erfordert die Darstellung gemischter Bauflächen.

Begründung zu Punkt 3.
Die verbleibenden Flächen zwischen den vorstehend beschriebenen Teilen und dem Wohngebiet Am Klingteich sollen für Einzelhäuser des betreuten Wohnens genutzt werden, die sich von der Bauhöhe und der Art der baulichen Nutzung an das benachbarte Wohngebiet anlehnen, um hier Nutzungskonflikte zu vermeiden.

5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Verkehrserschließung

Die Erschließung des Hauptteils des Baugebietes mit Ausnahme einer Teilfläche im Südwesten des Gebietes erfolgt über den Lerchenweg, der über die Straße An der Drosselwiese an das Straßenhauptnetz anbindet. Der im Südwesten des Plangebietes geplante Bereich, in dem eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude vorgesehen ist, soll an die Eschenbreite angeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat 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 nur allgemein betrachtet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die zum Teil innerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen werden können. Der verbleibende Eingriff wird planextern kompensiert.
Die Anwendung der Eingriffsregelung ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind im Plangebiet in Bezug auf den faunistischen Artenschutz betroffen. Für das Plangebiet ist ein artenschutzrechtliches Gutachten in Bearbeitung. Die Aussagen werden nach Vorliegen der Ergebnisse ergänzt.

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 Flächennutzungsplanes 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. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt.

5.3. Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit eingeschränkt landwirtschaftlich als Intensivgrünland zur Pferdehaltung genutzt. Mit der Bebauung erfolgt eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Belange der Landwirtschaft werden hierdurch beeinträchtigt.

6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
  - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- 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 der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes gefördert.
Für die östlich angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Ein ehemaliger Freibereich wird zu einem Baugebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht. Im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums ist eine solche Lageveränderung für angrenzende Grundstücke hinzunehmen.
Der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

7. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die 7.Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg" in der Stadt Haldensleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse, den sozialen und kulturellen Bedürfnissen insbesondere der Menschen im fortgeschrittenen Alter (§ 1 Abs.6 Nr.2 und 3 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für insgesamt 102 Wohnungen des betreuten Wohnens und 30 Wohnungen in Apartments sowie für ein Bürohaus und Einzelhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Die Bebauung greift in Flächen ein, deren Bodenfunktion derzeit weitgehend intakt ist. Die Flächen sind unversiegelt. Innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten wurden geprüft. Sie stehen in Haldensleben jedoch nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Das Vorhaben soll das bestehende Seniorenpflegeheim ergänzen und ist daher an den gewählten Standort gebunden.
Die Belange der Landwirtschaft werden beeinträchtigt. Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.
Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung für betreutes Wohnen und weitere Einrichtungen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	7,0 Hektar
• Wohnbauflächen	4,5 Hektar
• gemischte Bauflächen	2,5 Hektar

Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.2.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	12
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	16
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
2.1.1.	Naturräumliche Gliederung und Geologie	16
2.1.2.	Schutzgut Boden	16
2.1.3.	Schutzgut Wasser	17
2.1.4.	Schutzgut Arten und Biotope	18
2.1.5.	Schutzgut Landschaftsbild	22
2.1.6.	Schutzgut Klima, Luft	23
2.1.7.	Schutzgut Mensch	23
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	23
2.2.	Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	24
2.2.1.	Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	24
2.2.2.	Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
3.	Ergänzende Angaben	28
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	28
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	29
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Schaffung der Voraussetzungen für den Bebauungsplan "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg" durch die Ergänzung des derzeit nur in geringem Umfang baulich genutzten Standortes des Seniorenpflegeheimes Süplinger Berg durch betreutes Wohnen einschließlich gastronomischer, sozialer, kultureller und medizinischer Angebote sowie ein Appartementhaus, ein Bürogebäude und barrierefreie Einzelhäuser

1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen:

1. Änderung der bisher dargestellten Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke mit konkreter Abgrenzung in eine Wohnbaufläche mit dem Planzeichen für Einrichtungen für soziale Zwecke
2. Änderung einer Teilfläche im Osten des Bereiches südlich des Seniorenpflegeheimes von Grünlandflächen in gemischte Bauflächen
3. Änderung der westlichen Teilfläche des Änderungsbereiches von Grünlandflächen in Wohnbauflächen

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

Gesamtfläche des Plangebietes 7,0 Hektar

- Wohnbauflächen 4,5 Hektar
- gemischte Bauflächen 2,5 Hektar

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

- 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:
  Das Plangebiet ist keinen erheblichen Immissionen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt. Es besteht kein Untersuchungserfordernis. Die Nutzungen im Plangebiet werden so gegliedert, dass erhebliche Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet vermieden werden.

