Bebauungsplan "Östlich des Stadtparkes", Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 194-18.(V) / 2011

Satzung Stand 29.01.2014

Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670
Funke.Stadtplanung@web.de

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

TEIL A

Begründung zum Bebauungsplan "Östlich des Stadtparkes" Stadt Haldensleben

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung	4
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1.	Lage in der Stadt	5
3.2.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	5
3.3.	Boden und hydrologische Verhältnisse	6
4.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1.	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3.	Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	7
4.4.	Straßenverkehrsfläche	8
4.5.	Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten sind	8
4.6.	Öffentliche Grünflächen - Entwässerungsmulde	8
4.7.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	9
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1.	Erschließung	9
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.2.1.	Belange des Umweltschutzes	10
6.2.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	11
6.3.	Belange der Landwirtschaft	13
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8.	Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	14
9.	Flächenbilanz	14
	Umweltbericht zum Bebauungsplan	15

1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
  in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S.814)

2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Haldensleben wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt und hierfür geeignete Standorte festgelegt. Hierbei wurden ehemals vorgesehene umfangreiche Bauflächenausweisungen im Nordosten von Haldensleben bis auf die plangegenständliche Teilfläche zurück genommen. Dieser Bereich wurde im Flächennutzungsplan weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt, da er sich aufgrund der dreiseitigen Integration in die Ortslage besonders für eine Ergänzung der baulichen Nutzung durch ein kleines Wohngebiet eignet. Die Fläche rundet den vorhandenen Siedlungsbereich nördlich der Ohre städtebaulich geordnet ab.
In Haldensleben besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des strukturellen Wohnungsdefizits an Einfamilienhausgrundstücken. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Erschließung des Baugebietes Werderstraße und dessen umgehende vollständige Vermarktung hat gezeigt, dass in Haldensleben ein erheblicher Bedarf an stadtkernnahen Wohnbaugrundstücken für den Einfamilienhausbau besteht. Zur Deckung dieses Bedarfes soll das Wohngebiet mit 6 Einfamilienhausgrundstücken beitragen. Die Flächen weisen aufgrund der optimalen Wohnlage am Südhang angrenzend an den Stadtpark eine hohe Lagegunst auf, die im vorliegenden Fall die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine bauliche Nutzung rechtfertigt. Aufgrund der Lage der Bauflächen im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Die Entwicklung der Bauflächen erfolgt durch einen Vorhabenträger, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Haldensleben abschließen wird. Im Plangebiet ist die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern vorgesehen.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 1318, 1329 und 1331 der Flur 4 der Gemarkung Haldensleben. Weiterhin wurden Teile der Straße Am Stadtpark und des in Verlängerung der Straße vorhandenen Weges Flurstücke 501/293, 615/293 und 60/7 der Flur 4 in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Süden die Nordgrenze der Flurstücke 494/290, 495/290, 1325 und 1327
- im Osten von der Westgrenze der Kleingartenanlage Flurstück 152/3
- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 1332, 1330 und 555/290
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 989/290, 1381, 1379 und 537/56

(alle Flurstücke Flur 9, Gemarkung Haldensleben)

An den Geltungsbereich grenzen an:

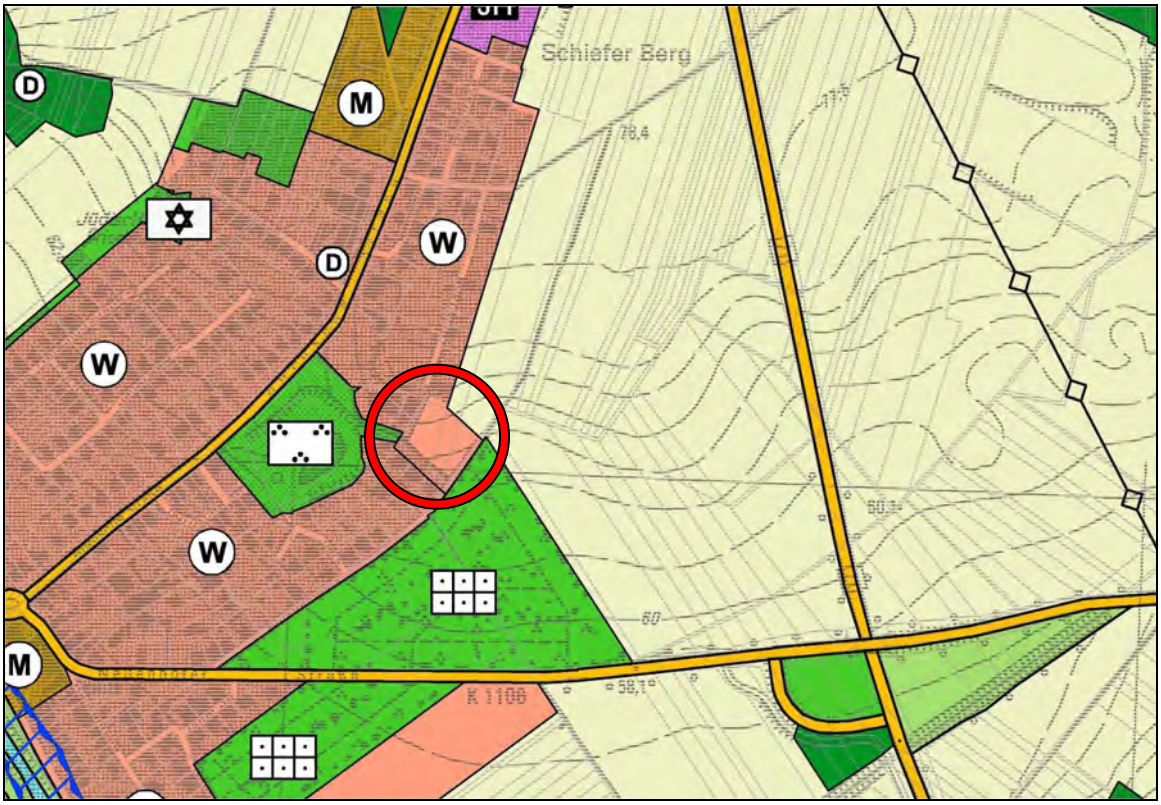
- im Nordosten Ackerfläche
- im Osten eine Kleingartenanlage
- im Süden das Wohngebiet Am Stadtpark
- im Westen der Stadtpark und ein gemischt genutztes Grundstück
- im Nordwesten ein Wochenendhausgrundstück

Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung von außen sind nicht erkennbar.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Baugebiet in der Fassung der Neuaufstellung als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Das Wohngebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich des Mittelzentrums Haldensleben. Gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



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

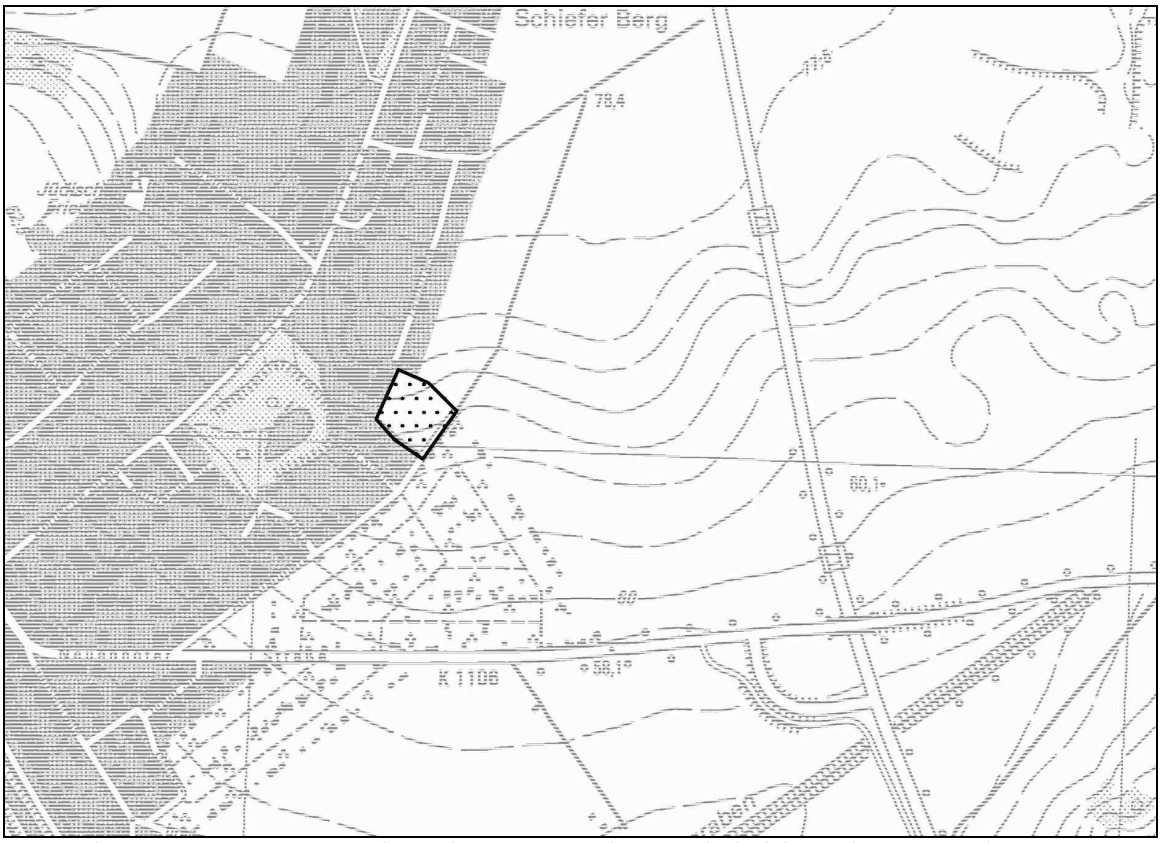
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt in der Stadt Haldensleben im Nordosten des zentralen Siedlungsbereiches. Das Gebiet wird über die Straße Am Stadtpark erschlossen, die südlich an die Neuenhofer Straße anbindet.

Lage in der Stadt

Übersichtskarte



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

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 5.902 m^2 groß. Das Plangebiet umfasst die geplanten Wohngrundstücke, eine Fläche für einen Entwässerungsmulde am Nordrand und die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Flächen. Die Flächen werden derzeit genutzt als

- Ackerflächen (Teilflächen der Flurstücke 1328 und 1331)
- stillgelegte Ackerflächen (Teilfläche des Flurstücks 1318)
- wassergebunden befestigte Wegefläche von Ost nach West das Gebiet querend als Zuwegung für das Flurstück 555/290
- Entwässerungsmulde nördlich des Weges
- Gartenflächen südlich des Weges

(vergleiche Abbildung auf Seite 20)

3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchungen stehen im Plangebiet oberflächennah lehmige Geschiebemergel an, die eine gute Tragfähigkeit, jedoch eine hohe Frostveränderlichkeit aufweisen. Die Bedingungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind sehr ungünstig. Aufgrund der örtlichen Bedingungen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers der geplanten versiegelten Flächen nicht möglich. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist erforderlich. Diese weist eine ausreichende Kapazität auf. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet grundsätzlich die Gefahr der Bildung von Staunässe bzw. oberflächennahen Schichtwasser gegeben ist.

bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz I Nr. III-A-d-613/90/1007. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Kali GmbH Zielitz. Zur Zeit findet unterhalb des Plangebietes noch kein Bergbau statt.
Entsprechend §110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m ±50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schieflagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

