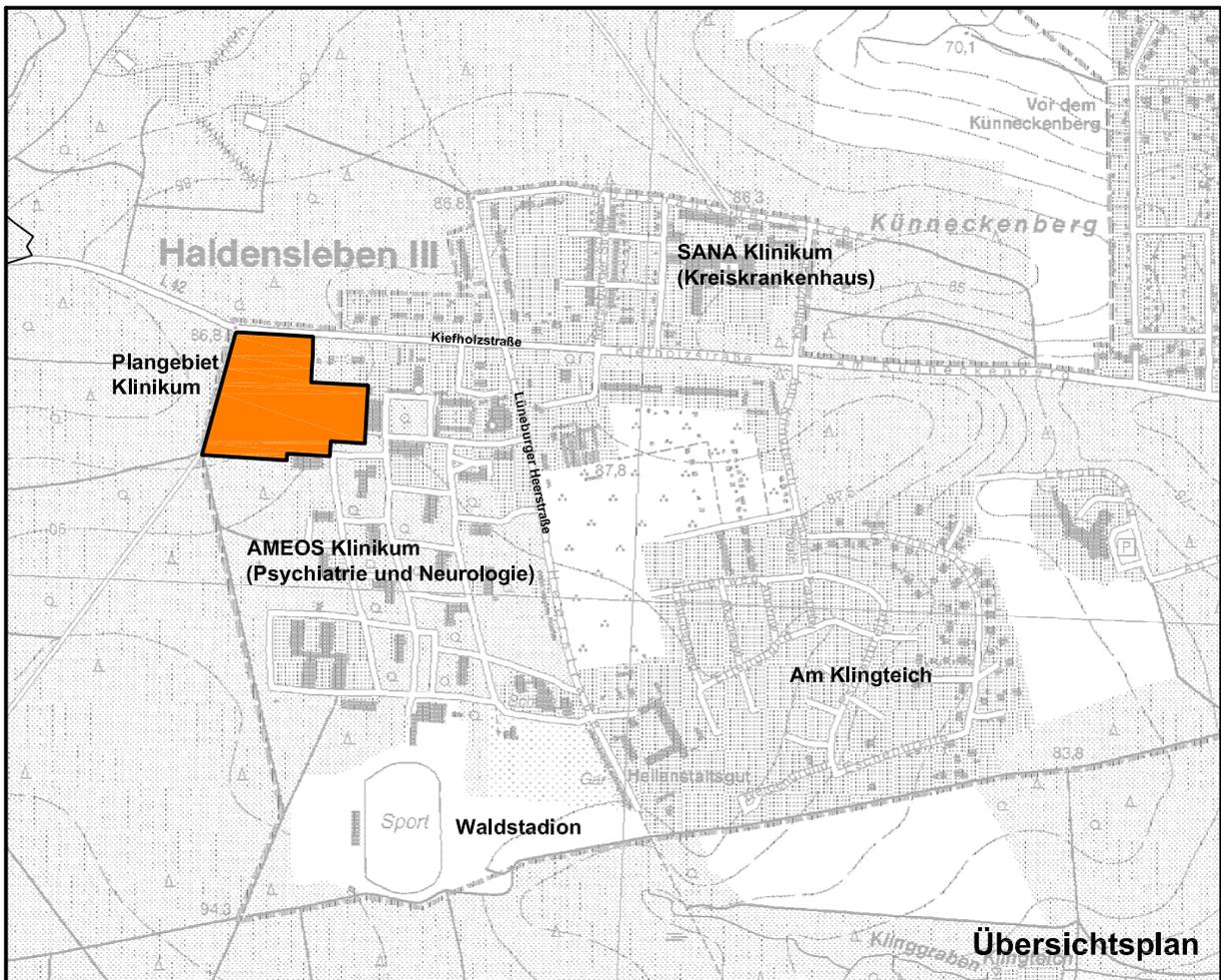


Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Erweiterung - AMEOS
Klinikum", Haldensleben,
Beschluss Nr. 37-3.(V)/2009

Planungsstand: 23.01.2013
Satzung

Maßstab:1:1000



Kartengrundlage

Auszug aus der Top. Karte 1:10000
Blatt-Nr. 3734 nw, Ausgabejahr 2002

Herausgeber:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Halle
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Halle
am 11.09.2003, Aktenzeichen LvermG/R/448/2003

Vervielfältigung erteilt durch:

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Erweiterung AMEOS Klinikum Haldensleben" am Standort Kiefholzstraße Stadt Haldensleben

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes	3
2.2.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.5.	Landschaftsplan der Stadt Haldensleben	6
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2.	Bisherige Nutzung	6
3.3.	Bodenbeschaffenheit	7
3.4.	Vorhandene Leitungen und Kanäle	7
3.5.	Archäologische Bodendenkmale	7
3.6.	Bodenbelastungen, Kampfmittel	7
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
4.4.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.	Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	9
6.	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1.	Erschließung	9
6.1.1.	Verkehrerschließung	10
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	10
6.2.	Soziale Belange	11
6.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.4.	Belange der Forstwirtschaft	16
6.5.	Belange des Denkmalschutzes	16
7.	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf private Belange	17
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9.	Flächenbilanz	17
	Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	18
	Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan	
	Anlage 2 Externe Kompensation	

1. Rechtsgrundlagen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung vom 20.05.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 717)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683)

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

2. Allgemeines

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Klinikum Haldensleben für Psychiatrie und Neurologie südlich der Kieffholzstraße wurde in den Jahren 1927 bis 1930 als Landesheilanstalt für psychisch Kranke unter Leitung des Architekten Carl Bonatz errichtet. Auf einem 21 ha großen parkähnlichen Gelände befinden sich die zum großen Teil noch aus der Erbauungszeit stammenden Gebäude und Einrichtungen. Die im Klinikum bestehenden 12 Stationen in den sechs Funktionsbereichen Akutpsychiatrie, Psychotherapie, Gerontopsychiatrie, Neurologie, Kinder- und Jugendpsychiatrie, der Tagesklinik und dem Medizinischen Versorgungszentrum verteilen sich auf eine Vielzahl von im Park verteilten Einzelgebäuden. Einerseits bietet diese Anordnung der Gebäude durch ihre Lage innerhalb parkartig gestalteter Flächen eine hohe Aufenthaltsqualität, andererseits ist jedoch deren Funktionsfähigkeit im Hinblick auf die erforderlichen Vernetzungen der Medien und der Wege zwischen den Gebäuden stark eingeschränkt.

Die AMEOS Gruppe, die das Klinikum seit dem Jahre 2003 betreibt, beabsichtigt im Rahmen einer Erweiterung der baulichen Anlagen des Klinikums ein zweigeschossiges Gebäude zu errichten in dem wesentliche Funktionsbereiche räumlich zusammengefasst und vernetzt betrieben werden können. Der Standort ist im nordwestlichen Teil des Klinikgeländes vorgesehen.

Die vorstehende Erweiterungsabsicht des AMEOS Klinikums Haldensleben bildet das Vorhaben, das im Plangebiet realisiert werden soll. Das Vorhaben ist in dem als Anlage 1 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich am Westrand des Klinikgeländes innerhalb des eingezäunten Bereiches auf einer baumbestandenen Fläche. Der Bereich nimmt zum großen Teil nicht am Bauungszusammenhang des Standortes Haldensleben Künneckenberg teil, der die Bebauung südlich und nördlich der Kieffholzstraße umfasst. Das Vorhaben ist somit nicht auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Bebauungspläne bestehen ebenfalls nicht für das Gebiet.

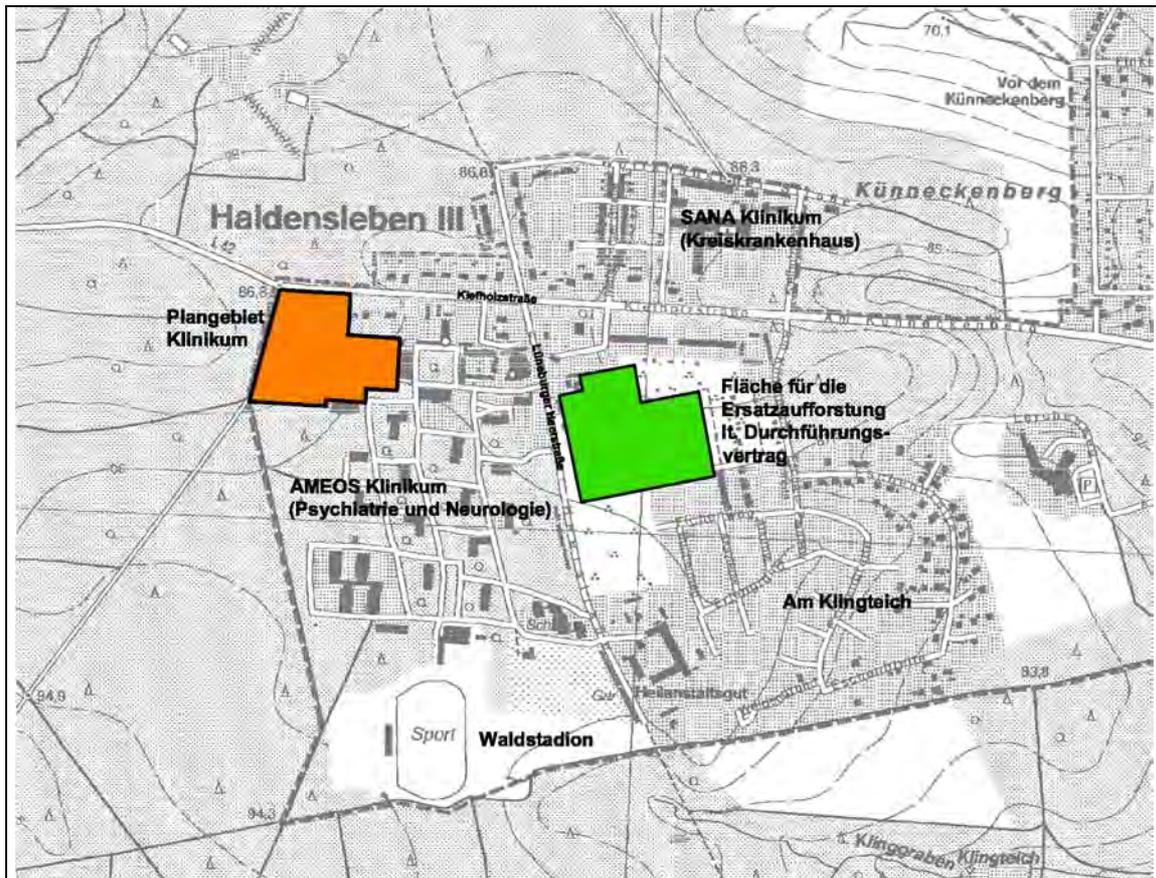
Um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben zu schaffen, hat der Vorhabenträger die Einleitung eines Planverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB für das Vorhabengrundstück bei der Stadt Haldensleben beantragt.