- 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 Fortschreibungen (Westhus 2007, Dippe 2015)

  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 wildlebender 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,
  - wildlebende 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, Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage der Biotoptypenkartierung, externe Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
  Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Arten wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet.

- 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 Fortschreibungen (Westhus 2007, Dippe 2015)

  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:
  Beurteilung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung von Bodenkartierungen, 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 Fortschreibungen (Westhus 2007, Dippe 2015)

  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:
Oberflächengewässer sind nicht betroffen, Schutz der nutzbaren Trinkwasservorkommen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Beurteilung des Eingriffes in das Schutzgut

- 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 Fortschreibungen (Westhus 2007, Dippe 2015), 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 der Bauleitplanung.

  Art der Berücksichtigung:
  Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet auf das Schutzgut. Beschränkung versiegelter Flächen und Prüfung der Festlegung energetischer Standards im Bebauungsplanverfahren

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

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibungen (Westhus 2007, Dippe 2015)

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

  Art der Berücksichtigung:
  Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, das Plangebiet ist dreiseitig von Wald umgeben, im Westen grenzt ein Wohngebiet an, das Plangebiet wird von der offenen Landschaft abgeschirmt, erhebliche, großräumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten

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

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

  Art der Berücksichtigung:
  Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, baubegleitende archäologische Überwachung auf einer Teilfläche

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
  Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. In räumlicher Nähe befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug. Der Abstand beträgt im Norden ca. 130 Meter und im Süden ca. 60 Meter. Die zwischenliegenden Flächen sind mit Wald, dessen Gehölze ca. 25 Meter Höhe aufweisen, bestockt, die das Gebiet wirksam vom Landschaftsschutzgebiet abschirmen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

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 des Ohre-Aller-Hügellandes im Übergang zur Ohreniederung. Nördlich des Harzes kommt mit dem Flechtinger Höhenzug im Aller-Ohre-Hügelland das paläozoische Grundgebirge mit Quarzporphyren des Rotliegenden der Calvörder Scholle noch einmal in die Nähe der Oberfläche. Die Randflächen zur Ohreniederung wurden durch das Inlandeis des Drenthe-Stadiums der Saaleeiszeit zu Stauchendmoränen geformt, zu denen der Süplinger Berg gehört.

2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand
Die Böden im Plangebiet umfassen das Baugrundstück des Seniorenpflegeheimes mit ca. 1,89 Hektar, die Zufahrtsstraße mit ca. 0,43 Hektar und 4,59 Hektar intensiv als Grünland genutzte Flächen. Die Böden des Baugrundstücks des Seniorenpflegeheimes und der Zufahrtsstraße sind anthropogen stark überprägt. Die Böden der Grünlandflächen sind unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Sand-Rosterden im Plangebiet vorhanden. Diese bestehen aus tiefgründigen Sandböden. Die Durchlässigkeit der Böden ist sehr hoch und das Pufferungsvermögen sehr gering. Die Ertragsfähigkeit ist mit ca. 15 bis 20 Bodenpunkten sehr gering. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5 Meter.

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 allgemeine Bedeutung. Die Böden in den Grünlandbereichen weisen trotz einer sehr geringen Ertragsfähigkeit des Standortes für die Landwirtschaft eine Eignung als Lebensraum für viele Pflanzenarten und Tiere auf. Die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes ist in den Bereichen der baulichen Nutzung erheblich beeinträchtigt. Im Bereich des Grünlandes ist die Beeinträchtigung gering. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Insgesamt sind die Böden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

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

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen.

Bestand Grundwasser
Das im Osten des Siedlungsgebietes Süplinger Berg gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von mehr als 5 Meter auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind sehr gering. Aufgrund des Flurabstandes ist der Grundwasserleiter durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von den vom Süplinger Berg aus in Richtung Ohre.
Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen. Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Vorranggebietes oder Vorbehaltsgebietes für die Wassergewinnung.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

