

# Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleegartenstraße“ in Haldensleben OT Uthmöden

## Auftragnehmer

Landschaftsarchitekturbüro

**W. Westhus**

Alexander – Puschkin – Straße 16

39108 Magdeburg

## Inhaltsverzeichnis:

1. Vorhaben	1
2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	2
3. Bestandsbeschreibung und Bewertung	3
4. Auswirkungen des Vorhaben	4
5. Prognose bei der Durchführung der Planung	11
6. Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung	11
7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	12
8. Planungsalternativen	12
9. Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	12
10. Eingriffsbilanzierung	14

## 1. Vorhaben

Der Bebauungsplan der Stadt Haldensleben „Wohnbebauung Kleegartenstraße“ im Ortsteil Uthmöden soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Dazu wird der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben vom 12.04.2013 geändert. Für den Bebauungsplan wird der vorliegende Umweltbericht erarbeitet.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 der BauNVO und eine private Grünfläche festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

### **Bestand**

Fläche des Plangebietes:	3,62 ha
Landwirtschaftliche Anlagen (Ställe, Scheunen, Verkehrsflächen und Lagerplätze)	2,20 ha
Ackerfläche / Brache / Ansaatgrünland	1,42 ha

### **Planung**

Fläche des Plangebietes:	3,62 ha
Gemischte Baufläche	2,90 ha
Grünfläche	0,72 ha

## **2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

### **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

#### **Gesetzliche Grundlagen:**

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind im vorliegenden Fall:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB).

Die Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 2) beinhaltet die Forderung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu minimieren, müssen Alternativen wie eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung sowie andere Innenentwicklungsmaßnahmen geprüft und gegebenenfalls vorgezogen werden.

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt (einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) sowie der biologischen Vielfalt,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Entwicklung auf Dauer gesichert werden. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodeneinwirkungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Gemäß BBodSchG und BBodSchV wurden Maßnahmen getroffen, welche die natürliche Bodenfunktion aufrechterhalten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Gewässer (inklusive des Grundwassers) sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben. Damit soll insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen (BImSchV), Verwaltungsvorschriften (VwV) und Technischen Anleitungen (TA)

Im BImSchG ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen geregelt.

Dabei sind im Rahmen der vorliegenden Planung insbesondere folgende Verordnungen und Verwaltungsvorschriften relevant:

- TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm),
- 6. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),
- 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft),
- 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung).

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind ferner die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevant.

Europarechtlicher Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich (Habitat-schutz) geschützte und auf nationaler Ebene gleichgestellte Arten zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Prüfungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.

**Fachplanungen:**

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen, Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan, wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet. Im Landschaftsplan der Stadt Haldensleben sind für die kleine Fläche des Änderungsbereichs keine konkreten Maßnahmen zu entnehmen.

### **3. Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Bei der Fläche handelt es sich im nördlichen Teil um einen landwirtschaftlichen Betriebshof / Stallanlage. Hier stehen verschiedene Ställe, Scheunen und andere landwirtschaftliche Anlagen. Diese wurden im letzten Jahrhundert für die LPG (Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft) errichtet. Es handelt sich um großflächige Bauten, die zum Teil ungenutzt sind. Dazwischen überwiegen befestigte Verkehrsflächen und Lagerplätze. Auf den wenigen Vegetationsflächen haben sich nitrophile Hochstaudenfluren und Gebüsche angesiedelt. Mit der Ausweisung als Dorfgebiet soll hier die gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft zur Ortslage stabilisiert werden. Damit soll eine dorftypische Situation erhalten und bewahrt werden.

In Richtung Süden (südlicher Teil der Fläche) schließt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche mit einem sehr eingeschränkten Artenspektrum an. Es ist ein sehr dichter Bewuchs (Ansaatgrasland, vor allem Futtergräser) ohne vegetationsfreie Flächen vorhanden. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und als Abstellfläche, Weide und für die Futtergewinnung genutzt. Insgesamt ist die Fläche eingezäunt und Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen.