Die Stadtverwaltung Haldensleben hat das Vorhaben geprüft und festgestellt, dass das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielen der Stadt vereinbar ist. Der Bereich ist im Flächen-

nutzungsplan als Sondergebiet Klinik dargestellt. Gemäß § 12 Abs.2 BauGB hat die Stadt Haldensleben mit Beschluss des Stadtrates vom 12.11.2009 das Verfahren für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im förmlichen Verfahren nach den §§ 3, 4 und 4a des BauGB. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist aufgrund der Lage im Außenbereich nicht anwendbar.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des bebauten Stadtgebietes der Stadt Haldensleben und grenzt direkt südlich an die Kieffholzstraße (L 42) an.



Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstückes:

Gemarkung Haldensleben, Flur 30: Flurstück 81 (teilweise)

Die Erschließung des Plangebietes soll durch einen Anschluss an die Landesstraße L42 gesichert werden. Die Ausführung des Anschlusses wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft. Der Anschluss selbst ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Kieffholzstraße
- im Westen von der Ostgrenze des Gräberweges Flurstück 38/1 (Flur 30)
- im Süden von einer Parallele im Abstand von 165,6 m von der Nordgrenze, nördlich eines bestehenden Gebäudes verspringend und südlich des geplanten Parkplatzes nach Osten

- im Osten von der Westseite eines bestehenden Gebäudes und im Nordosten von der Westgrenze und Südgrenze des Flurstücks 80 (Flur 30)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden die Kiefholzstraße und nördlich Wald
- im Nordosten das Wohngebäude Kiefholzstraße 2a
- im Süden und Westen das Gelände des AMEOS Klinikums Haldensleben
- im Westen ein forstwirtschaftlicher Weg und Wald

An das Klinikum grenzt im Südosten der Bebauungsplan für das Wohngebiet Am Klingteich an. Der Bebauungsplan gilt derzeit in der Fassung der 3.Änderung. Südlich des AMEOS Klinikums befindet sich das Waldstadion, für das der Bebauungsplan Waldstadion rechtsverbindlich ist.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben ist das Plangebiet als Sondergebiet Klinik dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ebenfalls Sondergebiet Klinik vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht damit den Anforderungen des § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgrundsatz).

Das Erfordernis zur Beachtung des Entwicklungsgrundsatzes erstreckt sich grundsätzlich nur auf den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Vereinbarungen des Durchführungsvertrages zur Kompensation von Eingriffen unterliegen nicht der Bindung des § 8 Abs.2 BauGB. Die für die Ersatzaufforstung vorgesehene Fläche ist ebenfalls überwiegend als Sondergebiet Klinik dargestellt. Gleichwohl soll der Flächennutzungsplan auch für diese Bereiche die Grundzüge der Bodennutzung darstellen. Zunächst ist hierfür anzuführen, dass das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet Klinik zu 60% Waldflächen umfasst und diese somit einen Bestandteil der dargestellten Art der baulichen Nutzung bilden. Die räumliche Verteilung der Waldflächen innerhalb des Sondergebietes Klinik, die durch die vorliegende Planung geändert wird, bedarf somit nicht grundsätzlich einer anderen Darstellung im Flächennutzungsplan. Ein städtebauliches Erfordernis für eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes besteht somit nicht. Planerisch wird jedoch angestrebt, die gesamten Flächen östlich der Lüneburger Heerstraße aus der Kliniknutzung herauszunehmen. Gemäß einer Vereinbarung im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, im Rahmen der Realisierung des Vorhabens auch den Flächennutzungsplan ändern zu lassen, und die Darstellung im Bereich der ehemaligen Gärtnerei in Fläche für Wald anzupassen.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S.244), zuletzt geändert durch das Gesetz 19.12.2007
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006 (Amtsblatt für den Ohrekreis 12.Jahrgang, Nummer 37)

Das Plangebiet gehört dem großflächig ausgewiesenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft Flechtinger Höhenzug an, ist jedoch als Bestandteil des Siedlungsbereiches von der Vorrangfestsetzung nicht betroffen.

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde vom 22.02.2010 ist das Planvorhaben nicht raumbedeutsam.

2.5. Landschaftsplan der Stadt Haldensleben

Der Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand 2. Fortschreibung 2008) weist das für die Bebauung vorgesehene Klinikgelände als Siedlungsfläche aus. Die Planung entspricht damit den Zielen des Landschaftsplanes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 26.094m². Sie befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Auch die im Durchführungsvertrag für eine Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und für die Erstaufforstung festgelegte Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

3.2. Bisherige Nutzung

Nutzungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des parkartig gestalteten Gesamtgrundstücks des AMEOS Klinikums Haldensleben. Die baulichen Anlagen des Klinikums stehen als bedeutendes Ensemble der Entwicklung des Gesundheitswesens der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts unter Denkmalschutz. Die Fläche wird überwiegend noch nicht baulich genutzt. Im Osten des Plangebietes sind zwei bauliche Nebenanlagen der Krankenhausnutzung vorhanden.

Vegetation

Das Plangebiet ist Bestandteil des eingezäunten parkartigen Geländes des AMEOS Klinikums Haldensleben. Auf der Fläche selbst ist nur in den östlichen und südlichen Randbereichen eine parkartige Gestaltung erkennbar. Ein Großteil der Fläche ist mit einem ca. 80 Jahre alten, Laub-Nadelmischwald bestockt. Leitbaumart ist die Kiefer. Der Bereich ist als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes einzustufen. Für die Nutzung ist eine Genehmigung zur Waldumwandlung durch die Untere Forstbehörde erforderlich. Diese Genehmigung wurde in einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt, wenn in gleichem Umfang eine Ersatzaufforstung erfolgt.

Fauna

Wie bereits angeführt, ist das Plangebiet Bestandteil des eingezäunten Bereiches des AMEOS Klinikums Haldensleben. Aufgrund der Einzäunung mit einem Maschendrahtzaun und des fehlenden Unterholzes weist das Plangebiet keine Eignung für erdgebundene Fauna mit Ausnahme von Kleintieren auf. Die Bedeutung für die Avifauna und Fledermäuse wurde in einem avifaunistischen Gutachten (BUNat- Dr. Malchau, Mai 2010) untersucht. Insgesamt wurden 31 Vogelarten nachgewiesen, davon zwei Arten der Roten Liste Sachsen-Anhalt (Bachstelze, Waldlaubsänger). Arten der EU Vogelschutzrichtlinie wurden ausschließlich fliegend beobachtet. Eine Nutzung des Plangebietes als Brutstätte für nach EU Recht geschützte Vögel ist nicht gegeben. Darüber hinaus wurden drei Fledermausarten festgestellt. Der Gutachter erwartet, da das Plangebietsumfeld eine hohe Bedeutung für Fledermäuse aufweist, gegebenenfalls noch zwei bis vier weitere Arten. Brutstätten und Quartiere befinden sich jedoch ausschließlich außerhalb des Plangebietes, vor allem im östlich des Plangebietes gelegenen Waschhaus. Diese Quartiere sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Das Plangebiet hat Bedeutung als Jagdhabitat. Bezüglich der Beurteilung des Artenschutzes wird auf den Umweltbericht verwiesen.

3.3. Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des bebauten Stadtgebietes der Stadt Haldensleben und grenzt direkt südlich an die Kieffholzstraße (L 42) an.

Aufgrund der angrenzend auf gleichen Bodenarten vorhandenen Bebauung im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche Einschränkung der Tragfähigkeit der Böden nicht zu erwarten ist. Bezüglich der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen.

3.4. Vorhandene Leitungen und Kanäle

Im Plangebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung DN300 AZ der Stadtwerke Haldensleben. Weiterhin befindet sich eine Trinkwasserleitung DN150 GG im Bereich des Gräberweges (Flurstück 38/1). Die Trinkwasserleitung DN300 der Stadtwerke Haldensleben quert die Baufläche diagonal von Nordosten nach Südwesten. Die Leitung bildete ursprünglich die Verbindungsleitung des inzwischen stillgelegten Wasserturms auf dem Gelände des Klinikums mit dem Hochbehälter und fungiert seit der Stilllegung des Wasserturms nur noch als Anschlussleitung des Klinikums. Die Leitung muss im Rahmen des Vorhabens verlegt werden. Die westlich des Plangebietes im Gräberweg verlaufende DN150 Grauguss Leitung der TWM GmbH befindet sich gemäß der vorliegenden Ortungsunterlagen der TWM GmbH auf der Westseite des Weges. Sie schwenkt südlich des Plangebietes im Bereich des Anschlusses der Leitung der Stadtwerke auf dessen Ostseite. Gemäß den vorliegenden Unterlagen befindet sie sich außerhalb des Plangebietes. Da die Lagekennzeichnung nur auf einer Ortung beruht, ist jedoch nicht auszuschließen, dass Randbereiche des Plangebietes berührt werden.

3.5. Archäologische Bodendenkmale

Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vor Beginn dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.6. Bodenbelastungen, Kampfmittel

Die Planunterlagen wurden durch das Ordnungsamt des Landkreises Börde, SG Gefahrenabwehr in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg geprüft. Auf Grundlage der zur betroffenen Gemarkung vorliegenden Belastungskarten konnten keine neuen bzw. anderen Erkenntnisse über eine Belastung der betroffenen Flächen mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit deren Auffinden zu rechnen ist. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Auf die Regelungen der KampfM-GAVO vom 27.04.2005 wird hingewiesen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Vorhabengebiet

Als Art der baulichen Nutzung wurde für die Bauflächen des Plangebietes Sondergebiet gemäß § 11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke festgesetzt. Dies entspricht den allgemeinen Planungszielen.

Die Festsetzung von Sondergebieten setzt voraus, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht durch die in § 3 - § 9 BauNVO aufgeführten Baugebietsarten umgesetzt werden kann. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben. Klinikgebiete gehören zu den bereits in § 11 Abs.2 BauNVO exemplarisch aufgeführten Beispielen von Sondergebieten. Sie unterscheiden sich erkennbar von der Gebietstypik anderer Baugebiete.