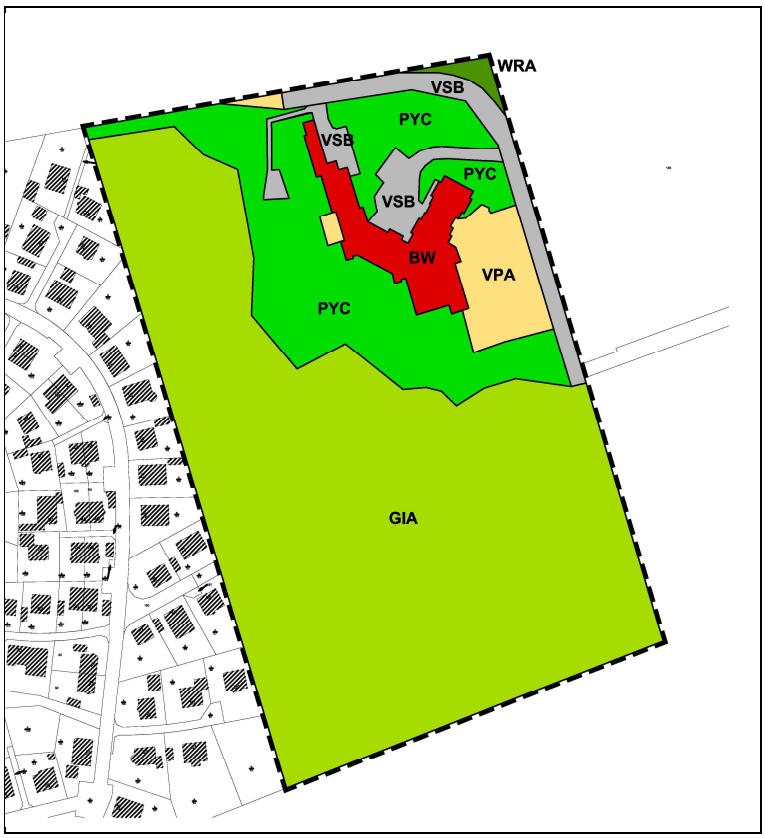
- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Beschaffenheit des Grundwassers ist nicht bekannt. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen. Insgesamt kommt dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zu.

2.1.4. Schutzgut Arten und Biotope

Biotope

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch Intensivgrünland geprägt. Die Fläche wird durch Pferde beweidet und zur Grünschnittgewinnung genutzt. Ob es sich um stillgelegte Ackerflächen handelt ist nicht bekannt.



Biotoptypen im Plangebiet
(Stand 2021)

BW
bebaute Fläche (Seniorenpflegeheim)

GIA
Grünland intensiv genutzt

PYC
sonstige Parkanlage

VPS
Platz teilversiegelt (Pflaster)

VSB
Straße, versiegelt

WAR
Waldsaum trockenwarmer Standorte

[ALK10/2020] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6001349/2011

Typische Arten sind Ampfer (Rumex acetosa), Schafgarbe (Achillea millefolium) und Rotklee (Trifolium pratense). Teils gibt es auch Magerkeitszeiger, wie den Hasenklee (Trifolium campestre). Das Bodenprofil ist gleichmäßig. Am Nordostrand der Weide stehen an der Grenze zum bestehenden Gebäude, lockere Gehölzbestände, teils angepflanzt, aber auch natürlich aufkommend. Diese bestehen aus Robinia pseudoacacia (Robinie), Prunus cerasifera (Kirschpflaume), Prunus padus (Traubenkirsche), Ligustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Acer campestre (Feldahorn), Juglans regia (Walnuss), Salix spec. (Weide), Pinus sylvestris (Kiefer), Tilia cordata (Winterlinde) und Rosa spec. (Wildrose). Im Süden und Osten der Fläche grenzt Wald an, sowohl Kiefern und Lärchen, als auch verschiedene Laubbäume, meist Eiche. Am Waldrand wachsen vereinzelt Sträucher, wie die Schlehe (Prunus spinosa) und kleine Eichen. Ein Saum mit vielen Ruderalpflanzen hat sich ausgebildet. Auffällige Arten sind hier das Reitgras (Calamagrostis epigejos), Johanniskraut (Hypericum perforatum) und der Rainfarn

(Tanacetum vulgare). (Quelle artenschutzrechtliches Gutachten Büro für Landschafts- und Grünplanung René Fonger August 2021)

Das vorhandene Seniorenpflegeheim bildet mit der parkartig gestalteten Umgebung ein Baugrundstück, dass durch die Biotoptypen bebaute Fläche, die Stellplatzanlagen als teilbefestige Fläche, den Anlieferhof als befestige Fläche und die umgebende Parkanlage mit den vorgenannten Gehölzarten geprägt wird. Die Erschließung erfolgt über den ausgebauten Lerchenweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Im Kurvenbereich ragt der Waldrand trockenwarmer Standorte in das Plangebiet.

Bewertung:
Für das Schutzgut Biotope haben die als Intensivgrünland und Parkanlage genutzten Flächen eine allgemeine Bedeutung. Die bebauten und sonstigen befestigten Flächen sind von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Luftbild des Plangebietes

[DOP 10/2018]©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

Arten

Die Belange des Artenschutzes sind im Plangebiet in Bezug auf den faunistischen Artenschutz betroffen. Sie wurden in einem artenschutzrechtlichen Gutachten (Büro für Landschafts- und Grünplanung René Fonger August 2021) untersucht. Der Gutachter führt nachfolgendes hierzu aus.

