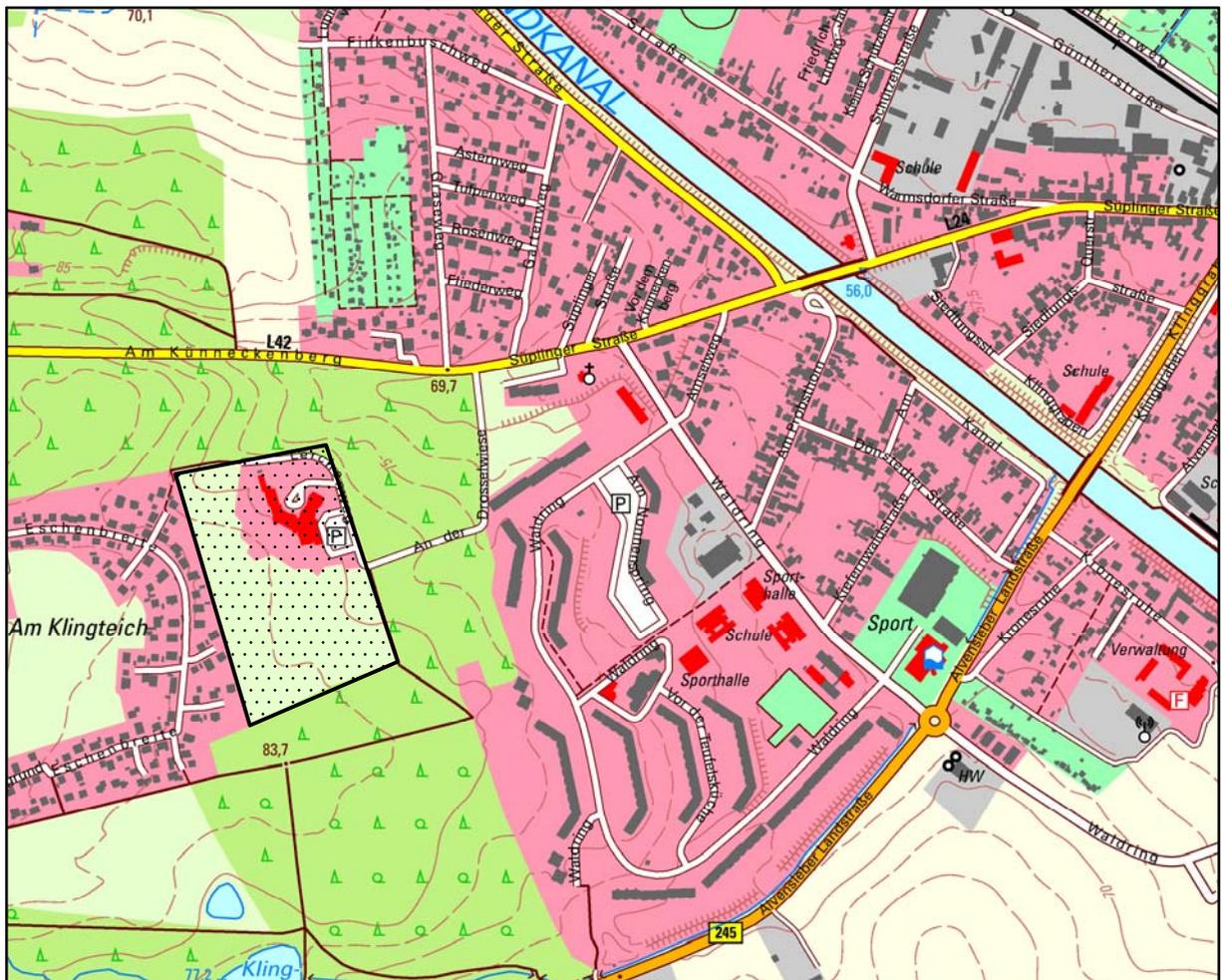


Bebauungsplan "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg", Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 116- (VII.) /2020

Satzung Stand Januar 2022



Übersichtsplan

Planverfasser:
 Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
 Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
 Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670
 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 zum Bebauungsplan "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg" - Stadt Haldensleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	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 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Fläche	9
4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	9
4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	9
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.3. Belange der Land- und Forstwirtschaft	16
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	16
9. Flächenbilanz	17
Umweltbericht zum Bebauungsplan	18

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlage

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes

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 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. Aufgrund des zweiseitigen Angrenzens von Wald an das Gebiet, ist es dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen. Die geplanten, das bestehende Seniorenheim ergänzenden Vorhaben sind im Außenbereich nicht zulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Umsetzung des Vorhabens notwendig.