Belastung mit Kampfmitteln

Der Landkreis Börde teilt mit, dass die zu der Gemarkung eingereichten Unterlagen in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg an Hand der hier vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen geprüft wurden. Auf der Grundlage der zu dieser Gemarkung vorliegenden Belastungskarten konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung der oben aufgeführten Flurstücke mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist.
Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln niemals auszuschließen ist. Es wird auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBI. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung zur Errichtung von Einfamilienhäusern als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung fügt sich in die durch Wohngebäude geprägte Umgebung ein. Die Festsetzung von Reinen Wohngebieten ist im Plangebiet nicht erforderlich, da Reine Wohngebiete allein auf die Wohnnutzung ausgerichtet sind und damit eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten nicht ermöglichen. Gleichwohl eignen sich für den Stand-

ort nicht die in § 4 Abs.3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Sie widersprechen aufgrund ihrer Größe und ihres Flächenbedarfs dem Planungsziel in dem Plangebiet vorrangig Wohnnutzung anzusiedeln. Ebenso ist der mit diesen Nutzungen verbundene Zufahrtsverkehr, für die Lage des Gebietes unverträglich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der geplanten und der im Umfeld des Plangebietes vorzufindenden Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine höhere Ausnutzung, wie sie in Wohngebieten gemäß §17 BauNVO zulässig wäre, ist aufgrund der Ortsrandlage und der Größe der Grundstücke nicht erforderlich. Dies ist auch für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung ausreichend.
Aktuell wird als Wohnform neben dem traditionellen Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und dem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss die sogenannte Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen ohne ausgebautes Dachgeschoss nachgefragt. Diese Wohnform soll im Plangebiet auch ermöglicht werden. Es wurde daher eine Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Um eine extensive Ausnutzung dieser Festsetzung durch weitere Nichtvollgeschosse oberhalb des Obergeschosses zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig sind.
Im Plangebiet wurde als Bauweise die Einzel- oder Doppelhausbauweise festgesetzt, wie dies der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung entspricht. Die Festsetzung wird ergänzt durch die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Gebäude (vergleiche Punkt 4.3.).
Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine größtmögliche Flexibilität der Bebauung möglich ist. Hierbei wurde bei den nach Süden ausgerichteten Grundstücken ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3 Metern zur Straße und bei den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken von 5 Metern festgesetzt. Der größere Abstand auf den nach Norden ausgerichteten Grundstücken ist zur Wahrung der Privatheit der Wohnungen sinnvoll, da bei einer Nordorientierung in der Regel Wohnräume zur Straßenseite nach Süden ausgerichtet werden. Die überbaubare Fläche hält nach Norden einen Abstand von 3 Metern von den festgesetzten Heckenpflanzungen, um eine ungehinderte Entwicklung der Pflanzflächen zu gewährleisten. Die Baugrenze nach Süden der südlichen Grundstücke orientiert sich an einer Bautiefe von maximal 18 Metern. Dabei wird ein Abstand zu den südlich gelegenen Grundstücken von ca. 9 Metern eingehalten.

4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Anlage eines Einfamilienhausgebietes, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Bei einer Einzelhausbebauung wären Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf Einfamilienhäuser wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist.

4.4. Straßenverkehrsfläche

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die Erschließung ist derzeit bis zum Abzweig der Straße Am Stadtpark für die Gebäude Nr. 8- 12 ortsüblich ausgebaut. Daran schließt sich nach Norden ein landwirtschaftlicher Weg an, der die anliegende Kleingartenanlage erschließt. Über das Grundstück erfolgt weiterhin die Erschließung der Flurstücke 555/290 und 554/290. Zur geordneten Erschließung ist die Verlängerung der Straße Am Stadtpark nach Norden bis zum Abzweig der Erschließung des Baugebietes erforderlich und der Ausbau einer Erschließungsstraße für die geplanten 6 Grundstücke. Hierfür wurden zwei Erschließungsvarianten geprüft. Die im Planentwurf umgesetzte Variante beinhaltet einen Wendehammer am Ende der Verlängerung der Straße Am Stadtpark und eine weitere Stichstraße von weniger als 50 Meter Länge ohne Wendehammer.
Alternativ dazu wurde die Einordnung des Wendehammers am Ende der Stichstraße geprüft, jedoch verworfen, da diese Erschließungsvariante nicht wirtschaftlich umsetzbar ist.
Die im Planentwurf enthaltene Variante der Einordnung des Wendehammers vor der Stichstraße erfordert, dass die Müllbehälter am Abfuhrtag am Wendehammer bereitgestellt werden, da das Müllfahrzeug die Stichstraße nicht befahren wird. Hierfür wurde eine Aufstellfläche für die Müllbehälter festgesetzt. Der Wendehammer entspricht den Empfehlungen der RASt06 (Bild 59) für das dreiachsige Müllfahrzeug. Die Breite der Straße bis zum Wendehammer beträgt ca. 6,4 Meter, an der bestehenden Engstelle nur 5,5 Meter. Hierfür ist ein Ausbau in einer Breite von 5,5 Meter vorgesehen. Der Abschnitt nach dem Wendehammer weist eine Breite von 5,8 Metern auf, die eine Ausbaubreite von 4,1 Meter ermöglicht. Dies ist zur Erschließung der 6 Einfamilienhäuser ausreichend.

4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten sind

Im Bestand führt über das Plangebiet eine Zufahrt zum Flurstück 555/290, die in der Planung berücksichtigt werden soll. Hierfür wurde zwischen dem Ende des Stichweges und der Zufahrt zum Grundstück eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Anliegers zu belasten ist. Die Belastung wird erst mit der Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einer Baulast wirksam.