Avifauna

Die Erfassung der Avifauna auf der Weide erbrachte keine Brutnachweise. Im Mai wurden einmalig Feldlerche und Schwarzkehlchen auf der Fläche beobachtet. Es handelte sich wahrscheinlich um Durchzügler. Deshalb erfolgte keine Wertung als Brutvögel. Die Gehölzstrukturen an der Nordseite wurden, auch wegen ihrer geringen Größe nur von wenigen Vogelarten als Revier genutzt. Diese sind in der Tabelle mit BV markiert.
Bei allen weiteren Vogelarten handelt es sich um Nahrungsgäste, die auf angrenzenden Flächen, besonders dem Waldrand, ihr Revier haben, wie Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke. Der

Kuckuck hielt sich ebenfalls im Wald auf und nutzte das UG praktisch nicht. So wird er als Nahrungsgast eingestuft.

Nomenklatur und Systematik der Vogelarten (BARTHEL & HELBIG 2005)

deutsche Bezeichnung	wissenschaftliche Bezeichnung	RL D	RL ST	EU VSRL	Bart SchV	Status
Amsel	Turdus merula	-	-	-	-	BV
Bachstelze	Motacilla alba	-	-	-	-	N
Blaumeise	Parus caeruleus	-	-	-	-	N
Bluthänfling	Carduelis cannabina	-	-´V	-	-	N
Buchfink	Fringilla coelebs	-	-	-	-	BV
Heckenbraunelle	Prunella modularis	-	-	-	-	BV
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	-	-	-	N
Buntspecht	Dendrocopos major	-	-	-	-	N
Goldammer	Emberiza citrinella	-	-	-	-	N
Girlitz	Serinus serinus	-	V	-	-	N
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	-	-	-	-	N
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	-	-	-	N
Grünfink	Carduelis chloris	-	-	-	-	BV
Haussperling	Passer domesticus	-	V	-	-	N
Kleiber	Sitta europaea	-	-	-	-	N
Kuckuck	Cuculus canorus	-	3	-	-	N
Kohlmeise	Parus major	-	-	-	-	N
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	-	-	-	-	N
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	-	-	-	N
Pirol	Oriolus oriolus	V	V	-	-	N
Rabenkrähe	Corvus corone	--	-	-	-	N
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	-	3	-	-	N
Ringeltaube	Columba palumbus	-	-	-	-	N
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	-	-	-	N
Rotmilan	Milvus milvus	-	3	X	-	N
Schwarzmilan	Milvus migrans	-	-	X	-	N
Schwarzkehlchen	Saxicola rubicola	-	-	-	-	N
Singdrossel	Turdus philomelos	-	-	-	-	BV
Star	Sturnus vulgaris	-	-	-	-	N
Stieglitz	Carduelis carduelis	-	-	-	-	N
Tannenmeise	Parus ater	-	-	-	-	N
Türkentaube	Streptopelia decaocto	-	-	-	-	N
Turmfalke	Falco tinnunculus	-	V	-	-	N
Wacholderdrossel	Turdus pilaris	-	-	-	-	N
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	-	-	-	N
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	-	-	-	N

Abkürzungen:
RL D/ST Rote Liste Bundesrepublik Deutschland/Land Sachsen-Anhalt
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
V Art der Vorwarnliste
- Art ungefährdet
EU VSRL EU-Vogelschutzrichtlinie (Anhang I)

BArtSchV *Die Spalte der Bundesartenschutzverordnung bezieht sich auf den Eintrag der jeweiligen Art als "streng geschützt" zu § 1 Satz 2, da "alle europäischen Vogelarten durch das BNatSchG besonders geschützt sind" (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2008, S.124).*

Status *N* *Nahrungsgast (UG wird regelmäßig zur Nahrungssuche aufgesucht, Brutplatz aber außerhalb der Fläche)*

BV *Brutvogel (Brut bzw. Reviermittelpunkt im UG)*

Bewertung
Aufgrund von Artikel 1 der EU Vogelschutz-Richtlinie sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt und damit relevant bei der vorliegenden Betrachtung. Keine streng geschützten Arten wurden als potentielle Brutvögel nachgewiesen. Auch als Nahrungsgast wurden diese nur selten bis ausnahmsweise festgestellt.
Das festgestellte Artenspektrum an möglichen Brutvögeln innerhalb der VF dokumentiert nur eine sehr geringe, jeweils individuenschwache Artenzahl. Dabei handelt es sich ausschließlich um Arten, deren Bestand nicht gefährdet ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Bei allen Brutvogelarten erlischt der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG mit Beendigung der Brutzeit. Daher wird nicht von artenschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

Amphibien

Auf der VF befinden sich keine dauerhaften oder temporären Gewässer. Es sind daher keine Reproduktionshabitate für Amphibien vorhanden. Im Umkreis von einem Kilometer befinden sich dagegen verschiedenste Gewässer, die für eine Reproduktion genutzt werden können. Somit wird die VF als Sommerlebensraum verschiedener Arten in Betracht kommen.