Die ergänzenden Nutzungen für Restaurants, Freizeiteinrichtungen, betreutes Wohnen und Büros sollen den derzeit peripher und singular 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 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. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden und Nordosten von der Süd- und der Westgrenze des Flurstücks 148
- im Osten weiter von der Westgrenze der Flurstücke 147 und 149
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 149
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 8/62, 8/60, 8/57, 8/53, 8/50, 8/49, 8/48, 8/47, 8/46, 8/45, 8/44, 8/41, 8/296

(alle Flurstücke Flur 30, Gemarkung Haldensleben)

An den Geltungsbereich 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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Baugebiet in der bisher wirksamen Fassung als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Verfahren der 7.Änderung für das Plangebiet in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche 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 7.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 Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass der Bebauungsplan 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.

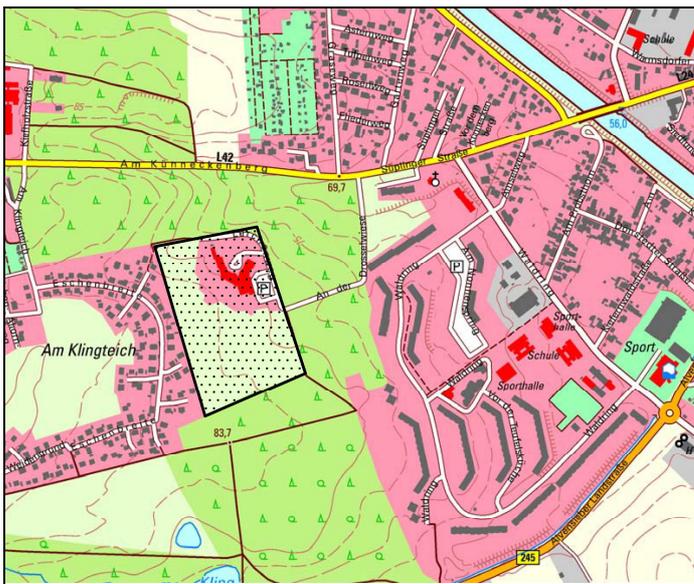
Die Stadt Haldensleben wurde im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 2.1. Z 37 als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet ist Bestandteil des Mittelzentrums Haldensleben. Es befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes. Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Sonderwohnformen, die aufgrund des demografischen Wandels verstärkt nachgefragt werden und der Bereitstellung von ergänzenden gastronomischen, sozialen, kulturellen und gesundheitserhaltenden Angeboten. Der Bebauungsplan gewährleistet 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. Weitere Ausführungen hierzu sind der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme eingeschätzt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage des Plangebietes



Das Plangebiet 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 des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 70.027 m² groß. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke für die geplanten Bauvorhaben einschließlich der Erweiterungsmöglichkeiten, die bereits örtlich vorhandene Erschließungsanlage des Lerchenweges und die vorgesehene privatrechtliche Erschließung von Einzelhäusern vom Baugebiet Am Klingteich aus. 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 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 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 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 (GVBl. 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 Südosten des Vorhabenbereiches wurden in der Deckschicht Bruchstücke bronze-/ eisenzeitlicher Keramikgefäße gefunden. Es ist daher möglich, dass in diesem Bereich im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Baubeginn und der Beginn von Erdarbeiten muss dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig mitgeteilt werden, damit eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden kann. (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

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 ist durch Grunddienstbarkeit gesichert. Sie soll in Abstimmung mit der TWM zu Lasten des Bauherrn umverlegt werden.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

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. Der Bebauungsplan setzt eine Gliederung in zwei Baugebietsteile fest, für die stärker mit gewerblichen Nutzungen gemischte Gebiete – Mischgebiete – und für die Flächen des Seniorenpflegeheimes und die Bereiche, die überwiegend oder ausschließlich für Wohnen genutzt werden sollen, allgemeine Wohngebiete.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete

Die Flächen, die überwiegend oder ausschließlich für Wohnen genutzt werden sollen, wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Hiervon wurden Tankstellen aus der Zulässigkeit ausgeschlossen, da es nicht den städtebaulichen Zielen entspricht, zusätzlichen Tankverkehr in das Plangebiet zu ziehen.

Mischgebiete

Im Südosten des Plangebietes ist neben den Wohnnutzungen für betreutes Wohnen auch die Einordnung eines Bürogebäudes vorgesehen, um zu gewährleisten, dass die Senioren am städtischen Leben teilhaben können. Hierfür wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund des Angrenzens an Wohnnutzungen und der solitären Lage nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll vermieden werden, dass zusätzlicher Verkehr in das Plangebiet gezogen wird.

Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung ist das Plangebiet kein geeigneter Standort für Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist für das Plangebiet nicht erforderlich. Die Flächen sollen als Wohnen und Arbeiten im Park gestaltet werden. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 unterhalb dieser Höchstgrenze festgesetzt. Bezugsfläche für die Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks. Auch in den Mischgebieten wird dieses Ziel angestrebt und eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen von maximal 45% ist hierdurch möglich. Durch textliche Festsetzung davon ausgenommen wurden wassergebunden befestigte Flächen. Dies ist insbesondere dafür erforderlich, Wege innerhalb der parkartig gestalteten Flächen herzustellen, die Bestandteil des Zielbiototyps "sonstige Parkanlage" sind.

Die Geschossigkeit wurde für das Plangebiet differenziert festgesetzt. Im Westen grenzt das Baugebiet Am Klingteich an. Im Baugebiet Am Klingteich sind angrenzend eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Diese Situation soll durch eine eingeschossige Bebauung berücksichtigt werden. Das vorhandene Seniorenpflegeheim weist 4 Vollgeschosse auf. Die geplanten Erweiterungen südlich des Standortes für betreutes Wohnen und das Bürogebäude sollen ebenfalls mit 4 Vollgeschossen zulässig sein. Die Flächen, auf denen eine viergeschossige Bebauung möglich ist, weisen einen Abstand von über 60 Meter zum Baugebiet Am Klingteich auf.

Entsprechend der Geschossigkeit wurden die Gesamthöhen der baulichen Anlagen begrenzt. In den eingeschossigen Bereichen beträgt die maximale Höhe 9 Meter und entspricht einer Bebauung mit klassischen Einfamilienhäusern. In den viergeschossigen Bereichen orientiert sich die Höhe am bestehenden Seniorenpflegeheim und beträgt 16 Meter. Dabei bleiben Dachaufbauten, die mindestens 3 Meter Abstand von der Attika aufweisen und maximal 3 Meter hoch sind unberücksichtigt, da von ihnen in der Regel keine prägenden städtebaulichen Wirkungen ausgehen.

Die Geschossflächenzahl wurde in den eingeschossigen Bereichen mit 0,3 und in den viergeschossigen Bereichen mit 1,2 festgesetzt. Sie entspricht der Multiplikation aus der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse.

4.2. Bauweise, überbaubare Fläche

Die Bauweise wurde differenziert festgesetzt. Für die vom Baugebiet Am Klingteich erschlossenen Flächen wurde die Bauform auf Einzel- oder Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einzelhausbebauung.

Für die Flächen, die durch das Seniorenpflegeheim genutzt werden, und die damit verbundenen Vorhaben der Errichtungen von Wohnungen für das betreute Wohnen und das Bürogebäude wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäude durch Verbindungsgänge untereinander verbunden werden sollen. Die abweichende Bauweise beinhaltet die Einhaltung von Grenzabständen nach außen wie dies die offene Bauweise vorsieht, für die abweichende Bauweise besteht für die Gebäude jedoch keine Beschränkung auf eine Länge von 50 Meter. Die Gebäudelänge von 50 Meter wird bereits durch das bestehende Seniorenpflegeheim überschritten.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten lockeren Bebauung in einem parkartig gestalteten Umfeld nicht erforderlich. Die überbaubaren Flächen wurden daher weitgehend offen gestaltet. Gegenüber den Erschließungsanlagen wurde ein Abstand von 3 Meter festgesetzt, um eine Eingrünung zu sichern. Gegenüber dem Baugebiet Am Klingteich wurde aus Gründen der Rücksichtnahme ein Abstand von 5 Meter festgesetzt. Zwischen den viergeschossig und den eingeschossig bebaubaren Bereichen, die vom Baugebiet Am Klingteich erschlossen werden, beträgt der Abstand der Baugrenzen 10 Meter, um eine erdrückende Wirkung durch die viergeschossigen Gebäude zu vermeiden. Zur Sicherung der ungehinderten Entwicklung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beträgt der Abstand der Baugrenzen 20 Meter.

4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

In den Bereichen, die über das Baugebiet Am Klingteich erschlossen werden, sollen ausschließlich Häuser entstehen, die sich in die Umgebung der Einfamilienhausbebauung einfügen. Für diese Bereiche wurde daher festgesetzt, dass je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig, dies addiert sich zu zwei Wohnungen im Doppelhaus insgesamt. Hierdurch werden größere Wohngebäude, die mit einem erhöhten Aufkommen an Zufahrten über das Baugebiet Am Klingteich verbunden wären, vermieden.