Für das Vorhabengebiet wurde das vorgesehene Vorhaben innerhalb der überbaubaren Bereiche konkret festgesetzt. Es beinhaltet die Erweiterung des Klinikums Haldensleben durch Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke.

Durch die Festsetzung wird eine den städtebaulichen Erfordernissen entsprechend hinreichende Begrenzung der Art der baulichen Nutzung gewährleistet. Ergänzend hierzu wurde unter Anwendung des § 12 Abs.3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgelegt, dass im Plangebiet nur das Vorhaben zulässig ist, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dies sichert die Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes und eine entsprechende Flexibilität, indem der Durchführungsvertrag auch ohne eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen der vorstehend festgelegten, städtebaulich erforderlichen Festsetzungen geändert werden kann.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um ergänzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Plangebiet mit 0,5 festgesetzt. Dies bleibt unter der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Sonstige Sondergebiete von 0,8. Eine höhere Grundflächenzahl ist jedoch aufgrund der beizubehaltenden parkartigen Gestaltung des Grundstückes nicht sinnvoll, das Vorhaben selbst umfasst eine wesentlich geringere Überbauung. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde für das Plangebiet mit 1,0 festgesetzt, dies entspricht der vorgesehenen Zweigeschossigkeit, die auch in der Umgebung vorhanden ist.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass das beabsichtigte Vorhaben realisiert werden kann. Die Baugrenzen umgrenzen den Vorhabensbereich so, dass eine erforderliche Flexibilität auch für Veränderungen der Einrichtung gegeben ist. Die abweichende Bauweise beinhaltet grundsätzlich die Einhaltung einer offenen Bauweise gegenüber den Außengrenzen, jedoch ohne die Beschränkung auf die Gebäudelänge von 50m.

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

Das Plangebiet als Standort des geplanten Klinikums soll funktionsgerecht das geplante Vorhaben umsetzen. Daher sind wesentliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Zur Minderung der Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes auf den Grundwasserhaushalt soll das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Weiterhin wurden als Maßnahmen des Artenschutzes der Einbau von Fledermausquartieren und die Schaffung von Nisthilfen für Vögel festgesetzt.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt ist im Rahmen des Durchführungsvertrages die an das Klinikum örtlich angrenzende Gärtnerei vorgesehen, die durch die öffentliche Lüneburger Heerstraße vom Klinikkomplex abgetrennt ist und daher als Standort für die Erweiterung des Klinikums ungeeignet ist. Auf dieser Fläche soll unter Berücksichtigung vorhandener Gehölze ein Wald angelegt werden.

4.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen soll die parkartige Anlage des Klinikums im Plangebiet erhalten bleiben. Festgesetzt wurde eine lockere parkartige Gestaltung (Biotoptyp PYC) mit Baum- und Heckenstrukturen. Ein Teil des bestehenden Baumbestandes soll hierbei nach Möglichkeit einbezogen werden. Weiterhin wurde ein stellplatzbezogenes Pflanzgebot für die Besucherstellplätze festgesetzt werden, die zur Minderung der Aufheizung des Gebietes begrünt werden sollen. Die festgesetzte Anpflanzung von einem Baum je 6 Stellplätze berücksichtigt die funktionellen Anforderungen an Klinikstellplatzanlagen in behindertengerechter Ausführung und das Erfordernis zur Verschattung und Eingrünung von Stellplätzen.

5. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert den Abschluss eines Durchführungsvertrages der zu folgenden Punkten Aussagen trifft:

- Durchführung des Vorhabens und Herstellung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet
- Herstellung der externen Kompensationsmaßnahmen
- Abstimmung und eigenständige Vereinbarung von Zufahrtsmöglichkeiten von der Kieffholzstraße in das Plangebiet
- Kostenträgerschaft durch den Vorhabenträger

Der Stadt Haldensleben entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens keine erkennbaren Kosten.

6. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie

- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sieht einen neuen Anschluss an die Kiefholzstraße (Landesstraße L42) für das Plangebiet vor. Das Plangebiet grenzt außerhalb der Ortsdurchfahrt an die Landesstraße L42 an. Die Ortsdurchfahrt endet unmittelbar an der Westgrenze des Grundstückes Kiefholzstraße 2a und damit direkt an der Nordostecke des Plangebietes. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Errichtung einer Zufahrt unmittelbar angrenzend an die Ortsdurchfahrt vorgesehen. Diese Zufahrt würde ein unmittelbares Zufahren zum Vorhabenstandort ermöglichen und damit das Klinikum so erschließen, dass Zufahrten entlang der bestehenden Klinikgebäude vermieden werden. Für die Gewährleistung einer Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt ist eine Genehmigung der Straßenbaubehörde nach § 24 Abs.9 StrG LSA erforderlich. Diese Genehmigung kann nur auf Grundlage eines verkehrlichen Gutachtens und einer Anschlussplanung erfolgen. Diese liegen derzeit noch nicht vor. Eine Erstellung der Unterlagen ist erst im Rahmen der Erarbeitung des Bauantrages vorgesehen. Insofern ist eine Zufahrt von der Landesstraße L42 (Kiefholzstraße) derzeit nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine nach § 5 BauO LSA ausreichende Erschließung ist über die im Südosten des Plangebietes vorhandene innere Erschließung des Klinikums gegeben, auch wenn diese aufgrund der Führung durch das geschlossene Klinikgelände nur eingeschränkt funktionsgerecht ist.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH. (SWH). Das AMEOS Klinikum ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Wie bereits unter Punkt 3.4. der Begründung angeführt, quert die Anschlussleitung das Vorhabengebiet. Die Leitung wird im Rahmen der Vorhabenplanung umverlegt. Hierbei kann auch das geplante Vorhaben angeschlossen werden.
Im Rahmen der Erschließung ist auch der Grundschutz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschutz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt mit 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Hiervon stehen zur Zeit nur 87 m³/h zur Verfügung. Die Differenzmenge muss über eine Löschwasserbevorratung abgedeckt werden.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH (SWH). Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Die Abstimmungen zum Bedarf des Vorhabens erfolgen im Rahmen der Anschlussplanung. Anlagen der Ver- und Entsorgung sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Sie bedürfen damit nicht zwingend der Festsetzung im Bebauungsplan.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH (SWH). Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist derzeit nicht vorgesehen.
- Träger des Nahwärmenetzes sind die Stadtwerke Haldensleben GmbH. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Blockheizkraftwerk, von dem aus der Klinikstandort mit Nahwärme versorgt wird. Für das Plangebiet ist ebenfalls eine Erschließung mit Nahwärme vorgesehen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Telekommunikationskabel. Telekommunikationskabel liegen in der Kiefholzstraße im Norden und am Rand des Gräberweges im Westen. Zur Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationskabeln ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Haldensleben ist der Abwasserverband "Untere Ohre" in Haldensleben. Gemäß der Stellungnahme des Abwasserverbandes ist ein Anschluss an das Schmutzwasserentsorgungsnetz in der Kieffholzstraße vorzusehen.
- Die Niederschlagswasserabführung soll durch eine Versickerung des Niederschlagswassers im weiträumigen Gelände des Klinikums gewährleistet werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist die Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

6.2. Soziale Belange

Das Planvorhaben dient den sozialen Belangen, den Belangen der Gesundheitspflege und der klinischen Betreuung behinderter Menschen im Sinne des §1 Abs.6 Nr.1 und 3 BauGB.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Hervorzuheben ist die Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Artenschutzes. Sie werden durch die festgesetzten und im Durchführungsvertrag vereinbarten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. 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.

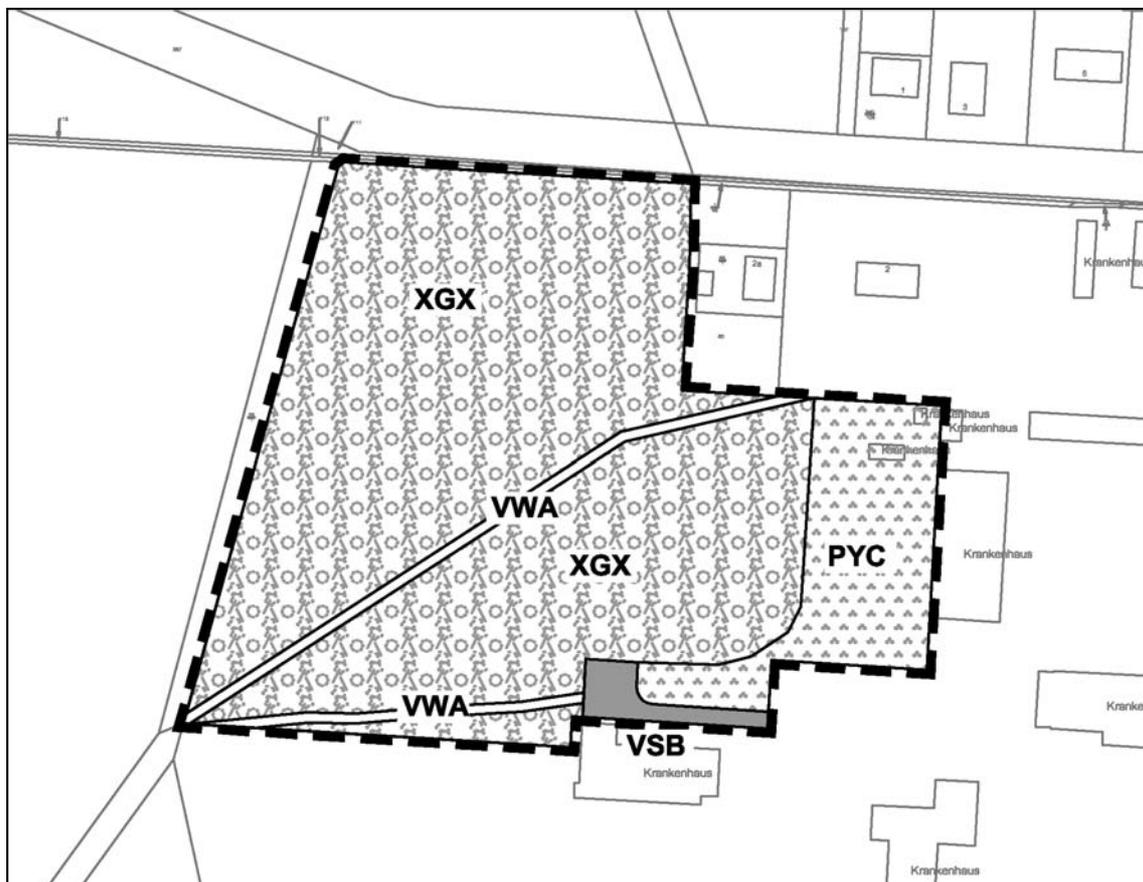
Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergän-

zende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

In die Bewertung einbezogen wurden aller Flächen, auf denen der Bebauungsplan Änderungen gegenüber der bisherigen Situation enthält. Dies sind das neu festgesetzte Sondergebiet und die Flächen für die im Durchführungsvertrag vereinbarten externen Kompensationsmaßnahmen.