Bewertung
Auf der Weide konnten keine Amphibien beobachtet werden. Nur am Waldrand gelangen zwei Funde von Erdkröten. Die Weide ist durch ihre kurze Vegetation im Sommer und ihr dadurch trockenes Mikroklima kein geeigneter Lebensraum für Amphibien. Die angrenzenden Waldflächen dagegen schon. Diese werden aber durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, so dass von keiner Beeinträchtigung der lokalen Populationen ausgegangen wird.

Reptilien

Reptilien brauchen naturnahe extensiv genutzte Lebensräume, um eine stabile Population aufbauen zu können. An der Westgrenze schließt sich Wohnbebauung an. Im Nordosten das schon vorhandene Gebäude. Im Süden und Osten Waldflächen. Das Vorkommen einer stabilen Population der Zauneidechse (Lacerta agilis) ist deshalb unwahrscheinlich. Daneben wurde auch auf andere Reptilienarten geachtet wie Blindschleiche (Anguis fragilis) oder Ringelnatter (Natrix natrix). Andere Reptilien sind aufgrund der Habitateigenschaften auszuschließen, wurden auch nicht angetroffen.

Bewertung
Alle Reptilienarten (soweit nicht anderweitig aufgeführt) zählen zu den besonders geschützten Arten nach § 1 Bundesartenschutzverordnung, die Zauneidechse (Lacerta agilis) zusätzlich nach Anhang IV FFH-Richtlinie. Damit besitzt die Art eine besondere Relevanz für die Untersuchung. Es konnten jedoch keine Zauneidechsen festgestellt werden.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG "streng geschützt" und damit relevant für die Betrachtung. Die Nutzung der VF ist jedoch gering. Eine sehr wichtige Struktur ist der Waldrand an der Süd– und Ostgrenze des Untersuchungsgebietes. Hier konzentrierten sich die Flugbewegungen zur Nahrungssuche. Dieser bleibt jedoch erhalten und liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Bewertung
Es werden keine Auswirkungen nach § 44 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 hinsichtlich Tötungsverbots und Lebensstättenschutzes erwartet, da keine geeigneten Winterquartiere vorhanden sind, die bei einer Fällung im Winterhalbjahr zerstört würden. Bezüglich des Störungsverbotes nach § 44 Abs.1 Nr.2 kann eine Wirkung während der Bauphase nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allerdings kann aufgrund der nächtlichen Jagdweise der Fledermäuse bei Störungen durch Bau und Betrieb auf der Fläche von einer weitestgehenden Trennung zwischen Lärmemissionen und Jagdzeit ausgegangen werden. Dadurch ist keine Erheblichkeit der Störung gegeben und also kein Verbotstatbestand erfüllt.

Schmetterlinge (Lepidoptera)

Die Ordnung Lepidoptera ist mit einer großen Anzahl an Arten in der Roten Liste und der FFH-Richtlinie vertreten. Diese konnte nicht im UG beobachtet werden, auch nicht auf den angrenzenden Flächen. Meist handelt es sich bei den streng geschützten Arten um Arten der Xerotherm-Standorte oder naturnaher Feuchtgebiete und Wälder. So brauchen zum Beispiel die beiden Maculinea-Arten (Bläulinge) im Anhang II der FFH-Richtlinie, spezielle Ameisen-Arten zur Symbiose. Der Große Feuerfalter (Lycaena dispar), ebenfalls Anhang II, lebt auf Feuchtwiesen.

Käfer (Coleoptera)

Alle Arten der FFH-Richtlinie haben sehr spezielle Ansprüche an ihren Lebensraum. Neben den in der Richtlinie aufgeführten Wasserkäfern, die große naturnahe Gewässer benötigen, wie der Breitrand (Dytiscus latissimus), sind in dieser Richtlinie diverse altholzbewohnende Käfer aufgeführt. Hirschkäfer (Lucanus cervus) und Heldbock (Cerambyx cerdo) benötigen Alteichen zur Entwicklung ihrer Larven. Der Eremit (Osmoderma eremita) größere Baumhöhlen mit Mulm im Altholz. Durch ihre sehr speziellen Lebensraumansprüche ist ein Auftreten dieser Arten im UG praktisch auszuschließen, da keine Bäume mit entsprechendem Totholz im UG vorhanden sind bzw. auch keine entsprechenden Gewässer.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.
Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Bestand
Großräumig betrachtet ist das Plangebiet eingebettet in die Waldflächen des Süplinger Berges, in denen beginnend mit der Errichtung der Landesheilanstalt für psychisch Kranke in den 20er Jahren ein neues Siedlungsgebiet entwickelt wurde. Der Landesheilanstalt war ein Heilanstaltsgut angeschlossen, in dem die psychisch Kranken landwirtschaftliche Tätigkeiten verrichten sollten. Hierfür wurden Waldflächen gerodet, zu denen das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes gehört. Nach der Stilllegung des Anstaltsgutes wurden diese Flächen zu Bauflächen entwickelt, die allseits von Waldflächen umschlossen sind. Die Umgebung des Plangebietes ist daher durch Wald- und Siedlungsflächen geprägt.

