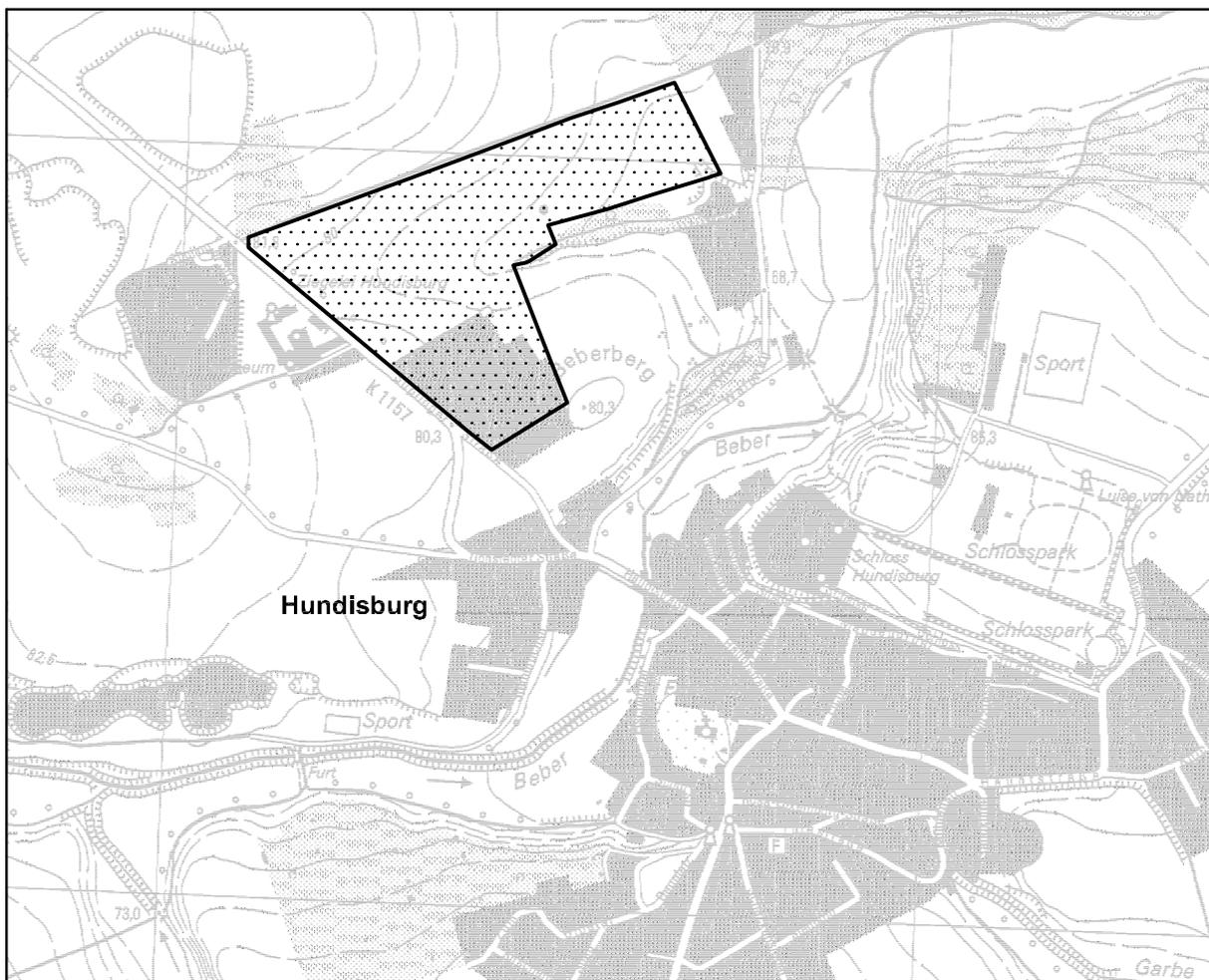


Beschluss Nr. 280-(V.) /2013

Vorlage zum Satzungsbeschluss
Stand 04.11.2014



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 © L VermGeo LSA,
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6001349 /2011