Auf der Ackerfläche wurde Gras oder Getreide zur regelmäßigen Mahd und Futtergewinnung eingesät. Die Fläche wurde bisher regelmäßig umgebrochen und ackerbaulich genutzt. Im Feldblockkataster ist als Hauptnutzung für die Fläche „Ackerfläche“ eingetragen. Die Ackerfläche ist relativ artenarm und besitzt keine große Bedeutung für den Naturhaushalt (vorhandene Vegetation, isolierte Lage, bestehende Störungen).

Im Geltungsbereich sind keine wertvollen Biotope vorhanden. Daher kann man davon ausgehen, dass keine streng und besonders geschützten Arten im Gebiet vorkommen. Einzig verschiedene Vogelarten und Fledermäuse könnten an oder in den Gebäuden brüten. Daher sind in den weiteren Verfahren (konkrete Baumaßnahmen) die landwirtschaftlichen Anlagen auf ein mögliches Vorkommen von gebäudebrütenden Arten zu untersuchen. Auch sollte durch Untersuchungen ein Vorkommen von Fledermäusen in ungenutzten Gebäudeteilen ausgeschlossen werden.

Konkrete Baumaßnahmen sind an den Bestandsgebäuden nicht geplant. Daher kann es noch mehrere Jahre dauern, bis hier Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Da Artenerfassungen nur kurze Zeit aktuell sind (max. 1 bis 2 Jahre), wird auf eine Artenerfassung verzichtet. Diese ist kurz vor den Baumaßnahmen am konkreten Objekt durchzuführen.

Im Untergrund sind Sandböden (Sandgleye bis Humusgleye - Grundwasser bestimmte Bodengesellschaften der Niederungen und Auen) zu finden, die durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt wurden. Nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist der Grundwasserabstand ca. 2 Meter bis 5 Meter unter Gelände zu erwarten. Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind günstig.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben sind im Geltungsbereich keine archäologischen oder Baudenkmale vorhanden.

Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

Norden:

Der Änderungsbereich wird in Richtung Norden durch die Windmühlenbergstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Wegeseite schließen sich landwirtschaftliche Anlagen (Stallanlagen) an.

Osten:

In Richtung Osten geht die Fläche in die offene Landschaft und einen Lagerplatz über. Hier markiert die Fläche den Ortsrand.

Süden:

Es beginnt eine dörflich geprägte Bebauung mit Einfamilienhäusern und im Anschluss in Richtung Osten beginnen ausgedehnte Ackerflächen.

Westen:

In Richtung Westen begrenzt die Kleegartenstraße den Untersuchungsraum. Dahinter beginnen Gärten und große Grundstücke mit Einfamilienhäusern.



Ausschnitt aus dem Lageplan (Entwurf) des Bebauungsplanes

### *Kartengrundlage*

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) Gemarkung: Uthmöden Flur: 4
Stand der Planungsunterlage:	Juli 2020
Vervielfältigungserlaubnis erteilt:	
durch:	LVermGeo LSA
am:	13.07.2020
Aktenzeichen:	Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020/B22-6012977-20

Es handelt sich um eine isolierte Fläche am Ortsrand. Diese ist auf zwei Seiten durch eine lockere Wohnbebauung umgeben. Daher wird sich das geplante Vorhaben gut in die Struktur der Umgebung einpassen. Auf den beiden anderen Seiten wird die Fläche durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen begrenzt.

Auf der Ackerfläche wurde Gras oder Getreide zur regelmäßigen Mahd und Futtergewinnung eingesät. Die Fläche wurde bisher regelmäßig umgebrochen und ackerbaulich genutzt. Im Feldblockkataster ist als Hauptnutzung für die Fläche „Ackerfläche“ eingetragen. Die Ackerfläche ist relativ artenarm und besitzt keine große Bedeutung für den Naturhaushalt (vorhandene Vegetation, isolierte Lage, bestehende Störungen).