4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird im Bestand über die Straßenanbindung Lerchenweg und An der Drosselwiese erschlossen, die östlich des Plangebietes durch den Wald führt. Der Lerchenweg, der weitgehend als öffentliche Straße ausgebaut ist, wurde in das Plangebiet einbezogen. Südlich der Anbindung an die Straße An der Drosselwiese dient der Lerchenweg als forstwirtschaftlicher Weg zur Anbindung des Südteiles des Vorhabens. Hier ist ein Teilausbau erforderlich. Dies trifft auch auf den im Norden nach Westen führenden Abschnitt des Lerchenweges zu. Dieser ist nur bis zum Abzweig auf den Wirtschaftshof ausgebaut. Zum Anschluss des westlich angrenzenden

WA2-Gebietes mit einem Vollgeschoss ist eine Verlängerung der Straße erforderlich. Die Fortführung der Straße bis zum Wohngebiet Am Klingteich soll vermieden werden, daher wurde der letzte Abschnitt des Weges mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Der Südabschnitt des Lerchenweges, der für die Erschließung des Plangebietes nicht benötigt wird, wurde mit der Zweckbestimmung forstwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Der Südwesten des Plangebietes, in dem ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude vorgesehen sind, soll über das Baugebiet Am Klingteich erschlossen werden. Hierzu ist eine Anbindung über das Flurstück 8/53 an die Eschenbreite vorgesehen. Die Erschließung soll privatrechtlich durch eine Privatstraße erfolgen. Es ist vorgesehen, dass die geplanten Gebäude in einheitlichem Eigentum verbleiben. Eine öffentliche Straße ist daher nicht erforderlich.

4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet beinhalten die Freiflächengestaltung der nicht überbaubaren Flächen. Im WA2-Gebiet und im Mischgebiet sind die Freiflächen als Park zu gestalten. Hierdurch wird eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner gesichert. Die Baum- und Strauchanpflanzungen schaffen einen Biotoptyp, der eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt erlangen kann. Aufgrund der geringen Grundflächenzahl von 0,3 wird gesichert, dass über die Hälfte der Flächen parkartig gestaltet werden.

Im Bereich der Einzelhäuser soll eine private Gartengestaltung zulässig sein. Hier erfolgte die Festsetzung einer gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen.

Als konkrete Maßnahmenfläche wurde am südlichen Rand, an dem der Wald unmittelbar an das Baugebiet angrenzt, eine Fläche festgesetzt, auf der der bestehende Wald durch Grünlandbereiche ergänzt werden soll. Die vorhandenen Sandstandorte lassen erwarten, dass hier Halbtrockenrasenbestände entstehen können. Die vorstehenden Maßnahmen tragen in erheblichem Umfang zur Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Teilkompensation bei.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Verlängerung des ausgebauten Abschnittes des Lerchenweges nach Süden und nach Osten
- die Errichtung einer Privatstraße zur Erschließung eines Teiles mit Wohngebäuden in Einzel- oder Doppelhausbauweise
- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Niederschlagswasserabführung durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation

Die Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch den begünstigten Grundeigentümer, mit dem die Stadt Haldensleben einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, der Telekommunikation, 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 Telekommunikationsnetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung wurde bereits unter dem Punkt 4.4. dargelegt. Die Erschließung des Hauptteils des Baugebietes mit Ausnahme des WA1-Gebietes erfolgt über den Lerchenweg, der über die Straße An der Drosselwiese an das Straßenhauptnetz anbindet. Das WA1-Gebiet mit der Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude soll an die Eschenbreite angeschlossen werden.

Die Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der Stellplatzsatzung vorzusehen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB.

Im Rahmen der Erschließung mit Trinkwasser ist die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser zu beachten. Dieser beträgt nach DVGW Arbeitsblatt W405 für die kleine Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob der Grundschutz durch eine entsprechende Dimensionierung der Versorgungsleitungen oder über eine Zisterne die gegebenenfalls ohnehin zur Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich wird, gewährleistet werden kann.

Das Gebiet wird durch die Hauptversorgungsleitung DN 300 der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) gequert. Sie soll in Abstimmung mit der TWM zu Lasten des Bauherrn umverlegt werden.

Träger der Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Ob diese Anschlüsse für Erweiterungen ausreichend sind, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Im Straßenraum des Lerchenweges sind im Rahmen der Erschließung Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 Meter zur Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr erreichbar.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes steht im Bereich der Verkehrsanlage Eschenbreite (Hausnummer 47/49) ein Schmutzwasseranschlusskanal zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers im Einzugsbereich der geplanten Privatstraße in ausreichender Dimensionierung und Tiefenlage zur Verfügung. Darüber hinaus ist der vorhandene Anschlusskanal des Alten- und Pflegeheims im Bereich der Verkehrsanlage Lerchenweg geeignet, den mit der Erschließung des Gebietes einhergehenden Schmutzwasseranfall in die Abwasserreinigungsanlagen des Verbandes abzuleiten. Eine innere Erschließung des Gebietes ist hierzu erforderlich.