4.6. Öffentliche Grünflächen - Entwässerungsmulde

Entlang der Nordgrenze des Plangebietes wurde eine öffentliche Grünfläche für eine Entwässerungsmulde festgesetzt, die die bestehende Mulde im Plangebiet ersetzen soll. Zweck der Mulde ist die Aufnahme des Hangwassers, dass von den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen aufgrund der Untergrundverhältnisse oberflächlich abfließt. Die zur Vermeidung von Schäden durch Hangwasser angelegte Mulde, soll an den Nordrand des Gebietes verlegt werden, um auch die neuen Gebäude vor Hangwasser zu schützen.

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

Zur Schaffung eines Teilausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt und zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild wurde an der Nordgrenze des Plangebietes eine Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 3 Metern gegenüber der offenen Landschaft festgesetzt. Auf den Flächen soll eine

landschaftsgerechte Hecke angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass diese Fläche um 30 cm gegenüber der gewachsenen Bodenhöhe aufgeschüttet werden soll, um das gegebenenfalls auftretende Hangwasser sicher in die vorgelagerte Mulde ableiten zu können.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage durch Ausbau der Erschließungsstraßen und Herstellung des Wendehammers nach einer Erschließungsplanung
- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung
- die Herstellung der geänderten Entwässerungsmulde
- eine geordnete Niederschlagswasserabführung durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation

Die Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen wird in einem Erschließungsvertrag mit dem begünstigten Grundstückseigentümer geregelt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

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

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

  Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrserschließung

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung wurde bereits unter Punkt 4.4. dargelegt. Durch die Anlage der Erschließungsstraßen kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Eine Befahrung der Stichstraße, die sich an den Wendehammer anschließt, durch die Müllentsorgung ist nicht vorgesehen.
Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der Stellplatzsatzung vorzusehen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Wasserversorgungsnetz muss entlang der Erschließungsstraße erweitert werden. Im Rahmen der Erschließung mit Trinkwasser ist die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser zu beachten. Dieser beträgt nach DVGW Arbeitsblatt W405 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung 98 m^3/h. Dies ist zur Zeit nicht gewährleistet. Die Abstimmungen mit den Stadtwerken Haldensleben erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Plangebiet muss an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen mit den Stadtwerken Haldensleben erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben. Das Plangebiet soll an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen mit den Stadtwerken erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Straße Am Stadtpark sind Telekommunikationsleitungen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung der Vorteile einer koordinierten Erschließung und einer ausreichenden Planungssicherheit gewährleistet ist. Im Straßenraum sind im Rahmen der Erschließung Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 Meter zur Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag am Wendehammer bereitzustellen. Eine Befahrung der Stichstraße ist nicht vorgesehen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Das Plangebiet muss an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Das Plangebiet muss an die zentrale Niederschlagswasserableitung angeschlossen werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Derzeit läuft das Niederschlagswasser des Plangebietes weitgehend oberflächlich ab. Der Niederschlagswasserkanal in der Straße Am Stadtpark weist noch ausreichend Kapazitäten zur Aufnahme des Oberflächenwassers des Plangebietes auf.

Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

6.2.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes

- die Abfallbeseitigung
- die Lärmbekämpfung.

Abfallbeseitigung:
Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung:
Das Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Plangebietsumfeld befinden sich keine Lärmemittenden, die die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen können.

6.2.2. Naturschutz und Landschaftspflege

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

- dass die mit der Durchführung 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.

Gemäß §1a BauGB ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.
Für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 heranzuziehen, nach der das Ausgleichserfordernis berechnet wurde.

Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes

		Biotoptyp	Fläche in m^2	Biotopwert	Wertpunkte
-	Acker	AI	2.433 m^2	5	12.165
-	Acker stillgelegt	AB	1.710 m^2	10	17.100
-	Weg befestigt mit wassergebundener Decke	VWB	850 m^2	3	2.550
-	Ziergarten	AKC	642 m^2	6	3.852
-	Ruderalflur von ein- bis zweijährigen Arten	URB	140 m^2	10	1.400
-	Graben (Scherrasen)	GSB	134 m^2	7	938
			5.909 m^2		38.005

Ermittlung des Biotopwertes des Planungszustandes

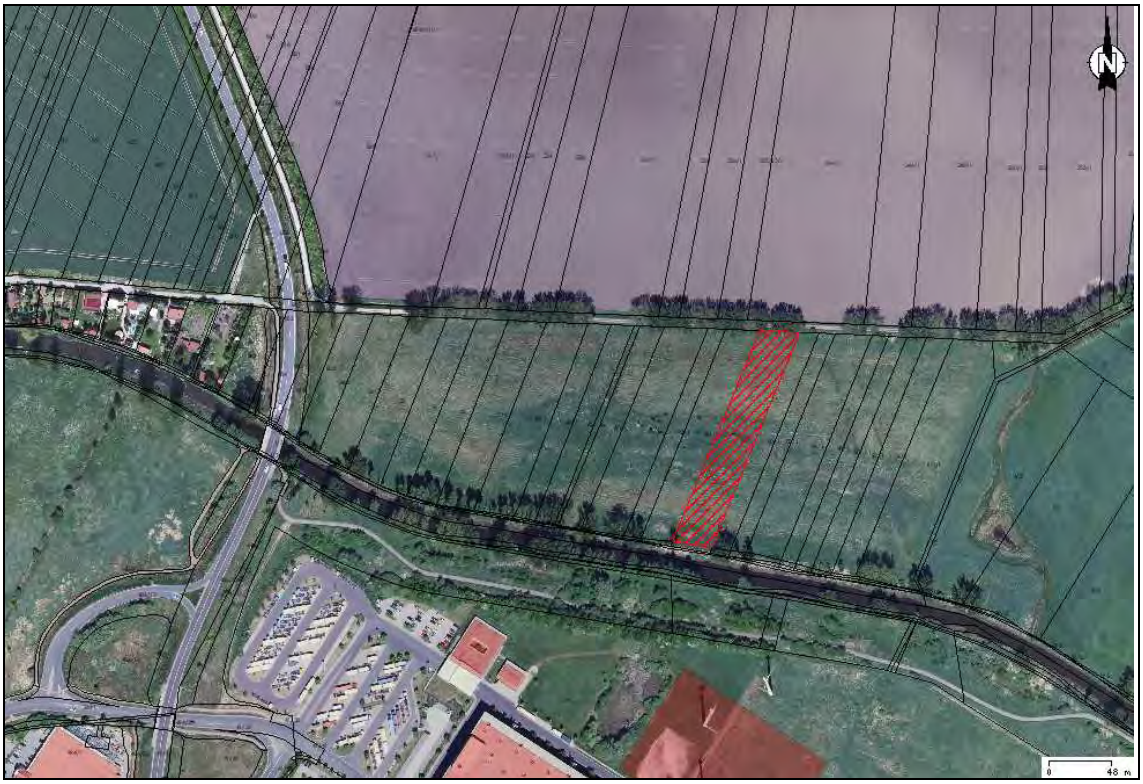
		Biotoptyp	Fläche in m^2	Biotopwert	Wertpunkte
1.	Allgemeine Wohngebiete überbaubare Flächen ($4.807m^2$xGRZ 0,3=$1.442m^2$)	BD	1.442 m^2	0	0
	zusätzlich zu befestigende Flächen (Pflaster) ($4.807m^2$x0,15=$721m^2$)	VSA	721 m^2	2	1.442
	Gehölzhecke am nördlichen Plangebietsrand im Wohngebiet	HHA	228 m^2	14	3.192
	sonstige Baugebietsfläche Gartenland	AKB	2.416 m^2	6	14.496
2.	Grünfläche Mulde	GSB	240 m^2	7	1.680
3.	Öffentliche Verkehrsfläche	VS	863 m^2	0	0
			5.909 m^2		20.810