Blick in Richtung Norden auf die landwirtschaftlichen Gebäude



Blick in Richtung Osten auf den Lagerplatz



Blick in Richtung Süden auf die angrenzende Wohnbebauung

#### **4. Auswirkungen des Vorhabens:**

Mit dem Vorhaben soll eine zusätzliche Bebauung auf der Fläche ermöglicht werden. Diese wird als Dorfgebiet (MD) mit einem großzügigen Baufenster parallel zur Straße geplant. Die landwirtschaftlichen Bestandsgebäude werden ebenfalls als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Für die vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen wird der Bestand festgesetzt. Hier werden keine Baumaßnahmen geplant. Die Flächen sind schon sehr stark überbaut und eine Verdichtung ist nicht mehr möglich.

Dahinter in Richtung Osten und Süden (offene Landschaft) schließt sich eine private Grünfläche an. Diese Planung hat voraussichtlich die folgenden Umweltauswirkungen:

- baubedingt: entstehen geringfügige, zusätzliche Emissionen (Lärm, Staub) durch den Baustellenverkehr und die Bauarbeiten zur Errichtung der Wohngebäude und Erschließungsanlagen im zusätzlichen Dorfgebiet (Baufenster).  
Es wird keine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung entstehen.
- anlagenbedingt: kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Böden und dem Entzug von Lebensräumen (Acker) für Fauna und Flora im zusätzlichen Dorfgebiet (Baufenster).  
Weiterhin wird das Versickern von Oberflächenwasser durch die zusätzliche Versiegelung eingeschränkt. Auch werden die klimatischen Funktionen beeinträchtigt (Versiegelung).
- betriebsbedingt: entsteht ein geringfügig erhöhter Erschließungsverkehr auf der Anliegerstraße

## **Bewertung der Schutzgüter:**

### **Mensch und menschliche Gesundheit;**

Wirkungsbereich:

- Geringe zusätzliche Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgasimmissionen während der Bauphase.
- Stärkung der Wohnfunktion und Deckung des Bedarfs an Wohnraum. Es sind überwiegend dorftypische Wohnformen geplant.

Maßnahmen:

- Diese temporären Beeinträchtigungen sind relativ gering und auf die Bauphase beschränkt. Sie führen nicht zu dauerhaften Belastungen.

### **Boden;**

Wirkungsbereich:

- Versiegelung der Bodenoberfläche durch die zusätzliche Bebauung.

Maßnahmen:

- Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4 als Höchstmaß festgesetzt.
- Anfallender unbelasteter Mutterboden (Oberboden) ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wieder hergestellt werden. Anfallender Bodenaushub, welcher nicht für die Dauer der Baumaßnahme unmittelbar am Standort verwendet wird, ist in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.
- Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **Fläche:**

Wirkungsbereich:

- Überplanung einer, bisher als Acker bzw. durch die Landwirtschaft genutzten Fläche (Stall-, Lager- und Abstellplatz) am Ortsrand von Uthmöden.

Maßnahmen:

- Hauptsächlich werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche durch die Ausweisung des Dorfgebietes auf einer schon erschlossenen Fläche verringert.
- Durch die Vermeidung unnötiger Versiegelungen (kompakte Bebauung, Festlegung der GRZ als Höchstgrenze) können Eingriffe in das Schutzgut Fläche vermindert werden.

### **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt;**

Wirkungsbereich:

- Verlust von Biotopstrukturen, Flächenentzug für Flora und Fauna (Ackerland am Ortsrand)

Maßnahmen:

- Gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen auf den neuen Grundstücken.
- Ausweisung einer privaten Grünfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs, als Abschluss der Fläche zur offenen Landschaft und Sichtschutz. Damit werden neue Lebensräume geschaffen.

### **Grund- und Oberflächenwasser;**

Wirkungsbereich:

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

Maßnahmen

- Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll auf dem Grundstück genutzt bzw. versickert werden. Damit wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Gebietes weitgehend erhalten. Diese Lösung wird im weiteren Verfahren untersucht und nach Möglichkeit umgesetzt.