Begründung zum Bebauungsplan

"Burgbauprojekt Jacob- Bühler- Straße Hundisburg" Stadt Haldensleben

Inhaltsverzeichnis		Seite
Teil A	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.5.	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	6
2.6.	Kulturdenkmale	7
3.	Bestandsaufnahme	8
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2.	Bisherige Nutzung	8
3.3.	Bodenbeschaffenheit	8
3.4.	Kampfmittelbelastung	9
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1.	Art der baulichen Nutzung	10
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3.	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	12
4.4.	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft in historischer Bewirtschaftungsweise	13
4.5.	Flächen für Wald	13
4.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.7.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	14
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange Belange	14
6.1.	Erschließung	14
6.1.1.	Verkehrerschließung	14
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	14
6.1.3.	Brandschutz	15
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.3.	Belange der Landwirtschaft	18
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	18
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
9.	Flächenbilanz	19
Teil B	Umweltbericht zum Bebauungsplan	20

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Burgbauprojekt Jacob-Bührer-Straße Hundisburg" Stadt Haldensleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- 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 2 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)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

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

2. Allgemeines

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Fund und die Ausgrabung der Niederungsburg Niendorf auf dem Gelände der HERMES Fulfilment GmbH an der Ohre in Haldensleben haben ein deutliches Interesse an der hochmittelalterlichen Entwicklung des Altsiedellandes um Haldensleben geweckt. Dieses Interesse spiegelt sich in einer gewachsenen Identifikation größerer Bevölkerungskreise mit der eigenen Geschichte und in der touristischen Relevanz der Ausgrabung anlässlich der Grabungsführungen und Besichtigungen wider.

Da die Ereignisse der Ausgrabung und die Möglichkeit zur Besichtigung des Grabungsplatzes der Burg Niendorf aufgrund des wichtigen gewerblichen Bauvorhabens am Standort zeitlich eng begrenzt waren, entstand die Idee, Geschichte dauerhaft an einem dafür geeigneten Standort erlebbar zu machen und nach dem Vorbild der Burg Guédelon in Burgund eine Burg in mittelalterlicher Bauweise zu errichten. Hierfür sollen ausschließlich authentische Baumethoden dieser Zeit zur Anwendung kommen.

Die Burg soll in ihrer Grundkonstruktion dem Burgfund Niendorf bei Haldensleben folgen. Das Projekt soll so angelegt werden, dass es aus seiner Grundanlage hinaus eine große Anziehungskraft für Gäste aus der Region und dem weiteren Umfeld entwickeln kann. Dazu sind sowohl ein hoher Anspruch an die Authentizität der Methoden als auch ein hoher Anspruch an die Inszenierung umzusetzen. Dabei soll das Projekt das Wissen um alte Handwerkstechniken erhalten helfen, eine lebendige Zeitreise für alle Generationen bieten und wissenschaftlich fundiert einen Beitrag zu experimenteller Archäologie leisten.

Mit diesem Ziel hat sich der Verein Haldensleber Windenknechte konstituiert. Dieser hat mit Schreiben vom 04.06.2013 den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Einleitung einer Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Der Stadtrat Haldensleben hat auf seiner Sitzung am 25.07.2013 (Beschluss Nr.280-(V.)/2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Standort in Hundisburg zwischen dem Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg und dem technischen Denkmal Ziegelei unmittelbar am Radweg Aller-Elbe gelegen, fügt sich sehr gut in das touristische Konzept der Stadt Haldensleben ein, in dem der Bereich Hundisburg aufgrund der bestehenden Voraussetzungen durch die Parkanlagen, das Schloss und die Ziegelei einen Schwerpunkt bildet. Die Lage zwischen dem Landschaftspark und der Ziegelei vernetzt diese Standorte optimal.

Die eigentliche Burgbaustelle ist zentral in der Niederung, umringt von den einzelnen Handwerkerhütten und -unterständen vorgesehen. Das Areal soll mit Gehölzen, kleinen Weideflächen, und Ackerflächen in historischen Bewirtschaftungsformen strukturiert werden. Im Osten ist ein Hutewald vorgesehen. Der Zugang erfolgt vom Parkplatz von der Jacob- Bührer- Straße aus.

In der weiteren Perspektive wird sich dann um die Burganlage herum eine Burgmannensiedlung, bestehend aus zeitauthentischen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auf dem Standort der Wüstung Medebeke entwickeln, so dass sich das Bild einer hochmittelalterlichen Siedlung rund um eine Burganlage vervollständigt. Sanitäre Anlagen sind hierfür im Servicebereich vorgesehen. In der zweiten großen Ausbaustufe, die abhängig von Besucherzahlen und Finanzierung steht, sollen dann die ruinösen Stallungen an der Jacob- Bührer- Straße abgerissen und durch ein Besucherzentrum und eigene Parkplätze ersetzt werden. In dem Besucherzentrum entstehen dann der Empfang und Kassenbereich sowie eine Gastronomie.