Folgende Biotoptypen werden auf den eingriffsrelevanten Flächen festgestellt:

Bio-toptyp	Ausgangszustand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
VSB	Straße versiegelt	454 m ²	0	0
PYC	sonstige Parkanlage	3.441 m ²	13	44.733
VWA	unbefestigter Weg	921 m ²	6	5.526
XGX	Wald Laub-Nadelholz überwiegend heimische Baumarten	21.278 m ²	14	297.892
		26.094 m²		348.151



Biotoptypen im Plangebiet

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes im zu bilanzierenden Bereich vorhanden:

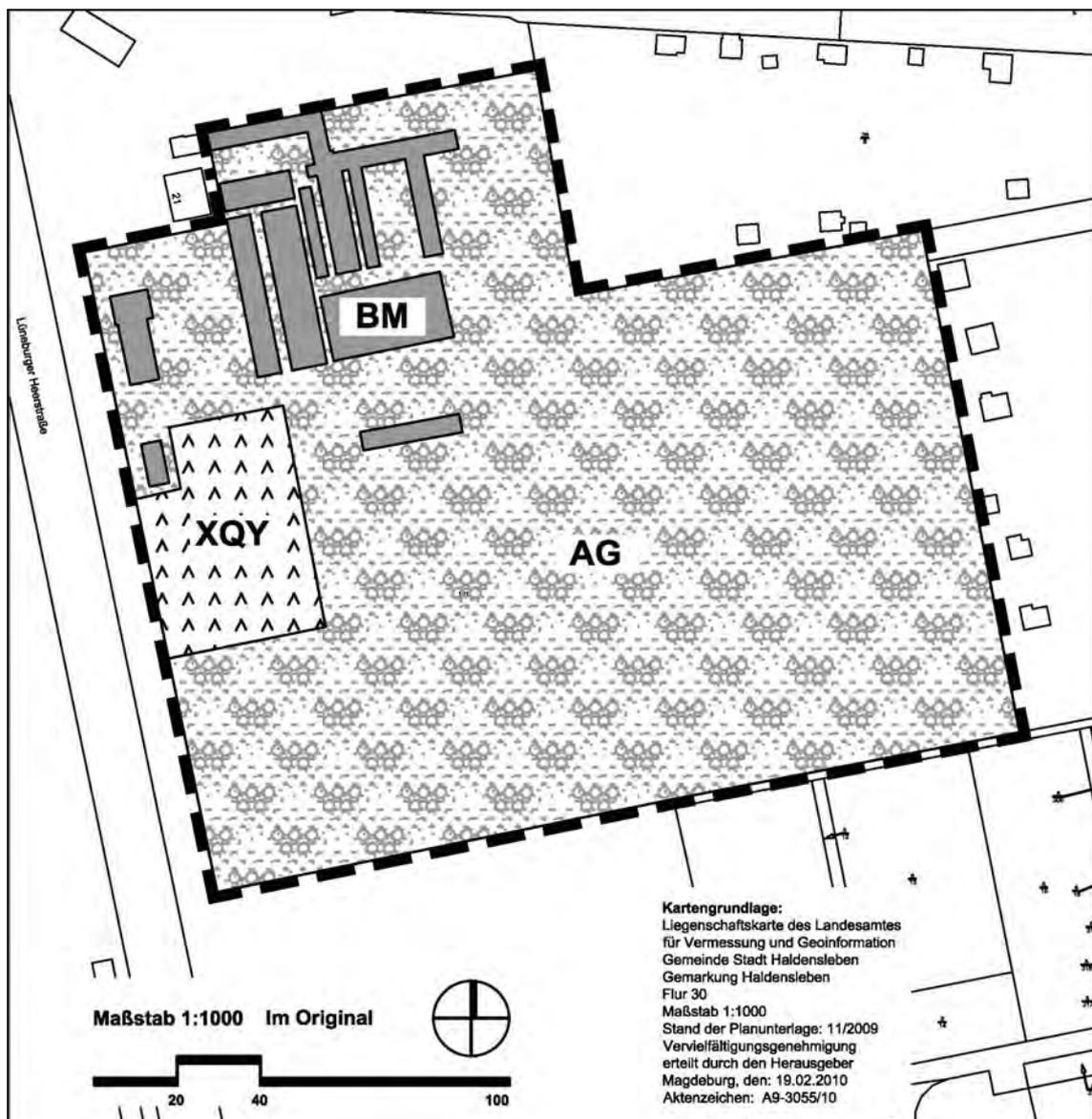
Bio- toptyp	Planzustand im Plangebiet Teil 1	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
BS	überbaubare Fläche (26.094 m ² x 0,5 GRZ)	13.047 m ²	0	0
YPZ	befestigter Platz (26.094 m ² x 0,25 Überschreitung GRZ durch Versiegelung, z.B. Stellplätze)	6.524 m ²	0	
PYC	sonstige Parkanlage unter Erhaltung des Baumbestandes (gemäß der textlichen Festsetzungen)	6.523 m ²	13	84.799
		26.094 m²		84.799

Im Plangebiet ist damit ein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Umfang von 263.352 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu verzeichnen. Dieser Eingriff soll über die im Durchführungsvertrag gesicherte externe Kompensation ausgeglichen werden.

Externe Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

Zur externen Kompensation der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zum Ersatz der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entfallenden Waldflächen wurde eine Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei des Ameos Klinikums östlich der Lüneburger Heerstraße festgelegt. Die Fläche umfasst das Flurstück 101 der Flur 30 teilweise. Die Maßnahme ist in Anlage 2 in Bezug auf die geplanten Maßnahmen dargestellt.

Die Fläche eignet sich für eine Waldanpflanzung, da sie in unmittelbarem Zusammenhang mit den waldbestanden Flächen des AMEOS Klinikums steht. Das Klinikum selbst wird durch einen Anteil von 60% Waldflächen geprägt, die durch die Forstbetriebsgemeinschaft bewirtschaftet werden. Die Waldflächen sollen durch die ehemalige Gärtnerei ergänzt und gemeinsam bewirtschaftet werden.



Biotoptypen auf der Fläche der Kompensationsmaßnahmen

- BM - Baufläche gemischte Nutzung
- AG - Gärtnereifläche
- XQY - Nadelwald naturfern (durchgewachsene Weihnachtsbaumplantage)

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden Wohnbebauung, eine Wendeanlage und Stellplätze
- im Osten Kleingärten
- im Süden die verbleibenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei, teilweise mit Obstbaumbestand und das Wohngebiet Am Klingteich
- im Westen die Lüneburger Heerstraße und westlich das AMEOS Klinikum Haldensleben mit parkartig gestalteten, teilweise waldbestandenen Flächen

Die Fläche ist teilweise noch mit abgängigen Gewächshäusern und Nebenanlagen der Gärtnerei bebaut. Das Hauptgebäude der Gärtnerei befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Am Westrand wurde eine Weihnachtsbaumkultur angelegt, die inzwischen durchgewachsen ist und

daher durch die Untere Forstbehörde als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuft wurde.

Die Fläche ist im Ausgangszustand wie folgt zu bewerten:

Bio- toptyp	Ausgangszustand auf der Kompensationsfläche	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
AG	Garten-, Obstbau / Baumschule, Sonderkulturen	26.239 m ²	5	131.195
BM	bebaute Fläche, Mischgebiet Gärtnerei	2.167 m ²	0	0
XQY	Nadelwald naturfern (durchge- wachsene Weihnachtsbaumplantage)	1.970 m ²	4	7.880
		30.376 m²		139.075

Auf der Fläche sind die in Anlage 2 in Karte und Text festgesetzten Maßnahmen durchzuführen. Es soll eine Erstaufforstung erfolgen, die den notwendigen Ersatz nach dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gewährleistet und die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert. Die Fläche ist hierfür besonders geeignet, da unmittelbar im angrenzenden Naturraum die Aufforstung erfolgt und hierdurch der Waldcharakter des gesamten Standortes Künneckenberg gefördert wird. Weiterhin kann durch Entsiegelung ein Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in die Bodenfunktion gewährleistet werden.

Aufgrund des Angrenzens an baulich genutzte Flächen sind Abstände einzuhalten, um bei Windbruch eine Gefährdung angrenzender Wohnnutzungen auszuschließen. Im Südosten grenzt das Baugebiet Am Klingteich an, zu dem ein Abstand von 25 Metern (davon 20 Meter im Plangebiet) eingehalten werden soll. Dieser orientiert sich an der Fallhöhe ausgewachsener Bäume. Gegenüber den Kleingartenanlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, ist ein Abstand von 10 Metern ausreichend, der durch die Anlage eines gestuften Waldrandes eine Erhöhung der Windbruchstabilität bewirken soll. Die festgesetzte Maßnahme wurde in drei Teilbereichen in Anlage 2 festgesetzt, der eigentlichen Waldfläche (mit 1 bezeichnet) und dem Waldrand (mit 2 bezeichnet) bzw. Grünland im Übergang zur angrenzenden Nutzung (mit 3 bezeichnet). In die Waldfläche soll der vorhandene Bestand zumindest für eine Übergangsphase mit einbezogen werden. Dieser ist teilweise durch gebietsfremde Arten geprägt, die jedoch sukzessive durch standortgerechte Laubbaumarten ersetzt werden sollen. Ziel ist die Ausprägung eines Laubmischwaldes ausschließlich mit gebietsheimischen Arten.