Für die angestrebte gastronomische Nutzung des ausgewiesenen Gebietes ist die Errichtung eines Fettabscheiders nach den geltenden Normen und Richtlinien (EU-Normen DIN EN1825-1 und DIN EN1825- in Verbindung mit dem nationalen Anhang DIN 4040-100) zwingend erforderlich und umzusetzen.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Untergrundverhältnisse eingeschränkt möglich. Der Nachweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung / Versickerung obliegt dem Grundstückseigentümer.

Für das Einzugsgebiet der im Bebauungsplan ausgewiesenen Privatstraße ist darüber hinaus eine zentrale Entsorgung über einen Anschluss an den vorhandenen Niederschlagswasserkanal des Verbandes im Bereich der Verkehrsanlage Eschenbreite (Hausnummer 47/49) möglich. Eine dezentrale Entsorgung des Niederschlagswassers in Form einer Versickerungsanlage mit gegebenenfalls einer Rückhaltung (Zisterne) ist hier gemäß der Stellungnahme des Abwasserverbandes vorzuziehen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die zum Teil innerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen werden können. Der verbleibende Eingriff wird planextern kompensiert.

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 Aufstellung 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.

Ausgangsbewertung:

Bestand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
bebaute Fläche, Gebäude (BW)	0	2.838 m ²	0
parkartig gestaltete Umgebung des Gebäudes (PYC)	13	13.668 m ²	177.684
Parkplatz und Terrasse, teilbefestigter Platz (VPA)	1	2.938 m ²	2.938
befestigte Straße, Zufahrt, Anlieferhof (VSB)	0	4.300 m ²	0
Waldrand trockenwarmer Standorte (WAR)	23	369 m ²	8.487
Intensivgrünland (GIA)	10	45.912 m ²	459.120
Summe		70.025 m ²	648.229

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Wohngebiete WA1 Bauflächen Baugrundstücke x GRZ + GRZ-Überschreitung (10.749 m ² x 0,45)	0	4.837 m ²	0
Wohngebiete WA1 nicht versiegelbare Fläche, gärtnerisch gestaltet (AKC) (10.749 m ² x 0,55)	6	5.912 m ²	35.472
Maßnahmenfläche M1 im WA1-Gebiet Halbtrockenrasen (RHB)	18	1.284 m ²	23.112
Wohngebiete WA2 Bauflächen Baugrundstücke x GRZ + GRZ-Überschreitung (25.482 m ² x 0,45)	0	11.467 m ²	0
Wohngebiete WA2 nicht versiegelbare Fläche, parkartig gestaltet Bestand (PYC)	13	13.668 m ²	177.684
Neuplanung (PYC)	10	347 m ²	3.470
Mischgebiete MI Bauflächen Baugrundstücke x GRZ + GRZ-Überschreitung (22.413 m ² x 0,45)	0	10.086 m ²	0

Planwert	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Mischgebiete MI nicht versiegelbare Fläche, parkartig gestaltet (PYC) (22.413 m ² x 0,55)	10	12.327 m ²	123.270
Maßnahmenfläche M1 im MI-Gebiet Halbtrockenrasen (RHB)	18	4.118 m ²	74.124
Straßenverkehrsfläche öffentlich versiegelt (VSB)	0	3.105 m ²	0
Straßenverkehrsfläche privat versiegelt (VSB)	0	1.444 m ²	0
forstwirtschaftlicher Weg, wassergebunden befestigt (VWB)	3	871 m ²	2.613
Fußweg, wassergebunden befestigt (VWB)	3	190 m ²	570
Waldrand trockenwarmer Standorte (WAR)	23	369 m ²	8.487
Summe		13.900 m ²	448.802

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 648.229 Wertpunkten vor der Planung stehen 448.802 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein Eingriff von 199.427 Wertpunkten.

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.

planexterne Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt auf Flächen des begünstigten Grundeigentümers der vorliegenden Planung in der Gemarkung Riebau der Hansestadt Salzwedel. Dies wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem begünstigten Grundeigentümer und der Stadt Haldensleben gesichert.