Bewertung
Großräumig ist das Plangebiet in eine Umgebung eingebettet, die hinsichtlich der Kriterien Eigenart, Schönheit und Seltenheit des Landschaftsbildes eine überdurchschnittliche Bedeutung aufweist. Das Plangebiet selbst ist wenig landschaftsbildwirksam und teilweise durch die Siedlungsränder des Baugebietes Am Klingteich und des Seniorenpflegeheimes beeinträchtigt. Landschaftsbildprägende Einzelobjekte sind nicht vorhanden. In Bezug auf das Plangebiet ist dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zu zumessen.

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 Plangebiet ist überwiegend nicht bebaut und wird durch Freiflächen geprägt. Die klimaausgleichenden Waldflächen, die von der Planung nicht berührt sind, tragen wesentlich zur Kaltluftentstehung im Sommer bei. Das Plangebiet ist kein Bestandteil ausgeprägter Kaltluftleitbahnen, daher ist eine wesentliche Bedeutung für das örtliche Klima nicht erkennbar.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet ist Bestandteil der wohnungsnahen Erholungsbereiche des Wohngebietes Am Waldring und des Baugebietes Am Klingteich. Wegebeziehungen verlaufen östlich des Gebietes innerhalb der Waldflächen bzw. am Nordrand des Gebietes zum Baugebiet Am Klingteich.

Immissionen
Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Das Plangebiet ist im Bestand keinen erheblichen Immissionen durch Lärm, Staub oder Gerüche ausgesetzt.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Vorhaben befindet sich im sogenannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, des Mittelalters und der Neuzeit zutage. Daher war es nicht auszuschließen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus diesem Grund wurde im März 2021 eine archäologische Prospektion durchgeführt. Es wurden 5 Geländestreifen freigeschoben und auf archäologische Relevanz untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass archäologische Belange voraussichtlich nicht erheblich betroffen sind.
Im südöstlichen Bereich wurden Flächen vorgefunden, bei denen archäologisch relevante Bodenveränderungen nicht auszuschließen sind. Hier soll für eine Teilflache eine archäologische Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bzw. durch einen ehrenamtlichen Beauftragen stattfinden.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	**Auswirkungen**	**Betroffene Schutzgüter** Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft **d** = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen								
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter
Baubedingte Auswirkungen										
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t	
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t		
	Bodenantrag		t	t	t		t			
Baubetrieb	Schallemission	t						t		
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t		
	Erschütterungen	t						t		
Anlagebedingte Auswirkungen										
Erschließungsstraße, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	**d**	d	d	**d**	**d**	**d**	d	
	Errichtung von Gebäuden	d	**d**	d	d	d	d	d	**d**	
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d			
Betriebsbedingte Auswirkungen										
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d						d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d				
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d							d	
	Störungen randlicher Biotopstrukturen						d	d		

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen auf bisher als Grünland genutzten Flächen und Flächen für den Gemeinbedarf vor. Die abschließende Beurteilung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

- Schutzgut Biotope und Arten

Biotope
Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die bei einer gebietstypischen Bebauung möglich sind.
Vom Eingriff sind Biotoptypen allgemeiner Wertigkeit betroffen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt.
Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Flächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Großteil der Flächen soll parkartig gestaltet oder als Hausgarten genutzt werden. Es verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zurück, der extern zu kompensieren ist.