Hierdurch wird folgender Planzustand erreicht:

Bio- toptyp	Planzustand auf der externen Kompensationsfläche	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
XQV	Laubmischbestand aus heimischen Arten gemäß der Festsetzungen Fläche 1	24.278 m ²	16	388.448
WRB	Waldrand, Waldsaum mittlerer Standorte gemäß der Festsetzungen Fläche 2	2.262 m ²	20	45.240
GMA	mesophiles Grünland gemäß der Festsetzungen Fläche 3	3.836 m ²	16	61.376
		30.376 m²		495.064

verbleibender Eingriff im Plangebiet: 263.352 Wertpunkte

Aufwertung im Gebiet der externen Kompensation: 355.989 Wertpunkte

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 487.226 Wertpunkten vor der Planung stehen 579.863 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt ist damit der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen bzw. mit 92.637 Wertpunkten überkompensiert.

Die rechnerische Überkompensation ist jedoch erforderlich, da der Umfang der neuen Waldfläche den der entfallenden Waldfläche entsprechen muss. Dies ist mit einer neuen Waldfläche von zusätzlich 22.308 m² auf der Kompensationsfläche gegenüber der bisherigen Waldfläche (einschließlich Waldwege) von 22.199 m² erfüllt. Weiterhin ist die Gärtnerei inzwischen aufgegeben worden, somit ist die Zuordnung der Gesamtmaßnahme zum Eingriff auch aus Sicht des Naturschutzes angemessen.

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. Die Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt bedarf daher keiner ergänzenden Beurteilung.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden damit auf der Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Belange sind im Verfahren der Bauleitplanung nur insoweit vollständig zu prüfen als sie einer Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich entgegenstehen. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Es wird darauf verwiesen, dass ergänzende artenschutzrechtliche Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durch Nebenbestimmungen zu erfolgen haben.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind aufgrund der immissionsempfindlichen Kliniknutzung betroffen. Diese ist im Plangebiet dem Verkehrslärm der Landesstraße L42 (Kiefholzstraße) ausgesetzt. Aufgrund des festgesetzten Abstandes der Gebäude von 40 Metern von der Straße sind erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht auf der Ebene der Vorhabenplanung durch einen passiven Schallschutz nach DIN4109 bewältigt werden können, nicht zu erwarten. Auf Grundlage von §15 BauO LSA ist der Schallschutznachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.24 BauGB sind somit nicht erforderlich.

6.4. Belange der Forstwirtschaft

Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Forstwirtschaft durch den Entzug von Waldfläche im Plangebiet erheblich betroffen. Die betroffene Waldfläche befindet sich jedoch innerhalb des eingezäunten Klinikbereiches und hat daher forstwirtschaftlich keine erheblichen Bedeutung. Die Bewirtschaftung der Waldfläche erfolgt durch das Klinikum selbst. Der Wald hat in großen Teilen bereits die Einschlagreife erreicht. Zur Gewährleistung der Erhaltung des Waldanteils im Land Sachsen-Anhalt wird die Waldfläche in gleicher Größe durch Aufforstung der ehemaligen Gärtnerei des Klinikums ersetzt. Die Belange der Forstwirtschaft werden somit angemessen berücksichtigt. Der aufzuforstende Wald schließt sich unmittelbar an den waldbestanden Klinikstandort an.

6.5. Belange des Denkmalschutzes

Wie bereits einführend dargelegt, steht das Klinikum Haldensleben für Psychiatrie und Neurologie als Gesamtensemble unter Denkmalschutz. Das geplante Vorhaben berücksichtigt dies

durch den gewählten Standort im Nordwesten des Geländes außerhalb des bebauten Bereiches des denkmalgeschützten Ensembles und durch die sich in das Umfeld einfügende Zweigeschossigkeit, die sich der dominanten Gestaltung des denkmalgeschützten Ensembles unterordnen wird.

Für die Kompensation sind Flächen der ehemaligen Gärtnerei vorgesehen. Der geplante Rückbau betrifft hier ausschließlich nicht dem Ursprungsbau angehörige Gewächshäuser und Nebengebäude in ruinösem Zustand. Das Gärtnereigebäude selbst befindet sich außerhalb der Kompensationsfläche und bleibt erhalten.

7. Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die durch eine Bürgerversammlung am 19.01.2010 stattfand, hatten die Bürger Gelegenheit Anregungen vorzutragen. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung AMEOS Klinikum Haldensleben" am Standort Kiefholzstraße stehen die Förderung der Belange des Gesundheitswesens und die Belange behinderter Menschen im Vordergrund. Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Forstwirtschaft am Standort des Vorhabens. Diese Beeinträchtigungen werden auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei, der Fläche für Ersatzaufforstungen, ausgeglichen. Dies wird durch den Durchführungsvertrag gesichert.

Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der Belange des Gesundheitswesens die Durchführung des Vorhabens.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	26.094 m ²
• Plangebiet	
Sondergebiet Klinikum	26.094 m ²
• Ersatzmaßnahmen Kompensation	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30.376 m ²
- davon Maßnahme 1 (Wald)	24.278 m ²
- davon Maßnahme 2 (Waldrand)	2.262 m ²
- davon Maßnahme 3 (mesophiles Grünland)	3.836 m ²

TEIL B Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung AMEOS Klinikum Haldensleben" am Standort Kiefholzstraße - Stadt Haldensleben

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	19
1.1.	Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	19
1.2.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	19
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	19
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	19
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	23
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	23
2.1.1.	Naturräumliche Gliederung und Geologie	23
2.1.2.	Schutzgut Boden	23
2.1.3.	Schutzgut Wasser	24
2.1.4.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	24
2.1.5.	Schutzgut Landschaftsbild	25
2.1.6.	Schutzgut Klima, Luft	26
2.1.7.	Schutzgut Mensch	26
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
2.2.	Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	27
2.2.1.	Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	27
2.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3.	Ergänzende Angaben	31
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	31
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	32
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

1. Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1. Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- bauplanungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung des AMEOS Klinikums für Psychiatrie und Neurologie Haldensleben an der Kiefholzstraße
- Gewährleistung des Ausgleichs für Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in Waldflächen durch eine Ersatzaufforstung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei des Klinikums gesichert über den Durchführungsvertrag

1.2. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines Sondergebietes Klinikum mit einer Grundflächenzahl von 0,5, einer Geschossflächenzahl von 1,0, zwei Vollgeschossen in abweichender Bauweise auf einer Fläche von 26.094 m² im Nordwesten des Klinikgeländes zur Errichtung eines Erweiterungsbaus für das Klinikum

Im Durchführungsvertrag wird darüber hinaus vereinbart:

- Festlegung einer Kompensations- und Ersatzaufforstungsfläche auf dem Standort der ehemaligen Gärtnerei des Klinikums östlich der Lüneburger Heerstraße mit differenzierten Festsetzungen zur Herstellung eines Laubmischwaldes heimischer Arten und zur Ausbildung der Waldränder

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

Fläche des Plangebietes

- Sondergebiet Klinikum 26.094 m²
- überbaubare Fläche 13.047 m² laut GRZ

Fläche externe Kompensation

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 30.376 m²
 - davon Maßnahme 1 (Wald) 24.278 m²
 - davon Maßnahme 2 (Waldrand) 2.262 m²
 - davon Maßnahme 3 (mesophiles Grünland) 3.836 m²

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)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der schützenswerten Nutzung im Plangebiet durch den Verkehr auf der Kiefholzstraße (L42)

Art der Berücksichtigung:

Das Vorhaben hält einen Abstand von ca. 40 Metern von der Landesstraße L42. Erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht durch passiven Lärmschutz verhindert werden können, sind nicht erkennbar. Die Beurteilung erfolgt im bauordnungsrechtlichen Verfahren.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Das Plangebiet ist Bestandteil des Vorranggebietes für Natur und Landschaft Flechtinger Höhenzug als großflächige Zielsetzung, in der sich die gesamte Fläche des Siedlungsbereiches Künneckenberg befindet. Ortslagen, hierzu gehört auch das Plangebiet als Bestandteil des Klinikums, sind von der Vorrangnutzung ausgenommen.
- Der Landschaftsplan der Stadt Haldensleben weist den Klinikstandort als vorhanden bebauten Bereich mit integrierten Freiflächen aus.
- Maßnahmen sind im Plangebiet durch den Landschaftsplan nicht vorgesehen.

Art der Berücksichtigung:

Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Die Eignung des Plangebietes als Brutstätte für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Vogelarten und sonstige besonders oder streng geschützte Vogelarten bzw. Fledermäuse wurde in einem Fachgutachten untersucht. Die Empfehlungen des Landschaftsplanes zur Entwicklung des Plangebietes werden umgesetzt. Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008), Altlastenkataster des Landkreises Börde

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Maßnahmen des Bodenschutzes wurden für das Plangebiet nicht empfohlen.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens, Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden

Aussagen der planerischen Grundlagen: keine

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen: keine

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung bzw. durch die Neuanlage von Wald als Kompensation

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch den geschlossenen Gehölzbestand bestimmt. Aussagen zur Bewertung des Landschaftsbildes sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet auf Grundlage örtlicher Erhebungen

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008), Denkmal-
liste des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Aussagen der planerischen Grundlagen

Das Klinikum Haldensleben unterliegt als Ensemble der ehemaligen Landesheilanstalt für psychisch Kranke dem Denkmalschutz. Der Gräberweg am Westrand des Plangebietes erschließt die naturräumlich und kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsbereiche des Flechtinger Höhenzuges südwestlich von Haldensleben.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die Belange des Denkmalschutzes werden berücksichtigt. Der geplante Baukörper neben der historischen Anlage wird sich mit seiner vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung in das Gesamtensemble einfügen. Die historische Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Der Gräberweg wird durch die Planung in seiner Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt. Die Belange der Archäologie sind nicht erkennbar betroffen. Im Falle des Auffindens von Funden und Befunden mit Merkmalen eines archäologischen Kulturdenkmals besteht eine gesetzliche Meldepflicht.

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Unmittelbar westlich an den Gräberweg grenzt das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug an. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sind aufgrund der festgesetzten Erhaltung des Charakters als Parkanlage 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 ist Bestandteil des Flechtinger Höhenzuges, der den östlichen Rand des Ohre-Aller-Hügellandes markiert.

Das Grundgebirge besteht im Plangebiet aus Grauwacken und Kulm. Die erdgeschichtlich darüber lagernden Formationen wurden im Verlauf der Entwicklung weitgehend abgetragen. Das Grundgebirge wird im Wesentlichen durch die Ablagerungen der Weichselkaltzeit überdeckt, die am Oberflächenaufbau der Landschaft den größten Anteil haben. Sie bestehen aus Sanden und Geschiebemergel mit Mächtigkeiten von 1 -25 Metern.