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 38.005 Wertpunkten vor der Planung stehen 20.810 Wertpunkte gegenüber, die bei der Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von ca. 17.195 Wertpunkten, der extern kompensiert werden muss.

Externe Kompensation

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt wird dem Eingriff im Plangebiet eine Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ersatzflächenpool Ohreniederung" zugeordnet. Die Fläche umfasst das Flurstück 78/1 der Flur 10 mit einer Größe von 5.142 m^2. Die Fläche befindet sich nördlich des Gewerbegebietes Nr.2, östlich der Bundesstraße B71 und grenzt nördlich an die Ohre an. Auf der Fläche wurde als vorgesehene Kompensationsmaßnahme im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes "Ersatzflächenpool Ohreniederung" eine Grünlandfläche auf einer ehemaligen Ackerfläche angelegt. Die Maßnahme ist durch den Bebauungsplan gesichert.



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

		Flächengröße	Wert/m^2 gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
Bestand Kompensationsfläche				
AI	Acker undifferenziert intensiv genutzt	5.142 m^2	5	25.710
Planzustand Kompensationsfläche				
GI	Intensivgrünland	5.142 m^2	9	46.278
Differenz				20.568

Durch die externe Kompensationsmaßnahme ist eine Aufwertung um 20.568 Wertpunkte verbunden. Diese ist in der Lage, den Eingriff im Plangebiet von 17.195 Wertpunkten vollständig zu kompensieren.
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.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet die bauliche Nutzung von 2.433 m^2 bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Bodenbonität der Flächen ist mit 30 Bodenpunkten sehr gering. Die Fläche ist dreiseitig von anderen Nutzungen umgeben. Aufgrund der geringen Bodenbonität wurde die westliche Teilfläche bisher nicht mehr bewirtschaftet. Es handelt sich um Grenzertragsboden. Die derzeitige senkrecht zum Hang erfolgte Bewirtschaftung der Fläche führt zu erheblichen Wassererosionen der oberen Bodenschichten. Nördlich des Plangebietes steht daher der Geschiebemergel oberflächlich an. Seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten werden Bedenken vorgetragen, da der Entzug von 0,5 Hektar Ackerfläche die Wirtschaftlichkeit der Bewirtschaftung des gesamten Feldblocks von 2,31 Hektar in Frage stelle. Hierzu ist anzuführen, dass die aktiv als Acker genutzte Fläche im Plangebiet 2.433 m^2 und nicht 0,5 Hektar beträgt, da der westliche Teil vom Bewirtschafter stillgelegt wurde. Der Feldblock verbleibt somit in einer Größe von ca. 2 Hektar.
Die derzeitige Bewirtschaftung mit der vom Bewirtschafter gewählten Technik gewährleistet nicht in ausreichendem Maße einen angemessenen Bodenschutz. Insofern ist die Herausnahme weiterer Flächen nördlich des Plangebietes aus der Intensivbewirtschaftung im Sinne des Bodenschutzes. Aufgrund des Gesamtumfangs, der durch den Landwirt bewirtschafteten Flächen sind erhebliche bestandsgefährdende Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb auszuschließen.
Die Zufahrt kann weiterhin über den am Ostrand des Gebietes befindlichen Weg gewährleistet werden. Insgesamt werden die Belange der Landwirtschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinträchtigt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
  - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
  - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Die Grundstücke befinden sich nördlich der vorhandenen Bebauung. Es tritt somit keine Verschattung bestehender Wohngrundstücke ein.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich des Stadtparkes" in der Stadt Haldensleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für 6 Einfamilienhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.
Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird extern kompensiert. Beeinträchtigt werden die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet		4.807 m^2
davon Fläche für Anpflanzungen	228 m^2	
Grünfläche Graben		240 m^2
Straßenverkehrsfläche		863 m^2
Gesamtfläche des Plangebietes		5.910 m^2

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Östlich des Stadtparkes" Stadt Haldensleben