Arten
(Quelle artenschutzrechtliches Gutachten Büro für Landschafts- und Grünplanung René Fonger August 2021)
Innerhalb des untersuchten Artenspektrums lassen sich nur wenige Vogelarten als relevant im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung nennen. Relevante Arten der Herpetofauna, der Entomofauna, sowie Lebensstätten von Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen. Für keine dieser Arten ist im Falle der Umsetzung der geplanten Maßnahme das Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG durch die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population gegeben. Zur Vermeidung von Konflikten nach § 44 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Brutvögel sind Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit von März bis August (Brutzeit der hier nachgewiesenen Vogelarten) durchzuführen. Die selbstverständliche Einhaltung des gesetzlichen Nist-, Brut- und Lebensstättenschutzes nach § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September eines jeden Jahres führt diesbezüglich zur Konfliktvermeidung. Weiterhin werden auftretende Verluste von Jagdhabitaten und Nistplätzen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

- 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. Der Umfang der zulässigen Versiegelungen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.
Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich. Bei Nichtdurchführung der Planung würden diese Eingriffe nicht entstehen.

- Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von naturnahen Böden. Durch die Versiegelung durch die Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Der Umfang der zulässigen Versiegelungen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

- Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.
Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO_2 und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

- Schutzgut Mensch

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen des Wohngebietes Am Klingteich zu erwarten. Die Wege, die zur Naherholung genutzt werden, bleiben erhalten bzw. werden durch die parkartige Gestaltung der Freiflächen der Grundstücke ergänzt.
Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht erkennbar betroffen. Die Gliederung des Gebietes erfolgt so, dass die störungsintensiveren gemischten Bauflächen im Osten abseits der vorhandenen Wohnbauflächen angeordnet werden. Die heranrückende Nutzung ist ausschließlich Wohngebiet. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen mit der benachbarten Bebauung sind nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Baugebietes auf den unbebauten Flächen in der unmittelbaren Wahrnehmung verändern. Aufgrund der Integration des Gebietes in die umgebenden Waldflächen, deren Kronenhöhe die zulässige Bauhöhe überschreitet, sind großräumige Auswirkungen nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen, eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten für Teilbereiche und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

- 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.

empfohlene Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan:

- Festsetzung einer parkartigen Gestaltung der Freiflächen der Baugebiete
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angrenzend an die Waldflächen im Süden

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

Maßnahmenempfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens:

- *Am Westrand der Vorhabensfläche könnte eine Hecke zur angrenzenden Wohnbebauung entwickelt werden. Heimische Gehölzarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen, wie Wildrose (Rosa spec.), Weißdorn (Crataegus spec.), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Liguster (Ligustrum vulgare), Hartriegel (Cornus sanguinea) und Hasel (Corylus avellana) sind zu bevorzugen. Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Wild-Apfel (Malus sylvestris) und Wild-Birne (Pyrus pyraster) sind geeignete Baumarten 2.Ordnung. Für den Bereich der Grünflächen können auch einige Ziersträucher empfohlen werden, die als Brutplätze geeignet sind und Nahrung bieten. Dies wären verschiedene Berberitzen-Arten (Berberis spec.) und der Feuerdorn (Pyracantha coccinea).*
- *Moderne Gebäude bieten vielen Tierarten keinen Lebensraum mehr. Durch die Integration von Nisthilfen schon während des Bauens, ist es möglich wertvolle Brutplätze anzubieten, ohne dass die Ästhetik oder Funktionalität des Gebäudes eingeschränkt wird. Eine Vielzahl von Möglichkeiten bieten sich an, wie die Integration von Fledermausquartieren und Mauerseglerkästen in die Fassade. Selbst größeren Vögeln, wie Turmfalken kann somit geholfen werden.*
- *Die Beleuchtung der Gebäude, der Parkplatz- und Grünflächen, sollte auf das Nötigste reduziert werden. Insektenfreundliche Lampentypen sind zu bevorzugen.*

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes muss überwiegend durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Haldensleben verfolgt mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel, den Standort des Seniorenpflegeheimes Süplinger Berg durch ergänzende Nutzungen zukunftsorientiert zu entwickeln. Das Vorhaben ist standortgebunden angrenzend an das vorhandene Seniorenpflegeheim vorzusehen, da mit diesen eine Funktionsverflechtung besteht. Da angrenzend nur Waldflächen vorhanden sind, die bezüglich der Biotopausstattung deutlich hochwertiger zu bewerten sind, wären alternative Standorte mit höheren Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.
Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt
erfolgt im Bebauungsplanverfahren.
Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Festsetzung im Bebauungsplan

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung.
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. Die weitere Bearbeitung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Methodik des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Quelle artenschutzrechtliches Gutachten)