2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand

Im Plangebiet bilden eiszeitliche (glazifluviatile) und fluviatile Sedimente wie Sande / Kiese, Schmelzwassersande und Geschiebemergel das Ausgangsgestein der Bodenbildung. Auf diesen Ausgangsgesteinen stehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt oberflächlich Sand - Rosterden und Sand - Braunpodsole an. Das unmittelbare Plangebiet des Klinikums ist durch Sand - Braunpodsole geprägt, während östlich der Lüneburger Heerstraße Sand - Rosterden anstehen.

Die im Plangebiet vorhandenen Böden werden mit Ausnahme der das Plangebiet querenden Leitungstrasse, der parkartig gestalteten Bereiche und der Straßenfläche durch naturnahe Waldböden gebildet. Trotz der Lage innerhalb des Klinikgeländes weisen diese Böden einen ausgeprägten Charakter als Waldböden auf.

Im Gebiet der externen Kompensation befand sich die Gärtnerei, deren Böden durch intensive mechanische Bearbeitung, Düngung und den Einsatz von Bioziden vorbelastet sind. Im Nahbereich der Kieffholzstraße befindliche Böden sind durch Schadstoffbelastungen aus Autoabgasen und Reifenabrieb beeinträchtigt. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand vorliegender Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung mit Abwurfkampfmitteln konnten bisher anhand vorliegender Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei den beabsichtigten Baumaßnahmen keine Abwurfkampfmittel gefunden werden. Gleichwohl kann das Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art nicht ganz ausgeschlossen werden. Auf die diesbezüglich bestehende gesetzliche Meldepflicht wird hingewiesen.

Bewertung

In ihrer Struktur, im Nährstoffhaushalt und im Bodenleben sind die Waldböden des Klinikstandortes in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit nur gering beeinträchtigt. Sie haben eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Böden weisen eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotential) auf. Seltene oder ökologisch besonders wertvolle Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Durchlässigkeit des Bodens wird als hoch eingestuft. Das Pufferungsvermögens und Bindungsvermögen für Schadstoffe ist gering.

Durch das Landesamt für Umweltschutz konnte aufgrund fehlender Daten für das Plangebiet noch keine Bewertung der natürlichen Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr.1 und 2 BBodSchG bzw. eine Recherche nach Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, durchgeführt werden. Die Böden der Kompensationsfläche weisen ein mittleres Konfliktpotential auf beruhend auf einer mittleren Naturnähe. Die Ertragsfähigkeit und das Wasserhaushaltspotential sind sehr gering.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: keine Gewässer in unmittelbarer Nähe vorhanden

Bestand Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich auf dem Rücken des Flechtinger Höhenzuges. Das Plangebiet ist als grundwasserferner Sandstandort kartiert. Das Grundwasser ist nach vorliegenden Unterlagen in einer Tiefe von > 5 Metern unter Geländeoberkante zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von West nach Ost in Richtung der Ohreue. Die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nicht bekannt.

Beeinträchtigungen des Grundwassers im Bereich des Flechtinger Höhenzuges in Haldensleben sind nicht bekannt.

Bewertung

Aufgrund der hohen Durchlässigkeiten der Deckschichten besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, durch die vor allem die Grundwasserneubildung beeinträchtigt wird, ist aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet hoch.

Der Grundwasserleiter wird aktuell nicht für die Trinkwassergewinnung genutzt.

2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Die Aufnahme der Biotoptypen im Plangebiet basiert auf zwei Bestandsaufnahmen im März und April 2010. Die Kartierungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurden in insgesamt 6 Begehungen, davon 3 nachts, durch das Büro BUNat Dr. Malchau, Schönebeck durchgeführt. Kartiert wurde ausschließlich das Plangebiet des Bebauungsplanes und dessen nähere Umgebung.

Bestand Waldflächen

Der Großteil des für die Bebauung vorgesehenen Klinikgeländes ist derzeit Wald. Leitbaumart ist die Kiefer. Die Kiefernplantation erfolgte um 1930 mit der Anlage der Landesheilstation. Das Alter der Kiefern beträgt somit ca. 80 Jahre. Innerhalb dieses angelegten Kiefernbestandes sind zum Teil ältere Laubbäume, überwiegend Traubeneiche (*Quercus petraea*) vorhanden. Weiterhin sind zum Teil nicht standortgerechte Kulturlaubgehölze als Unterwuchs vorhanden. Die Waldfläche wird von zwei Wegen gequert.

Bestand Parkflächen

Während der Westteil des Plangebietes als Wald einzustufen ist, sind die an die Krankenhausgebäude östlich des Plangebietes angrenzenden Flächen parkartig mit regelmäßig gemähten Rasenflächen gestaltet. In diesem Bereich sind nur vereinzelt Gehölze und eine Baumreihe entlang der Straße am Südrand des Plangebietes vorhanden.

Vorbelastungen

Aufgrund der Lage im eingezäunten Bereich des Klinikums Haldensleben und der Störungen durch den Klinikbetrieb und die Kieffholzstraße besteht nur eine eingeschränkte Eignung des Plangebietes für störungsempfindliche Arten.

Bewertung

Trotz der Lage im eingezäunten Klinikbereich und der nicht gebietstypischen Kiefer als Leitbaumart ist der ökologische Wert der Waldbereiche als hoch einzustufen. Wertgebend sind insbesondere die vereinzelt älteren Eichenbestände, die nach Möglichkeit in die Neuplanung einbezogen werden sollen.

Vögel

Im Plangebiet und dessen Randbereich wurden 31 Vogelarten nachgewiesen. Die Anzahl der nachgewiesenen Arten entspricht den Erwartungen. Zeitweilig bzw. in den Wintermonaten als Gäste auftretende Arten wurden nicht erfasst. Die Brutvogeldichte im Plangebiet ist mit ca. 35 Brutpaaren auf 3,5 Hektar sehr hoch. Die vielgestaltige Struktur des Plangebietes bietet vielen Vogelarten Lebensraum. Schwerpunkt sind Vogelarten, die an die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände gebunden sind. Dabei sind die Randbereiche sowohl zu dem östlich außerhalb

des Plangebietes gelegenen Waschhauses als auch zu den nördlich zwar im Untersuchungsraum, aber außerhalb des Plangebietes gelegenen Gebäuden von besonderer Bedeutung. Hier sind die meisten Bruthöhlen vorhanden. Von Bedeutung sind auch die Gebüschbestände am Waldrand.

Das ermittelte Artenspektrum beinhaltet zwei in der Vorwarnstufe der Roten Liste Sachsen-Anhalt verzeichnete Arten, die Bachstelze als Brutvogel am Südrand und den Waldlaubsänger mit zwei bis drei Brutvogelpaaren im Kiefernbestand. Nach Gemeinschaftsrecht (EU Vogelschutzrichtlinie) geschützte Arten wurden ausschließlich als seltener Nahrungsgast festgestellt. Insofern ist in Bezug auf die Vogelwelt einzuschätzen, dass das Plangebiet hinsichtlich der Besiedelungsdichte eine sehr hohe Bedeutung für die Avifauna hat, nicht aber hinsichtlich des vorzufindenden Artenspektrums.

Fledermäuse

Der gesamte Bereich des AMEOS Klinikums ist als Bereich mit einer hohen Besiedelungsdichte für Fledermäuse bekannt. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Wäscherei, in der durch den Gutachter ein Fledermausquartier auf dem Dachboden festgestellt wurde, das aktuell nicht genutzt wurde, aber umfangreiche Kotspuren des Großen Mausohrs aufwies. Insgesamt wurden im Plangebiet drei Arten von Fledermäusen nachgewiesen: Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Davon sind die Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt und in der Roten Liste Sachsen-Anhalt als stark gefährdet eingestuft. Das Große Mausohr ist nach Anhang II der FFH-Richtlinie geschützt und als gefährdet eingestuft. Der Gutachter schließt das Vorkommen weiterer zwei bis vier Fledermausarten nicht aus, da das Plangebiet einen geeigneten Lebensraum bildet.

Alle festgestellten Arten haben eine Bindung an Gebäude. Gebäude befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das zur Bebauung vorgesehene Waldgebiet besitzt keine oder nur eine eingeschränkte Bedeutung als Jungenaufzuchthabitat, da nur sehr wenige Höhlen vorhanden sind, deren Belegung nicht nachgewiesen werden konnte. Der Wald hat vor allem eine Bedeutung als Jagdhabitat, wenngleich die bei den Bestandserhebungen festgestellten Tiere vor allem im Übergangsbereich zwischen Wald und Freiflächen des Krankenhauses sowie im lichten Wald registriert wurden.

Kompensationsfläche

Für die Fläche der im Durchführungsvertrag gesicherten Kompensationsmaßnahme wurde eine Begehung durchgeführt. Die dort vorhandene Bebauung besteht aus Gewächshäusern und als Geräteunterstand genutzten offenen bzw. aufgrund des Verfalls bereits dachlosen Gebäuden. Keller sind nicht vorhanden. Geeignete Quartiere für die Artengruppe der Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Die vorhandene Weihnachtsbaumkultur weist aufgrund der geringen Wuchshöhen keine Eignung als Bruthabitat für Vögel auf. Die verbleibenden Flächen werden Übergangsweise als Pferdekoppel genutzt und intensiv beweidet.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum des Flechtinger Höhenzuges am Rande des Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der überwiegend durch den Gehölzbestand geprägt wird. Innerhalb dieses Waldbereiches sind die Gebäude des Klinikums eingeordnet. Aufgrund des geschlossenen Gehölzbestandes ist das Landschaftsbild nur kleinräumig wahrnehmbar. Das Kompensationsgebiet ist Bestandteil eines Offenlandbereiches westlich der Lüneburger Heerstraße, der auch das Baugebiet Am Klingteich umfasst.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzt das Planungsgebiet insgesamt einen mittleren bis hohen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür ist die Prägung des Gebietes durch die Gehölzbestände, in die sich die Gebäude, die teilweise ebenfalls einen hohen Gestaltwert aufweisen, harmonisch einfügen. Die Empfindlichkeit ist gegenüber weiteren Veränderungen des Landschaftsbildes als gering bis mittel einzustufen,

da Auswirkungen nur kleinräumig wirksam werden und bei einer sich einfügenden Gestaltung der Charakter des Landschaftsbildes gewahrt bleiben kann.

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.