### **Luft und Klima;**

Durch die relativ geringe Fläche des Vorhabens sind Auswirkungen auf das Klima von geringer Bedeutung. Zur Vermeidung von Wärmeinseln soll durch eine Baumpflanzung auf den Grundstücken dieser Entwicklung vorgebeugt werden. Aus diesem Grund wird auf den neuen Grundstücken je 200 m<sup>2</sup> neu versiegelten Grundfläche die Pflanzung eines Baumes festgeschrieben.

**Landschaft;**

Durch das Vorhaben verändert sich das Landschaftsbild nicht. Die Ortslage wird abgerundet und eine isolierte Fläche in die angrenzende Bebauung einbezogen. Das neue Wohngebiet passt in die Struktur der Umgebung und setzt die südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung fort. Zum Abschluss des Gebietes wird an der Ostgrenze eine private Grünfläche vorgesehen. Diese soll das neue Dorfgebiet einrahmen und in die bestehenden Strukturen einbinden.

**Kultur und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

**Schutzgebiete:**

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 31 - 36 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden.

Der „Geschützte Landschaftsbestandteil Grünlandflächen in der Ohreniederung“ GLB0032OK beginnt westlich der Ortslage und ist nicht betroffen.

**Artenschutz:**

Beim Artenschutz haben wir uns auf die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse konzentriert. Andere Artengruppen können wegen der vorhandenen landschaftlichen Situation ausgeschlossen werden. Vögel und Fledermäuse zählen nach § 7 Abs 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Daher muss auf der Grundlage von § 44 BNatSchG die Situation beurteilt werden.

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Es ist weiter festgelegt (Abs. 5), dass die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5 im Falle von Eingriffen gleichfalls gelten.

Die geplante Bebauung im Bereich des Vorhabensgebietes führt dazu, dass die Grünlandflächen zu Siedlungsbereichen umgestaltet werden.

Konkrete Baumaßnahmen sind an den Bestandsgebäuden nicht geplant. Daher kann es noch mehrere Jahre dauern, bis hier Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Da Artenerfassungen nur kurze Zeit aktuell sind (max. 1 bis 2 Jahre), wird auf eine Artenerfassung zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet. Diese ist kurz vor den Baumaßnahmen am konkreten Objekt durchzuführen.

**Fledermäuse:**

Für alle heimischen Fledermausarten gelten durchgehend strenge Schutzbestimmungen. Daher sind Fledermäuse besonders zu berücksichtigen. Es handelt sich um landwirtschaftliche Gebäude und eine offene intensiv genutzte Ackerfläche am Ortsrand. Die Ackerfläche könnte von Fledermäusen als Nahrungsraum genutzt werden. Konkrete Hinweise dazu bestehen nicht. Bäume mit Eignung als Fledermausquartier oder andere Strukturen (Höhlen, Gebäude, Keller usw.), die als Lebensstätte genutzt werden können, gibt es im Vorhabensgebiet nicht.

Fledermausquartiere in den landwirtschaftlichen Gebäuden und auf angrenzenden Grundstücken sind nicht auszuschließen. Hier wäre vor allem die ehemalige landwirtschaftliche Bausubstanz zu nennen. Diese ist gegenwärtig vom Eingriff nicht betroffen. Bei Baumaßnahmen an diesen Gebäuden sind die Hinweise (siehe oben) zu beachten. Vor den geplanten Baumaßnahmen, Abbrüchen und Sanierungen sind die Gebäude zu untersuchen.

Daher werden vom Vorhaben keine Lebensstätten (§ 44 Abs 1 Nr. 3) betroffen. Mit der Ausweisung als Wohngebiet entstehen auf der Fläche Gebäude und Ziergärten. Der Raum geht daher als Nahrungshabitat nicht verloren, sondern wird umgewandelt. Die Nummer 2 (§ 44 Abs. 1) greift im vorliegenden Fall nicht, da es sich um einen potentiellen Nahrungsraum handelt, der auch gegenwärtig durch die benachbarten Nutzungen gestört wird. Vergleichbare Nahrungsräume sind in der Umgebung ausreichend vorhanden, so dass die Tiere ausweichen können.