Zunächst wurde geprüft, ob eine Kompensation eingriffsnah in der Stadt Haldensleben möglich ist. Dies musste verworfen werden, da die derzeitigen Bauleitplanverfahren und die Planfeststellungsverfahren für die Bundesstraße B 71 und weitere Vorhaben die bestehenden Flächenreserven der Stadt Haldensleben für Kompensationsmaßnahmen nahezu vollständig ausgeschöpft haben und die Stadt Haldensleben den noch bestehenden geringen Maßnahmenumfang für eigene Planvorhaben vorhalten möchte. Der Erwerb von Flächen für Kompensationsmaßnahmen in Haldensleben erwies sich nicht als umsetzbar, da durch die Vielzahl an Kompensationsmaßnahmen für den Ausbau des Mittellandkanals, die Bundesstraße B 71 und die Kompensationsmaßnahmen für die Baugebiete in Haldensleben die hierfür geeigneten und verfügbaren Flächen bereits belegt sind.

Dem Bauherrn der im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben wurde daher die Möglichkeit einer Nutzung eigener Flächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt eingeräumt, auch wenn sie sich nicht in Haldensleben befinden.

Folgende Maßnahme ist vorgesehen:

Maßnahmenort Hansestadt Salzwedel, Gemarkung Riebau, Flur 5, Flurstück 31/3

Maßnahme: Das Flurstück ist mit einem teilweise durch Trockenheit und teilweise durch starken Wind- und Schneebruch geschädigten Kiefernwald bestanden. Weiterhin befand sich im oder angrenzend an das Flurstück eine Erdgassonde, von der noch Bohrschlammgruben auf dem Grundstück vorhanden sind.
Gegenstand der Maßnahme ist der Umbau des Bestandes zu einem Stieleichen-Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*) gemäß LRT 9150 (Biotoptyp WCA).

Hierdurch entsteht folgende Aufwertung:

Ausgangsbewertung

Bestand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Reinbestand Nadelholz Kiefer Biotoptyp XY 26 – 80 Jahre alt	8	16.000 m ²	128.000
Reinbestand Nadelholz Kiefer Biotoptyp XY 4 - 25 Jahre alt	6	1.577 m ²	9.462
Summe		17.577 m ²	137.462

Bei der Umsetzung der Maßnahme entsteht folgender Planwert:

Planwert	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Eichen- Hainbuchenwald Biotoptyp WCA LRT 9160	20	17.577 m ²	351.540
Summe		17.577 m ²	351.540

Durch die planexterne Maßnahme erfolgt nach dem Bewertungsmodell Sachsen- Anhalt eine Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Umfang von 214.078 Wertpunkten. Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet kann hierdurch kompensiert werden.

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 Kommunal-service 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 Aufstellung 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. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt.

6.3. Belange der Land- und Forstwirtschaft

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.

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch angrenzende Waldbestände betroffen. Die untere Waldbehörde weist darauf hin, dass während der Bauphase die Waldbestände auf den Flurstücken 148 und 149, Flur 30 der Gemarkung Haldensleben nach dem aktuellen Stand der Technik bestmöglich vor mechanischen Beschädigungen zu schützen sind. Die Zuwegungen über die öffentlichen Straßen Zur Drosselwiese und Lerchenweg zu den Flurstücken sind für den Waldbesitzer sowie Brand-, Rettungs- und Katastrophenschutzbehörden dauerhaft zu gewährleisten. Sofern Sperrungen nach § 30 LWaldG während der Baumaßnahmen erforderlich werden, sind diese mit dem Waldbesitzer und der unteren Forstbehörde des Landkreises Börde im Vorfeld abzustimmen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes 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 den Bebauungsplan 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.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung 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. Der Bebauungsplan 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 Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	70.025 m ²
• allgemeine Wohngebiete WA1	10.749 m ²
• allgemeine Wohngebiete WA2	25.482 m ²
• Mischgebiete MI	22.413 m ²
• Maßnahmenfläche M1	5.402 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.105 m ²
• private Straßenverkehrsflächen	1.444 m ²
• forstwirtschaftlicher Weg	871 m ²
• Fußweg	190 m ²
• Flächen für Wald	369 m ²

Umweltbericht zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	19
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	19
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	19
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	20
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	20
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	24
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	24
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	24
2.1.2. Schutzgut Boden	24
2.1.3. Schutzgut Wasser	25
2.1.4. Schutzgut Arten und Biotope	26
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	30
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	31
2.1.7. Schutzgut Mensch	31
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	31
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	32
2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	32
2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	33
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3. Ergänzende Angaben	36
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	36
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	38
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Ergänzung des derzeit nur in geringem Umfang baulich genutzten Standortes des Seniorenpflegeheimes Süplinger Berg durch:

- 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.