Als Arbeitsgrundlage dienen neben der Datenrecherche die Untersuchungsmethoden im Freiland, die sich an geeignet erscheinenden Standards, die in unterschiedlichen Verfahren zur Bewertung bereits erprobt bzw. angewendet wurden. Das jeweilige Verfahren wird, soweit jahreszeitlich anwendbar, zu den betrachteten Artengruppen jeweils zu Beginn der weiteren Ausführungen näher beschrieben.
Daneben führen die jahrelangen Erfahrungen der Artbearbeiter (Verfasser der Potentialanalyse) in der täglichen Praxis zur realen Potential- und Risikoeinschätzung. Deshalb wird mit Hilfe nachfolgender Potenzialabschätzung das potenzielle Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen sowie Amphibien und Reptilien anhand der Biotopausstattung maßgeblich ermittelt.
Zu diesem Zweck werden die faunistisch bedeutsamen Biotopstrukturen, die sich im Untersuchungsgebiet erkennen lassen, betrachtet und einer Wertung unterzogen. Dazu zählen beispielsweise Gehölzbestände und offene Flächen, die sowohl einzeln als auch im Gesamtkomplex gewertet werden.
Nach Einschätzung des Potentials möglicher, vorkommender Arten oder Gilden unter den derzeitigen Bedingungen, wird eine artenschutzfachliche Betrachtung zum geplanten Vorhaben durchgeführt und eine mögliche Konfliktanalyse aufgezeigt.
Die Auswahl der potentiellen Arten erfolgt einerseits nach ihren Lebensraumansprüchen (ob die vorhandenen Habitate geeignet erscheinen) und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung.

Es wird hierbei nicht das Potential betrachtet, welches in dem Gebiet nach Durchführung des Vorhabens und möglicher Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erreichbar wäre.

Avifauna
Zur Erfassung der Avifauna wurde für den Untersuchungsraum die erreichbare Datenlage geprüft. Hierzu wurden auch Ornithologen der Region befragt. Zusätzlich wurden 6 Begehungen durchgeführt. Bei diesen wurden die Gehölze, soweit erreichbar, nach alten Nestern abgesucht. Auch andere Spuren der Nutzung der Fläche von Vogelarten wie beispielsweise "Drosselschmieden", "Spechtschmieden", Rupfungen, Mauserfedern, Kot oder Gewölle wurden gesucht und interpretiert. Weiterhin wird die Avifauna der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung berücksichtigt.

Begehungstermine

Datum	*Witterungsbedingungen*
28.04.2021	*sonnig bis wolkig, 4-18Grad, mäßiger Wind*
14.05.2021	*bedeckt, 10-13 Grad, mäßiger Wind*
31.05.2021	*wolkig, 6-22 Grad, schwach windig*
11.06.2021	*wolkig, 10-21 Grad, schwach windig*
28.06.2021	*sonnig, 16-30 Grad, schwach windig*
19.07.2021	*wolkig, 14-20 Grad, schwach bis mäßig*

Herpetofauna
Reptilien und Amphibien wurden während der Begehungen auf der Vorhabensfläche (VF) gesucht. Dabei spielt das Wetter, insbesondere die Temperatur, eine entscheidende Rolle. Erfahrungsgemäß ist der kühle Morgen an sonnigen Tagen ein Schwerpunkt der Erfassung von Kriechtieren sowie die folgenden warmen Stunden. Daher wurden mehrere Begehungen über verschiedene Zeiten ausgedehnt. Während der Kartiergänge wurde die Untersuchungsfläche in sehr geringer Geschwindigkeit (erheblich unter Schrittgeschwindigkeit) in systematischen Transekten begangen (vgl. LAU 2006, 2010). Schwerpunkte sind dabei erfahrungsgemäß Teilflächen mit eher schütterer Vegetation, wie Offensande und Böschungen. Diese sind auf der Untersuchungsfläche nur in geringem Maße vorhanden Zum Vergleich wurden zudem Nachbarflächen nach Tieren abgesucht.

Fledermäuse
Eine Erfassung von Fledermäusen (Microchiroptera) wurde nicht systematisch durchgeführt, da praktisch keine entsprechenden Quartiere (größere Baumhöhlen) vorhanden sind. Einige Arten nutzen auch Spalten, wie abgeplatzte Rindenstücke als Ruheplatz.

Entomofauna
Die Erfassung von verschiedenen relevanten Insektengruppen fand im Anschluss an die Brutvogelkartierungen statt.

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

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzusetzen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Standortes des Seniorenpflegeheimes Süplinger Berg durch eine Ergänzung durch betreutes Wohnen einschließlich der damit verbundenen gastronomischen, sozialen, kulturellen und medizinischen Einrichtungen sowie eines Gebäudes für nichtstörende gewerbliche Nutzungen.
Das Plangebiet wird derzeit außerhalb des bestehenden Seniorenpflegeheimes überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Die Fläche ist von allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.
Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher überwiegend unversiegelt.
Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.
Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Baugebietes nur kleinflächig verändern. Das Plangebiet wird im Bestand wirksam durch Waldbereiche eingegrünt.
Durch die Planung findet ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der auf einer externen Fläche kompensiert wird.

Haldensleben, September 2021