Daher können insgesamt die Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation vernachlässigt werden.

**Bodenbrütende Vögel:**

An bodenbrütenden Vögel kämen für den Bereich hauptsächlich die Feldlerche und das Rebhuhn infrage. Andere Arten sind unwahrscheinlich. Die Besiedelung der Fläche durch die Feldlerche und das Rebhuhn ist wegen der vorhandenen dichten Vegetation und der randlichen Störungen sehr unwahrscheinlich. Die Arten ziehen ausgedehnte und großräumige Ackerflächen vor. Bei Ackerflächen werden auch großflächige störungsfreie Flächen bevorzugt. Diese müssen aber eine Mindestqualität aufweisen, die nicht im Untersuchungsraum vorhanden ist (Artenzusammensetzung, Strukturvielfalt). Bedingt durch die bestehenden randlichen Störungen kann man davon ausgehen, dass die Fläche wahrscheinlich nicht besiedelt ist. Vollständig ist dies nicht auszuschließen.

Aber die Struktur der Fläche, die starke Beeinträchtigung durch die landwirtschaftliche Tätigkeit und die Lage am Ortsrand (Störungen durch Hunde und Katzen, Fahrradfahrer und Spaziergänger) führen dazu, dass die Fläche als Bruthabitat nicht genutzt wird. Daher werden vom Vorhaben keine Lebensstätten – Nester von Bodenbrütern (§ 44 Abs 1 Nr. 3) betroffen. Mit der Ausweisung als Wohngebiet entstehen auf der Fläche Gebäude und Ziergärten. Der Raum geht daher als Nahrungshabitat nicht verloren, sondern wird umgewandelt. Die Gebüschstrukturen werden dann von anderen Vogelarten besiedelt.

Die Nummer 2 (§ 44 Abs. 1) BNatSchG greift im vorliegenden Fall nicht, da es sich um einen potentiellen Nahrungsraum handelt, der auch gegenwärtig durch die benachbarten Nutzungen gestört wird.

Um eine Störung und Tötung von einzelnen Tieren auszuschließen, sind die Erdarbeiten im Winter zu beginnen (vom 01.10 bis 28.02 in Anlehnung an § 39 BNatSchG).

**5. Prognose bei Durchführung der Planung (jeweils schutzgutbezogen):  
Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:**

Eingriffsregelung	
Schutzgut	Erhebliche Beeinträchtigung
Mensch und menschliche Gesundheit	Die temporären Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit können vernachlässigt werden. Insgesamt sind keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Flächen	Überplanung von 0,99 ha Fläche am Ortsrand, Veränderung der Nutzung einer isolierten Grünfläche.
Boden	Mit der Errichtung der Gebäude und Anlagen im Dorfgebiet werden Flächen neu versiegelt (2.800 m <sup>2</sup> ). Auf diesen Flächen verliert der Boden seine Funktionen im Naturhaushalt. Damit entstehen beim Schutzgut Boden erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen.
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Mit der Ausweisung des zusätzlichen Dorfgebietes kommt es zum Verlust von Acker. Damit entstehen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen. Bei zukünftig möglichen Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden, könnten geschützte Arten beeinträchtigt werden.
Wasser	Beim Schutzgut Wasser entstehen keine Beeinträchtigungen.
Klima	Durch die geringe Größe der geplanten Bebauung und die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.
Landschaft	Das Vorhaben passt sich in die vorhandene Struktur ein und es ergeben sich dadurch keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.
Kultur und sonstige Sachgüter	Keine Veränderung

**6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante**

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante). Bei der Nullvariante bestehen zwei Optionen, einmal, dass die Nutzung aufgegeben wird und sich die Fläche entsprechend der natürlichen Sukzession entwickelt. Zum anderen wird die Fläche weiterhin als Grünland oder Acker landwirtschaftlich genutzt. Wahrscheinlicher ist, die weitere landwirtschaftliche Nutzung der Fläche. Dies ergibt sich aus der Lage der Flächen am Ortsrand und neben landwirtschaftlichen Gebäuden.