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA2) für das bestehende Seniorenpflegeheim mit einer GRZ von 0,3, vier Vollgeschossen, einer GFZ von 1,2 in abweichender Bauweise bei parkartiger Gestaltung der Freibereiche
2. die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) südlich des bestehenden Seniorenpflegeheimes für betreutes Wohnen einschließlich der Ausstattung mit gastronomischen, sozialen, kulturellen und medizinischen Einrichtungen mit einer GRZ von 0,3, vier Vollgeschossen, einer GFZ von 1,2 in abweichender Bauweise bei parkartiger Gestaltung der Freibereiche
3. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA2) zwischen dem Seniorenpflegeheim und dem Baugebiet am Klingteich zur Erweiterung des Seniorenpflegeheimes mit einer GRZ von 0,3, einem Vollgeschoss, einer GFZ von 0,3, in offener Bauweise bei parkartiger Gestaltung der Grünflächen
4. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA1) mit Einzel- oder Doppelhäusern für ein betreutes Wohnen, die von der Straße Eschenbreite erschlossen werden, mit einer GRZ von 0,3, einem Vollgeschoss, einer GFZ von 0,3 und der Festsetzung der gärtnerischen Gestaltung der nicht versiegelbaren Flächen
5. die Festsetzung von Flächen im Übergang zum Wald im Süden des Plangebietes für Maßnahmen zur Entwicklung von Halbtrockenrasen
6. die bestandsorientierte Festsetzung des Lerchenweges als öffentliche Straßenverkehrsfläche, forstwirtschaftlicher Weg und Fußweg
7. die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an die Straße Eschenbreite zur Erschließung des eingeschossigen Wohngebietes im Südwesten des Plangebietes

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

Gesamtfläche des Plangebietes	70.025 m ²
• allgemeine Wohngebiete WA1	10.749 m ²
• allgemeine Wohngebiete WA2	25.482 m ²
• Mischgebiete MI	22.413 m ²
• Maßnahmenfläche M1	5.402 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.105 m ²
• private Straßenverkehrsflächen	1.444 m ²
• forstwirtschaftlicher Weg	871 m ²
• Fußweg	190 m ²
• Flächen für Wald	369 m ²

Durch die Planung können insgesamt ca. 20.863 m² zusätzlich versiegelt werden (Bauflächen und Straßenverkehrsflächen).

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

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (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 Arten 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, Festsetzung 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 wird 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:

Bewertung 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, Bewertung 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), Geruchsimmisionsrichtlinie (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 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. Der Gesetzgeber hat mit der Energieeinsparungsverordnung (ENEV) Grenzwerte festgelegt, die dem Anliegen des Klimaschutzes Rechnung tragen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Verwendung regenerativer Energiequellen. Es soll daher den Bauherren überlassen werden, ob sie unter Nutzung der Fördermöglichkeiten erhöhte energetische Standards umsetzen.

- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 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 18.944 m², die Zufahrtsstraße mit ca. 4.300 m² und 45.912 m² intensiv als Grünland genutzte Flächen sowie eine randliche Waldfläche mit 369 m². Die Böden des Baugrundstücks des Seniorenpflegeheimes und der Zufahrtsstraße sind anthropogen stark überprägt. Die Böden der Grünlandflächen und im Bereich des Waldes 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 Tier- und Pflanzenarten 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 Bebauungsplangebiet.