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	16
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	16
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	16
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	16
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	19
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	19
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	19
2.1.2.	Geschützte Biotope	19
2.1.3.	Schutzgut Boden	19
2.1.4.	Schutzgut Wasser	20
2.1.5.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	21
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	22
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	23
2.1.8.	Schutzgut Mensch	23
2.1.9.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	23
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
3.	Ergänzende Angaben	25
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	25
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Allgemeines Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich des Stadtparkes" ist die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau in der Stadt Haldensleben durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern nördlich der Straße Am Stadtpark in Haldensleben mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und maximal zwei Vollgeschossen
2. Festsetzung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche für die Erschließung des Gebietes
3. Festsetzung einer Grünfläche am Nordrand des Plangebietes für eine Entwässerungsmulde
4. Festsetzung von Pflanzgeboten für die Anpflanzung von einheimischen Gehölzhecken am Nordrand des Plangebietes

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

Die für die vorstehenden Planungsinhalte benötigten Flächen sind in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführt:

Allgemeines Wohngebiet		4.807 m^2
davon Fläche für Anpflanzungen	228 m^2	
Grünfläche Graben		240 m^2
Straßenverkehrsfläche		863 m^2
Gesamtfläche des Plangebietes		5.910 m^2

Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 können in den Baugebieten ca. 1.442 m^2 durch bauliche Anlagen und 721 m^2 durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt werden. Hinzu kommt die Erschließungsanlage im Umfang von 863 m^2, die jedoch teilweise auf einem bereits vorhandenen Weg erfolgt.

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

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

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:
Wesentliche Emissionsquellen, die eine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet oder im Umfeld verursachen können, sind nicht erkennbar. Es wird daher kein gesonderter Untersuchungsbedarf erkannt.

- 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 Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram)

  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:
  Der Landschaftsplan sieht im Plangebiet keine landschaftsplanerischen Maßnahmen vor. Als Biotoptyp wird im Wesentlichen Acker undifferenziert kartiert.

  Art der Berücksichtigung:
  differenzierte Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet, Bezifferung und Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut, externe Kompensation der Eingriffe

- 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 Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram), Bodenatlas Sachsen-Anhalt, Geologische Karte von Preußen Blatt 2031

  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

  Aussagen der planerischen Grundlagen:
  Der Bodenatlas kartiert die Bodentypen im Plangebiet als Rosterden. Die geologische Karte erfasst im Plangebiet lehmigen Sand bis Lehm auf schwer durchlässigem Lehm als Geschiebemergel der Saale - Kaltzeit. Seltene oder gefährdete Bodenarten kommen im Bearbeitungsgebiet nicht vor.

  Art der Berücksichtigung:
  Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB

- Schutzgut Gewässerschutz
  gesetzliche Grundlagen:
  Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem 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 Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

  Aussagen der planerischen Grundlagen:
  Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der fast bis zur Oberfläche anstehenden lehmigen Schichten ist ein oberflächennaher Grundwasserleiter nicht vorhanden.

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut

- Schutzgut Luft / Klima
  gesetzliche Grundlagen:
  Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
  Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches 2011 wird den Belangen des Klimaschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen.

  Aussagen der planerischen Grundlagen:
  Im Landschaftsplan wird das Plangebiet bisher als Bestandteil des Freilandklimatops kartiert.

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelung und Heizungsanlagen

- 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 Fortschreibung 2008 (Westhus, Wolfram)

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:
Im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als mittelwertig eingestuft, es ist dem Offenlandbereich zuzuordnen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes

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

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.
  verbal argumentative Bewertung der Auswirkungen

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. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes.
Nächstgelegenes Schutzgebiet ist nördlich das Naturschutzgebiet Benitz in einer Entfernung von ca. 1000 Metern. Als FFH-Gebiet ist die Ohre festgelegt. Auswirkungen auf diese Gebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes fallen.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand:

Bei den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Rosterden aus oberflächlich verwitterten bis zur Oberfläche anstehenden lehmigen bis tonigen Substraten des Geschiebemergels. Der Bodenuntergrund wird durch eine bis zu 10 Meter starke Lehm-/ Tonschicht gebildet. Westlich des Plangebietes befindet sich im Stadtpark eine ehemalige Tongrube der Ziegelei. Der Bodenuntergrund ist weitgehend wasserundurchlässig. Ein Grundwasserleiter oberhalb der Tonschicht besteht nicht. Die Böden sind derzeit bis auf den Weg entlang der

Kleingartenanlage und den das Plangebiet zum Flurstück 555/290 querenden Weg weitgehend unversiegelt. Die Bodenoberfläche ist im Bereich der Wege und des Entwässerungsgrabens verändert. Die Böden weisen eine erhebliche Wassererosionsgefahr auf. Aufgrund der senkrecht zum Hang erfolgten Bewirtschaftung sind die Flächen stark wassererodiert. Zum Schutz gegen die Wassererosionen wurde nördlich des Weges bereits eine Mulde angelegt.

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

1. natürliche Funktionen als
   a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
   b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
   c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
   a) Rohstofflagerfläche
   b) Fläche für Siedlung und Erholung
   c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
   d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind bezüglich ihrer natürlichen Funktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung und der erheblichen Wassererosionen beeinträchtigt. Sie bieten aufgrund ihrer Ausprägung in den unveränderten Bereichen dennoch eine geeignete Lebensgrundlage für standortgerechte Biotoptypen wie Gehölzbereiche (HGA / HHB). Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die unversiegelten Flächen von allgemeiner Bedeutung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist differenziert zu betrachten. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit ist das Stoffumwandlungsvermögen gering, es besteht jedoch ein hohes Puffervermögen. Grundwasserleiter unterhalb der Ton-/ Lehmschicht sind sehr gut geschützt.
Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der Geringwertigkeit der Böden in Bezug auf das Ertragspotential nur gering. Für die Grundwasserneubildung haben die Böden keine Bedeutung. Insgesamt ist von einer allgemeinen Bedeutung in Bezug auf die Bodenfunktion auszugehen.