## **7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich:**

- Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
- Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll auf dem Grundstück genutzt bzw. versickert werden. Damit ist die Grundwasserneubildungsfunktion des Gebietes weitgehend zu erhalten. Diese Lösung wird im weiteren Verfahren untersucht und nach Möglichkeit umgesetzt.
- Gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen

## **8. Planungsalternativen:**

### **Standort**

Das Grundstück wurde mit dem Ziel erworben, hier Einfamilienhäuser zu errichten. Für die Ausweisung eines „Dorfgebietes (MD)“ an dieser Stelle sprechen die Nutzung in der Umgebung und die einfache Erschließung der Fläche über die vorhandene Straße.

### **Planinhalte**

Der Plan wurde entsprechend der Erfordernisse der späteren Nutzer entwickelt. Weitere Untersuchungen kamen bisher nicht zur Durchführung.

## **9. Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:**

Die **fettgedruckten** Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

### **Private Grundstücksflächen – Bepflanzung**

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

- 1. Im Dorfgebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.**

### **Parkstellflächen – Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze**

nach § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

- 2. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW sollte vorrangig mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40 % zu gewährleisten (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten oder Schotterrasen).**

### **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung**

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

### **Pflanzgebot:**

- 3. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> neuversiegelter Grundstücksfläche des Dorfgebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Qualität der Pflanzen richtet sich nach § 4.**

4. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
  - + bei Pflanzungen auf den privaten Grundstücken: Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe
  - + bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden

#### **Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

5. **Vor Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden sind diese auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder/und gebäudebrütenden Vogelarten (Kartierung der Lebensstätten) zu untersuchen. Bei der Feststellung geschützter Arten sind entsprechende Maßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde zu beantragen und mit dieser abzustimmen.**

#### **Hinweis:**

6. **Grünordnung**

**Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.**

7. **Pflanzarbeiten**

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

8. **Bodenschutz**

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

## 10. Eingriffsbilanzierung:

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Seit dem 27.12.2004 gilt die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004. Diese wurde zuletzt am 24.11.2006 geändert (Runderlass des MLU). Nach § 1 und § 5 der Richtlinie ist das Bewertungsverfahren entsprechend Anlage 1 anzuwenden. Da die Bewertung über die Biotoptypen (als hochaggregierte Indikatoren) erfolgt, können mit der Kompensationsberechnung fast alle Eingriffe bewertet und ausgeglichen werden.

### Bestandsbewertung

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand		Biotoptyp	Biotopwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code			
1	2	3	4	5	6	7
1	22.000	BSil	BDD	Vorhandenes Dorfgebiet – bauliche Anlagen mit kleinflächigen Grünflächen, keine bauliche Veränderung, daher keine Bewertung	0,0	0,0
2	14.200	AAu	AI	Ackerfläche am Ortsrand	5,0	71.000,0
Bezugsfläche 36.200,0 m <sup>2</sup>					Summe	71.000,0

### Bewertung der Planung (Grundlage Festsetzung des Bebauungsplanes)

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand		Biotoptyp	Planwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code			
1	2	3	4	5	6	7
1	22.000	BSil	BDD	Vorhandenes Dorfgebiet – bauliche Anlagen mit kleinflächigen Grünflächen, keine bauliche Veränderung, daher keine Bewertung	0,0	0,0
2	7.000	Dorfgebiet				
2.1	2.800	BSwe	BW	Bebaubare Fläche - GRZ 0.4 ohne Überschreitung	0,0	0,0
1.2	3.969	BGg	AKB	Ziergarten mit Wegen , Pflanzungen und Rasenflächen	6,0	23.814,0
2	7.200	Grünfläche				
2.1	7.200	BGg	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7,0	50.400,0
Bezugsfläche 36.200 m <sup>2</sup>					Summe	74.214,0

### Bestand

71.000,0

-

<

### Planung

74.214,0

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Aufgestellt:  
W. Westhus  
19. Oktober 2022