Auf das Stadtklima der Stadt Haldensleben hat das Plangebiet eine ausgleichende Wirkung. Es ist Bestandteil des Waldklimatops des Flechtinger Höhenzuges südwestlich von Haldensleben, der einen wesentlichen Beitrag zum Klimaausgleich in der Stadt Haldensleben leistet. Das Waldklima weist nur einen geringen Tagesgang von Luftfeuchte und Temperatur auf und hat daher eine besonders ausgleichende Wirkung. Ausgeprägte Kaltluftleitbahnen tangieren das Plangebiet nicht. Die Kaltluftammelbereiche befinden sich südlich des Plangebietes am Klingteich und Klinggraben.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen im Plangebiet entlang der Kieffholzstraße durch Emissionen des Fahrzeugverkehrs.

Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima / Luft wird als intakt bewertet. Das Gebiet ist bisher thermisch und lufthygienisch gering belastet. Aufgrund der oben genannten Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Fahrzeugverkehr ist die Luftqualität eingeschränkt.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat eine Bedeutung als Erholungsraum für die Patienten des Klinikums. Es wird weiterhin durch einen wichtigen Erschließungsweg für die Naherholung, den Gräberweg tangiert. Der Gräberweg erschließt die naturräumlich und kulturhistorisch interessanten Bereiche des Flechtinger Höhenzuges von der Stadt Haldensleben aus. Er führt zu den dort vorhandenen Großsteingräbern. Der Weg wird intensiv zur Naherholung und zur sportlichen Freizeitbetätigung (Joggen) genutzt.

Lärm: Vom Plangebiet gehen im Bestand keine Lärmbelastungen aus. Das Plangebiet wird durch den Straßenlärm der Landesstraße L42 (Kieffholzstraße) zumindest in den Randbereichen beeinträchtigt.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet der Änderung sind keine archäologischen Fundstätten bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass archäologisch relevante Kulturgüter zumindest derzeit nicht erkennbar betroffen sind.

Wie bereits unter Punkt 1.4. der Begründung angeführt ist das Plangebiet Bestandteil des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles des Klinikums der ehemaligen Landesheilanstalt für Psychiatrie und Neurologie. Die das Klinikum prägenden Gebäude befinden sich vor allem östlich und südöstlich des Plangebietes mit den Unterakutgebäuden für die Patienten, dem markanten Eingangsbereich mit dem ehemaligen Wasserturm und dem Heizwerk.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen werden innerhalb des Untersuchungsraumes im Bereich der geplanten Bauflächen hervorgerufen. Es sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von Waldbiotopen
- Verlust von Bruthabitaten für Vögel und von Jagdgebieten der Fledermäuse
- Versiegelung von Böden durch Überbauung
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch verstärkten Oberflächenabfluss
- Veränderung des Kleinklimas durch Verminderung von Kaltluftentstehungsgebieten
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Aus der Neuausweisung von Bauflächen ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

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

- Artenschutz und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Belange des Artenschutzes bedürfen auf der Ebene der Bauleitplanung nur insoweit einer endgültigen Beurteilung als sie der Umsetzbarkeit der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Dies wäre gemäß §44 Abs.5 BNatSchG nur bei einer Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG und der EU Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten zu erwarten. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Die Planung betrifft zwar Jagd- und Nahrungshabitate von nach vorstehender Richtlinie geschützten Arten (Fledermäuse), jedoch nicht der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Insofern ist die Planung unter Berücksichtigung der weiterhin gültigen Bestimmungen zum Schutz wilder Tiere gemäß §39 BNatSchG und der Bestimmungen zum Ausgleich von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes umsetzbar.

Biotope

Von der Neuplanung sind hochwertige Waldbiotope betroffen. Die Waldbiotope im Plangebiet gehen im Bereich der vorgesehenen Bebauung vollständig verloren bzw. werden außerhalb der bebauten Bereiche in ihrem Charakter so verändert, dass sie nicht mehr als Wald, sondern als Parkanlage einzustufen sind. Der Eingriff in diese hochwertigen Biotopstrukturen ist erheblich. Die Biotopstrukturen in ihrer derzeitigen Ausprägung sind nur langfristig wieder herstellbar. Der derzeitige Zustand des Plangebietes mit einer Vielzahl von Bäumen von 80 Jahren und älter ist auch darauf zurückzuführen, dass die Plangebietsflächen von der erst seit wenigen Jahren wieder betriebenen Waldbewirtschaftung auf dem Klinikgelände vorerst ausgenommen wurden, da über den Erhalt einzelner Gehölze erst auf Grundlage der Vorhabenplanung entschieden werden soll, um möglichst viele Gehölze in die zukünftige Gestaltung einbeziehen zu können. Ohne die Durchführung des Vorhabens würde die Bewirtschaftung des Waldes nach forstwirtschaftlichen Kriterien zu einem weitgehenden Ersatz des Altbaumbestandes führen. Die Fläche des Waldes beträgt einschließlich der Waldwege 22.199 m².

Dieser erhebliche Eingriff in das Schutzgut wird, gesichert durch den Durchführungsvertrag, auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei kompensiert. Auf dem dort vorhandenen Gärtnereigelände, das in den letzten Jahren teilweise für Weihnachtsbaumkulturen genutzt wurde, soll ein Laubmischwald heimischer Arten angelegt werden. Dies entspricht der potentiell natürlichen Vegetation des Standortes. Auf dem Standort ist Wald bereits im Umfang von 1.970 m² vorhanden. Dieser wird durch eine Neuanlage ergänzt. Die zusätzliche Waldfläche entspricht mit ca. 22.300 m² dem entfallenden Waldbestand. Der Wald soll randlich durch eine standortgerechte gestufte Waldrandausbildung im Westen ergänzt werden, die eine hohe Bedeutung für den

Biotop- und Artenschutz gewährleisten soll. Die Waldfläche wurde so eingeordnet, dass sie zusammen mit den östlich angrenzenden Kleingärten die Waldflächen im Westen und im Osten des Baugebietes Am Klingteich südlich der Kieffholzstraße vernetzt und damit eine durchgehende Gliederung zwischen dem Wohngebiet und der nördlich der Kieffholzstraße vorhandenen Bebauung des SANA Klinikums bildet.

Die Gesamtfläche der Kompensation beträgt 30.376 m² und ist damit größer als der Bereich des Eingriffes. Gemäß dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt kann der Eingriff in das Schutzgut damit nicht nur ausgeglichen werden, es erfolgt eine Aufwertung um 75.607 Wertpunkte. Hierbei darf jedoch nicht verkannt werden, dass der geplante Wald die Biotopfunktionen des bestehenden Waldes erst langfristig ersetzen wird. Die Überkompensation nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt ist daher zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt gerechtfertigt. Insgesamt ist einzuschätzen, dass der Eingriff in das Schutzgut kompensiert werden kann.

Fauna

Bezüglich des faunistischen Artenschutzes können die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden. Die Funktion des Plangebietes als Brutstätte betrifft vorrangig den bestehenden Waldrand. Durch die Anlage eines gestuften Waldrandes am Kompensationsort auf einer Fläche von 2.262 m² und durch die weiterhin im Plangebiet gemäß der textlichen Festsetzung zu gewährleistenden Heckenstrukturen werden die vorhandenen Hecken und Gebüschbereiche ersetzt. Die Funktion des Waldes als Brutstätte für Vögel wird durch den Erhalt von Altgehölzen im Plangebiet selbst und durch die Neuanlage von Wald ersetzt. Nisthilfen sollen die Funktion als Brutstätten zumindest für einen Übergangszeitraum, bis sich der neue Wald entwickelt hat, ergänzen. Die Funktion des Plangebietes als Jagdgebiet für Fledermäuse wird im Plangebiet weiterhin durch die Gestaltung als offene Parkanlage gewährleistet. Beeinträchtigungen durch den Entfall der Grünflächen zu Gunsten von Stellplatzanlagen werden durch die Anlage von Grünflächen zwischen den Gebäuden kompensiert. Aufgrund des Entfalls der angrenzend an das Wäschereigebäude vorhandenen Rasenfläche wird möglicherweise das dort vorhandene Quartier nicht mehr so intensiv genutzt werden. Durch die Berücksichtigung von Fledermausquartieren im geplanten Neubau soll dieser Funktionsverlust kompensiert werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die Funktion des Plangebietes für den Artenschutz entweder im räumlichen Zusammenhang unter den geänderten Nutzungsstrukturen weiterhin erfüllt wird bzw. verbleibende Eingriffe auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei kompensiert werden.

- Boden

Das Vorhaben selbst umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 6.200 m² und sonstige versiegelte Flächen im Umfang von ca. 4.100 m². Mithin werden ca. 10.300 m² zusätzlich versiegelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt darüber hinaus weitere Versiegelungen und Bauungen zu. Die überbaubare Fläche beträgt gemäß der GRZ 13.047 m².

Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden aufgrund der starken Flächenversiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche des Vorhabens nicht möglich. Eine Verringerung der Nutzungsintensität durch eine Verringerung des zulässigen Überbauungsgrades hätte lediglich eine Extensivierung der Nutzung und damit einen noch höheren Gesamtbedarf an Flächen zur Folge.

Dem gegenüber steht die Aufwertung der Bodenfunktion auf der externen Kompensationsfläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt wurden. Auf diesen Flächen werden Gewächshausanlagen auf 2.167 m² abgebrochen und der Boden damit entsiegelt. Weitere versiegelte Freiflächen, deren Umfang aufgrund der inzwischen eingetretenen Überwucherung mit Gras derzeit nicht festgestellt werden kann, sollen entsiegelt werden. Die Flächen sollen insbesondere mit dem Bodenmaterial aus dem Bodenaushub des Vorhabens hinsichtlich ihrer Bodenfunktion wieder hergestellt und als Wald entwickelt werden. Auf dem Gärtnereigelände außerhalb der versiegelten Bereiche wird zukünftig auf den Bodenbruch verzichtet wodurch sich die Bodenfunktion verbessern wird.

Die Gesamtfläche der Aufwertung beträgt 30.376 m². Hierdurch kann der Eingriff in die Bodenfunktion im Wesentlichen kompensiert werden.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Die Geschüttheit ist jedoch ungünstig. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung. Aufgrund der Großflächigkeit des Klinikgeländes (21 Hektar) stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, um eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Grundwasserhaushaltes kann hierdurch vermieden werden.