Bodenbelastung:
Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.
Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 bis 350 Metern ein künstlicher Teich im Stadtpark. Der Teich ist nicht betroffen.

Grundwasser:

Im Plangebiet sind keine oberflächennahen, grundwasserführenden Schichten vorhanden. Das Grundwasser wird durch eine bis zu 10 Meter starke Ton-/ Lehmschicht, die nahezu undurchlässig ist, geschützt. Das Plangebiet leistet keinen unmittelbaren Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung keine Bedeutung. Ein oberflächennaher Grundwasserleiter ist nicht vorhanden. Das Plangebiet hat somit für den Wasserhaushalt nur eine geringe Bedeutung und ist gegen Eingriffe relativ unempfindlich.

2.1.5. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche: Plangebiet und angrenzende Biotope

Pflanzen und Biotopausstattung
Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die Biotoptypen im Plangebiet durch terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes kartiert. Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- intensiv genutztes Ackerland AI
- Acker stillgelegt AB
- Weg befestigt mit wassergebundener Decke VWB
- Ziergarten (südlich des Weges) AKC
- Ruderalflur von ein- bis zweijährigen Arten URB
  am Westrand des Plangebetes und am Weg im Osten des Plangebietes
- Scherrasen im Bereich des Grabens GS

Die Biotoptypen im Plangebiet sind aufgrund der intensiven Nutzung stark anthropogen geprägt. Die Ackerbrache ist nicht im Stilllegungsprogramm erfasst und daher als stillgelegter Acker zu bewerten. Aufgrund der geringen Ertragsfähigkeit und der starken Bodenerosion wurde die Fläche aus der aktiven Bewirtschaftung genommen. Die Fläche befindet sich im Zustand einer fortschreitenden Ruderalisierung. Die intensiv genutzte Ackerfläche war zum Zeitpunkt der Bestandserhebung in Winterruhe. Aufgrund der senkrecht zum Hang erfolgten Bewirtschaftung wurde die Wassererosion auf der Fläche begünstigt. Zur Abwendung von Schäden an den südlich angrenzenden Wohngrundstücken wurde ein abflussloser Graben nördlich des Weges angelegt, der östlich als Mulde erkennbar ist. Die Wege sind überwiegend mit Splitt befestigt. Der am Ostrand des Gebietes verlaufende Weg wird intensiv für die Kleingartenanlage genutzt. Die am Südrand des Plangebietes befindlichen Gartenflächen werden durch die anliegenden Grundstücke genutzt. Insoweit ein Interesse an der Weiternutzung bestand, wurden die betroffen Grundstücksteile an die Anlieger veräußert und sind nicht im Plangebiet enthalten.

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

Bewertung
Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes zeigt überwiegend gering- bis mittelwertige Biotoptypen. Flächen besonderer Wertigkeit sind nicht vorhanden.

Fauna
Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde ausschließlich das Vorkommen von Zug- und Rastvögeln im Plangebiet festgestellt. Das Plangebiet bietet aufgrund der Störwirkung durch die angrenzende intensive Nutzung der Flächen keinen geeigneten Lebensraum für streng geschützte Tierarten. Das Vorkommen des Feldhamsters ist aufgrund der Bodenarten auszuschließen.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Der Landschaftsraum zwischen der Ortsumgehung und dem nördlichen Stadtgebiet von Haldensleben ist durch große einheitlich bewirtschaftete Ackerflächen gekennzeichnet, die durch einen Gehölzstreifen in Fortsetzung des Weges an der Ostseite des Plangebietes gegliedert werden. Weiterhin wirkt der Großbaumbestand des Stadtparkes in den Landschaftsraum hinein. Im Übergang zu den attraktiven Landschaftsteilen der Colbitz-Letzlinger Heide kommt dem Landschaftsbild im Plangebietsumfeld eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Kriterien Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes zu.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Der Bördekreis gehört zum Großklima des gemäßigten mitteldeutschen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.
Nördlich von Haldensleben befinden sich die ausgedehnten Waldgebiete der Colbitz-Letzlinger Heide, die für den Klimaausgleich eine wesentliche Bedeutung haben. Das Plangebiet ist derzeit durch Offenlandflächen geprägt, die in windarmen Sommernächten dem Siedlungsgebiet Kaltluft zuführen. Die entstehende Kaltluft fließt im Gelände in Richtung des tiefsten Punktes und somit zur Ohre. Ausgeprägte Kaltluftleitbahnen bestehen vor allem entlang der Ohre und entlang der senkrecht zur Ohre führenden Gräben, zum Beispiel des Wahrenberggrabens ca. 300 Meter östlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgeprägten Luftleitbahn. Insofern kommt dem Plangebiet klimatisch keine besondere Bedeutung zu.

2.1.8. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine erhebliche Bedeutung als Erholungsraum. Mit dem Stadtpark im Südwesten und der Kleingartenanlage im Osten des Plangebietes grenzen intensiv für die Erholung genutzte Bereiche an.

Lärm: Das Plangebiet ist nicht erkennbar durch Lärm beeinträchtigt. Vom Plangebiet selbst gehen auch derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

2.1.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. Am Trendelberg und anderen Plätzen der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage. Aufgrund der topographischen Situation am Rand einer von Norden in die Ohreniederung vorspringenden Terrasse, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahren gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Es ist daher davon auszugehen, dass archäologisch relevante Kulturgüter betroffen sind.
Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

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

- Boden

Der wesentliche Eingriff im Plangebiet erfolgt in das Schutzgut Boden. Durch Überbauung und Versiegelung durch Straßen und Zufahrten können alle Bodenfunktionen auf ca. 2.300 m^2 verloren gehen. Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von ca. 40% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, die unterhalb der Höchstwerte des §17 der BauNVO bleibt, wird der Eingriff minimiert. Dennoch erfolgt auf der überbaubaren Fläche und auf den Straßenflächen ein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion.
Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Eingriff unterbleiben.