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

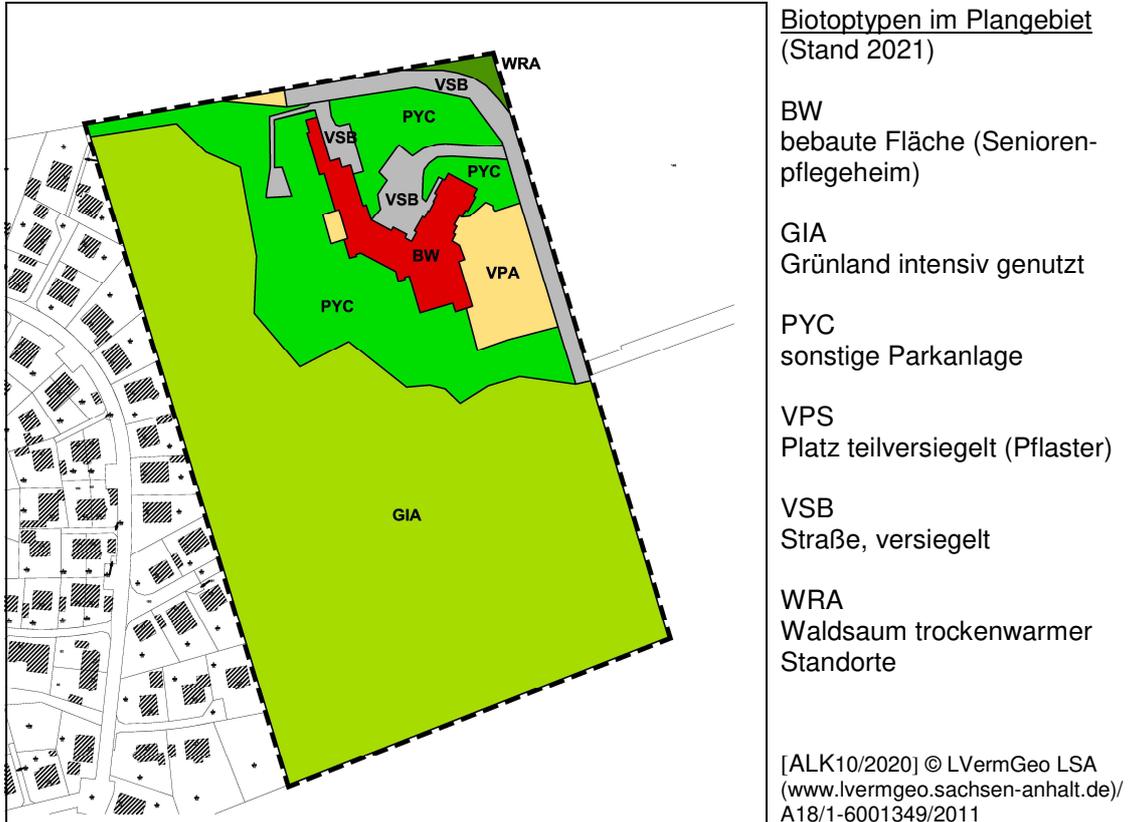
- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

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.



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 Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Walnuss (*Juglans regia*), Weide (*Salix spec.*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Widrose (*Rosa spec.*). 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 junge 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 teilbefestigte Fläche, den Anlieferhof als befestigte 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.

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.



Luftbild des Plangebietes

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

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

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 Vorhabenfläche 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.

Lurche (Amphibia)

Auf der VF befinden sich keine dauerhaften oder temporären Gewässer. Es sind daher keine Reproduktionshabitats 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.

Kriechtiere (Reptilia)

*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 Habitatsigenschaften 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 (Chiroptera)

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 Störungsverbot 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 Untersuchungsgebiet 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 des Bebauungsplanes 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 zuzuordnen. 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 Teilfläche eine archäologische Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bzw. durch einen ehrenamtlichen Beauftragten 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 des Bebauungsplanes 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.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung neuer Bauflächen für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete vor.

2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

- Schutzgut Arten und Biotope

Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig 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 wird parkartig gestaltet oder als Hausgarten genutzt. Eine Aufwertung stellen die im Süden des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen dar. Sie sind nicht in der Lage den Entzug des Biotoptyps Intensivgrünland zu kompensieren. Es verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zurück, der extern kompensiert wird.

Die Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Arten werden nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Kartierung ergänzt.

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 Einhaltung des Fällverbotes nach § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September eines jeden Jahres führt somit 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. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden durch die Bebauung maximal 20.863 m² Boden zusätzlich versiegelt. 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. Dies betrifft eine Fläche von ca. 20.863 m². 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 CO₂ und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

- Schutzgut Mensch

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Mischgebiete im Osten abseits der vorhandenen Wohnbebauung 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 Kulturdenkmälern, 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.

festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung einer parkartigen Gestaltung der Freiflächen der Baugebiete, im WA1-Gebiet Festsetzung einer gärtnerischen Gestaltung
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr.1 zur Anlage von Halbtrockenrasen 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
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- 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 arten- und strukturreiche möglichst freiwachsende 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 pyraeaster*) 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 werden. 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.*
- Weiterhin wird an artenschutzrechtlichen Maßnahmen die Anlage von Steinhaufen, Holzstapeln oder Totholzhaufen als Habitate z.B. für die Zauneidechse empfohlen.

Der verbleibende Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen. Diese wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen begünstigtem Grundeigentümer und der Stadt Haldensleben gesichert.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Haldensleben verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 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 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 Naturhaushaltes 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 und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. 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).

Methodik des artenschutzrechtlichen Gutachtens

(Büro für Landschafts- und Grünplanung René Fonger, August 2021)

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

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

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.

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

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken
- Überwachung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Prüfung der Durchführung der planexternen Kompensationsmaßnahme nach den im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Fristen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes 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. Hierdurch können ca. 20.863 m² durch Erschließungswege oder Gebäude versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher 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, Januar 2022