Oberflächenwasser: Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf Oberflächengewässer ist nicht erkennbar.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Waldflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Aufgrund der Erhaltung der starken Durchgrünung des Gebietes ist nicht zu erwarten, dass sich das Gebiet zu einem Überwärmungsbereich entwickeln wird. Die Festsetzung zur Bepflanzung von Stellplätzen soll hierzu beitragen. Der Änderungsbereich selbst liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Durch die im Durchführungsvertrag vereinbarte Aufforstung wird dieser Eingriff kompensiert. Aufgrund der Lage der Kompensationsfläche angrenzend an Baugebiete ist ein positiver Beitrag zum Kleinklima des Standortes zu erwarten.

- Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Bebauung auf derzeit unbebaubarer Waldflächen erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Dieser Eingriff ist kleinflächig wirksam und kann durch eine sich in das Landschaftsbild einfügende Bebauung im bereits durch bauliche Anlagen geprägten Umfeld vermieden werden. Einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes leistet die Aufforstung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei. Hierdurch können langfristig die von Wohngebiet Am Klingteich derzeit deutlich wahrnehmbaren Funktionsgebäude des Heizwerkes des Klinikums eingegrünt werden. Weiterhin wird hierdurch eine Gliederung in die Freifläche der Baugebiete eingebracht. Insgesamt ist somit festzustellen, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden kann.

- Mensch

Naherholung

Der Gräberweg als wichtige Wegeverbindung für die Naherholung wird durch die Planung berücksichtigt, in dem entlang des Weges gemäß der Vorhabenplanung der Wald erhalten werden soll. Durch die geplante in den Wald integrierte Bebauung wird der Erholungswert des Weges nicht erkennbar beeinträchtigt. Auch die an die geplanten Aufforstungsflächen angrenzenden Dauerkleingärten werden nicht erheblich beeinträchtigt. Durch Einhaltung eines Abstandes der Gehölze von 10 Metern werden erhebliche Auswirkungen vermieden.

Lärm

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung hat keine erheblichen Auswirkungen auf benachbarte immissionsempfindliche Nutzungen. Die Kliniknutzung ist jedoch dem Lärm der Landesstraße L42 (Kiefholzstraße) ausgesetzt. Die erforderlichen Maßnahmen werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen 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. Der geplante Standort und die vorgesehene Bauhöhe berücksichtigen das Anliegen des Ensembleschutzes für das Klinikum.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Versiegelung von Böden gehen Vegetationsstrukturen verloren, die geplante Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

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

festgesetzte Maßnahmen:

- Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.
- Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist grundsätzlich der Einbau von Fledermausquartieren vorzusehen. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebengebäude.
- Auf den Freiflächen des Plangebietes sind Nisthilfen für Vögel vorzusehen.
- Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke: Die aufgrund der Grundflächenzahl nicht überbaubaren und nicht für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO benötigten Flächen des Sondergebietes sind als parkartige Grünflächen mit Heckenstrukturen und Laubbäumen der untenstehenden Pflanzliste zu gestalten. Vorhandene Gehölze sind nach Möglichkeit einzubeziehen.
- Stellplatzbepflanzung: Je 6 im Zusammenhang angelegte PKW- Stellplätze sind mit einem einheimischen groß oder mittelkronigen Laubbaum zu begrünen.
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe auf zwei Vollgeschosse.

im Durchführungsvertrag vereinbarte Maßnahmen gemäß Anlage 2:

- Auf der mit **1** in Anlage 2 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist flächendeckend ein naturnaher Laubmischwald heimischer Arten unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze durch Aufforstung mit Pflanzmaterial gebietsheimischen Ursprungs anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf der mit **2** in Anlage 2 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein gestufter Waldrand aus Sträuchern und Stauden der untenstehenden Pflanzliste anzulegen und zu erhalten.
- Auf der mit **3** in Anlage 2 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine naturnahe mesophile Grünlandflächen zu entwickeln.
- Die baulichen Anlagen sind auf den Flächen auf den in Absätzen 1 bis 3 bezeichneten Flächen einschließlich der Fundamente vollständig zu beseitigen und der Boden mit Bodenaushub des Vorhabens wiederherzustellen.

Folgende heimische Gehölze werden im Plangebiet zur Anpflanzung empfohlen:

- | | | |
|-----------------------------|-------------|------------------|
| - Eberesche (Vogelbeere) | - Kreuzdorn | - Faulbaum |
| - Rosa Canina (Artengruppe) | - Feldahorn | - Rosa Tomentosa |

- | | | |
|-----------------------|--------------------|------------------|
| - Wildbirne | - Gemeine Esche | - Gemeiner Hasel |
| - Gemeiner Schneeball | - Hainbuche | - Holunder |
| - Rotbuche | - Roter Hartriegel | - Schlehe |
| - Stieleiche | - Traubeneiche | |

Maßnahmenempfehlungen:

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

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planvorhaben beinhaltet die Erweiterung des AMEOS Klinikums für Psychiatrie und Neurologie innerhalb des bestehenden Klinikkomplexes. Für das Vorhaben ist eine funktionelle Verflechtung mit den bestehenden Gebäuden des Klinikums erforderlich. Hiefür ist ein Standort auf dem Klinikgelände Voraussetzung. Das Klinikgelände wird im Norden durch die Kiefholzstraße, im Osten durch die Lüneburger Heerstraße, im Süden durch den Friedhof und das Waldstadion und im Westen durch das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug begrenzt. Eine Standorterweiterung auf die vorbezeichneten angrenzenden Flächen ist nicht möglich. Somit steht allein ein Standort auf dem Klinikgelände zur Diskussion. Die Wahl des Standortes hat zu berücksichtigen, dass der Gesamtkomplex dem Schutz nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegt. Die Beseitigung und der Ersatz bestehender Gebäude sind daher nicht zulässig. Die bestehenden Gebäude sind noch in Funktion. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen stehen sinnvolle, in die Abwägung einzubeziehende Standortalternativen nicht zur Verfügung.

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 Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind,

die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

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

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft. Zur Untersuchung des Artenspektrums fanden 6 Begehungen zwischen dem 31.03.2010 und den 20.05.2010 statt. Dabei waren 3 Nachtexkursionen zur Erfassung von Fledermäusen. Hierbei wurden Ultraschalldetektoren zur Lauterfassung eingesetzt. Nähere Angaben hierzu sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA 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).

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

- Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der Herstellung und des Zustandes der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des AMEOS Klinikums Haldensleben auf dem Klinikgelände durch einen Neubau auf einer bisher unbebauten überwiegend waldbestandenen Fläche.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher unbebauten Waldflächen und durch den Verlust des Waldes verursacht. Die Böden im Sondergebiet Klinikum können für das Vorhaben versiegelt und bebaut werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden gehen verloren bzw. die Muttererde wird gemäß §202 BauGB einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Ein Ausgleich des Eingriffes in den Boden erfolgt durch die Beseitigung von baulichen Nebenanlagen und der Versiegelung auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei des Klinikums. Weitere Gärtnereiflächen werden aus dem bisher im Rahmen der Bewirtschaftung durchgeführten regelmäßigen Bodenbruch herausgenommen und können sich hierdurch hinsichtlich der Bodenfunktion entwickeln.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Neuanlage von Waldflächen ausgeglichen werden. Der auf dem Gelände der Gärtnerei neu

anzulegende Stieleichen - Hainbuchenwald wird eine hohe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt erreichen, mit der der Verlust der Waldflächen langfristig ausgeglichen werden kann.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt bleibt aufgrund der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers gering. Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet selbst nicht Bestandteil einer Frischluftleitbahn ist.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die im Durchführungsvertrag vereinbarten Aufforstungen des Gärtnereigeländes ausgeglichen.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Minderung der zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt werden:

- Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.
- Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist grundsätzlich der Einbau von Fledermausquartieren vorzusehen. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebengebäude.
- Auf den Freiflächen des Plangebietes sind Nisthilfen für Vögel vorzusehen.
- Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke: Die aufgrund der Grundflächenzahl nicht überbaubaren und nicht für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO benötigten Flächen des Sondergebietes sind als parkartige Grünflächen mit Heckenstrukturen und Laubbäumen der untenstehenden Pflanzliste zu gestalten. Vorhandene Gehölze sind nach Möglichkeit einzubeziehen.
- Stellplatzbepflanzung: Je 6 im Zusammenhang angelegte PKW- Stellplätze sind mit einem einheimischen groß oder mittelkronigen Laubbaum zu begrünen.
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe auf zwei Vollgeschosse.

Folgende Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag vereinbart:

- Auf der mit **1** in Anlage 2 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist flächendeckend ein naturnaher Laubmischwald heimischer Arten unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze durch Aufforstung mit Pflanzmaterial gebietsheimischen Ursprungs anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf der mit **2** in Anlage 2 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein gestufter Waldrand aus Sträuchern und Stauden der untenstehenden Pflanzliste anzulegen und zu erhalten.
- Auf der mit **3** in Anlage 2 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine naturnahe mesophile Grünlandflächen zu entwickeln.
- Die baulichen Anlagen sind auf den Flächen auf den in Absätzen 1 bis 3 bezeichneten Flächen einschließlich der Fundamente vollständig zu beseitigen und der Boden mit Bodenaushub des Vorhabens wiederherzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert wird.

Haldensleben, November 2010

**Maßnahmen der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt
auf der externen Kompensationsfläche**

- (1) Auf der mit **1** bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist flächendeckend ein naturnaher Laubmischwald heimischer Arten unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze durch Aufforstung mit Pflanzmaterial gebietsheimischen Ursprungs anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Auf der mit **2** bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein gestufter Waldrand aus Sträuchern und Stauden der untenstehenden Pflanzliste anzulegen und zu erhalten.
- (3) Auf der mit **3** bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine naturnahe mesophile Grünlandflächen zu entwickeln.
- (4) Die baulichen Anlagen sind auf den Flächen auf den in Abs. 1 - 3 bezeichneten Flächen einschließlich der Fundamente vollständig zu beseitigen und der Boden mit Bodenaushub des Vorhabens wiederherzustellen.

Folgende heimische Gehölze werden im Plangebiet zur Anpflanzung empfohlen:

Eberesche (Vogelbeere)	Kreuzdorn	Faulbaum
Rosa Canina (Artengruppe)	Feldahorn	Rosa Tomentosa
Wildbirne	Gemeine Esche	Gemeiner Hasel
Gemeiner Schneeball	Hainbuche	Holunder
Rotbuche	Roter Hartriegel	Schlehe
Stieleiche	Traubeneiche	