- Arten- und Biotopschutz

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf den zu erwartenden Verlust an Biotoptypen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Der Bebauungsplan verursacht keine Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen sind gering oder mittelwertig. Nicht eingegriffen wird in die Gartenflächen am Südrand des Plangebietes. Diese Flächen bleiben Grünflächen und werden den neuen Grundstücken zugeordnet. Die Mulde wird lediglich an den Nordrand verlegt und damit weitgehend flächengleich ersetzt. Der wesentliche Eingriff erfolgt in die Ackerbrache. Die sich hier entwickelnde Sukzession wird zu Gunsten einer Bebauung und einer Gartennutzung aufgegeben. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird am Nordrand eine Strauch-Baumhecke aus einheimischen Laubgehölzen gepflanzt. Diese leistet einen Teilausgleich für den Eingriff in das Schutzgut.
Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.
Belange des Artenschutzes werden durch die Planung in geringem Umfang beeinträchtigt. Die Fläche geht als Nahrungshabitat verloren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der vorgesehenen großen Grundstücke und der Gartenbereiche weiterhin Strukturen vorhanden sind, die für störungsempfindliche Tierarten einen geeigneten Lebensraum bieten.

- Wasser

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der wasserundurchlässigen Bodenschichten ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht anzunehmen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Acker, Grünland) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Das Baugebiet liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes bleiben die Auswirkungen gering.
Weiterhin führt eine Bebauung zu Emissionen durch Heizungsanlagen von Gebäuden, insbesondere zur Erhöhung des klimaschädlichen CO_2 Ausstoßes. Auf gesetzlicher Grundlage sind die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden einzuhalten, damit verbunden ist eine Minimierung des CO_2 Ausstoßes.

- Landschaftsbild/Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen. Durch die Bebauung des Plangebietes wird ein Eingriff in das Landschaftsbild verursacht. Der Eingriff kann durch die festgesetzten randlichen Grün- und Anpflanzstreifen nach einem angemessenen Entwicklungszeitraum ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild wird hierdurch landschaftsgerecht neu hergestellt.

Die Erholungsfunktion in den angrenzenden Gebieten wird nicht erkennbar beeinträchtigt.

- Schutzgut Mensch

Wie bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme angeführt, sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar.

- Kultur- und Sachgüter

Aus archäologischer Sicht wird dem Vorhaben zugestimmt, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

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

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, die eine geringere Versiegelung ermöglicht als die Höchstwerte des § 17 BauNVO zulassen

Maßnahmenempfehlungen:

- 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

- Ausgleichsmaßnahmen

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Herstellung der Anpflanzflächen am Nordrand des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern als gestufte, dichte Gehölzfläche mit einheimischen Laubgehölzen

Weiterhin ist eine externe Kompensation verbleibender Eingriffe vorgesehen.

Archäologische Dokumentation: Sie kann baubegleitend erfolgen.
Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs. 2 DenkSchG LSA). Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch archäologische Funde und Befunde zu verhindern, kann den Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau in Haldensleben wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. In Haldensleben besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau, für den sich die Fläche aufgrund der dreiseitigen Einbindung in baulich genutzte Gebiete besonders eignet. Ehemals bereits baulich genutzte Flächen sind, soweit sie nicht weiterhin für den bisherigen Zweck benötigt werden, ebenfalls als Baufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Alternative Möglichkeiten einer baulichen Nutzung des Plangebietes für andere Zwecke bestehen nicht, da die Prägung der näheren Umgebung ausschließlich Wohnbauflächen ermöglicht. Für die Landwirtschaft weisen die Flächen nur eine geringe Bedeutung auf. Nutzungsalternativen würden somit lediglich für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen. Für diese Zwecke eignet sich die Fläche aufgrund der Störwirkung angrenzender Nutzungen und des Erfordernisses zur Durchfahrung des Gebietes zur Erschließung des Flurstückes 555/290 nur eingeschränkt. Insofern ist die Inanspruchnahme der Fläche für eine Wohngebietsentwicklung sinnvoll.

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 (Begründung zum Bebauungsplan) wird 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.
Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Kartierung der Biotoptypen.
Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL).
Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.
Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. Danach wird die Abgrenzung wie folgt vorgenommen:

- Biotope/Pflanzen/biologische Vielfalt: Geltungsbereich des Bebauungsplans flächendeckend, darüber hinaus Prüfung von Funktionsbeziehungen für Arten und Lebensgemeinschaften über den Geltungsbereich hinaus
- Fauna: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Boden/Grundwasser: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Klima/Luft: Betrachtung der Funktionsbeziehungen entsprechend Darstellung im Landschaftsplan
- Landschaftsbild/Erholung: flächendeckende Bewertung des Geltungsbereiches auf der Grundlage der Biotopkartierung, zusätzlich Betrachtung der Funktions- und Sichtbeziehungen anhand der Darstellungen des Landschaftsplans und eigener Erkundung vor Ort

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung relevant sind.
Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.
Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft und den Immissionsschutz wurden beurteilt.

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach einem Jahr nach Abschluss der Rohbauarbeiten und nach 3 Jahren nach Herstellung der Anpflanzungen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern auf einer Gesamtfläche von 5.902 m^2.
Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 2.300 m^2, die einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagsabfluss wird durch die Ausprägung der Bodenhorizonte weitgehend vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz bleibt aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes nur gering.
Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die klimatischen Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und in geringer Reichweite auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.
Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzhecken vermindert werden. Insgesamt ist festzustellen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt insbesondere im Hinblick auf die Bodenfunktion nicht ausgeglichen werden kann und einer externen Kompensation bedarf. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung archäologischer Kulturdenkmale ist eine baubegleitende Überwachung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vorzusehen.

Haldensleben, 29. Januar 2014