Die Grundstücke befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich und sind gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Das Vorhaben ist im Außenbereich nicht privilegiert.

Über einen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Planbereich von Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tourismus geändert.

Die Planaufstellung dient den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.3 BauGB), den Belangen der Baukultur (§ 1 Abs.6 Nr.5 BauGB) und den Belangen des Tourismus. Die Stadt Haldensleben erwartet hierdurch eine sinnvolle Ergänzung des touristisch kulturellen Schwerpunktgebietes Hundisburg.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Das Plangebiet befindet sich in Hundisburg nordwestlich der Ortschaft an der Jacob-Bührer-Straße (K1157). Die verbindliche Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst die Flächen:

Gemarkung Hundisburg
Flur 4

Flurstücke:

56/1, 57, 60/1, 74/2, 74/4,
74/19 (teilweise), 74/22 (teilweise),
78, 79, 80, 84/1,
170/55

Die Erschließung des Plangebietes soll durch zwei Anschlüsse an die Jacob- Bührer- Straße gesichert werden.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des landwirtschaftlichen Weges und des Radweges auf dem Flurstück 310
 - im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 54/1, die Nord- und Westgrenze eines Gehölzbereiches auf dem Flurstück 292 und die Westgrenze des Flurstücks 177/72
 - im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 291
 - im Westen durch die Ostgrenze der Jacob-Bührer-Straße (Kreisstraße K 1157), Flurstücke 303 und 319
- (alle Flurstücksangaben Flur 4, Gemarkung Hundisburg)

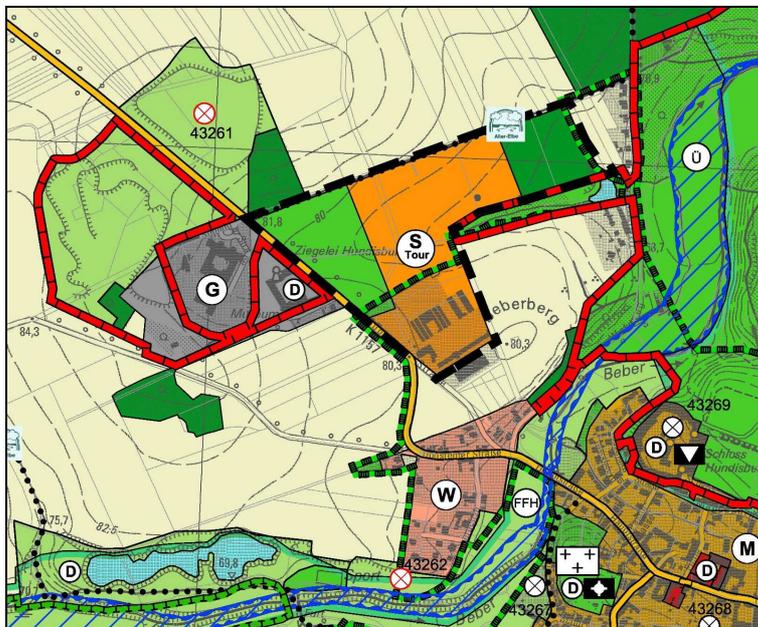
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Westen die Kreisstraße K 1157 (Jacob- Bührer- Straße) und östlich die historische Ziegelei Hundisburg und die Behindertenwerkstätten
- im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen und eine ehemalige Deponie
- im Osten der Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg, Wohnbebauung am Waldweg im Außenbereich und der Quellwald oberhalb des Koppelteiches
- im Süden landwirtschaftliche Gebäude und landwirtschaftliche Nutzflächen

Mit den umgebenden Nutzungen sind keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen erkennbar. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



TK10/ALK 02/2011© LVermGeoLSA (www.lvemgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar. Er wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Fläche wird mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche Tourismus, Grünfläche und Fläche für Wald dargestellt. Aus diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist erst mit Abschluss des Verfahrens der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.2006

Gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde ist die Planung aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung und der damit verbundenen Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen raumbedeutsam.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich entgegenstehender Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete. Haldensleben ist als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege festgelegt. Der Schwerpunkt dieser Aktivitäten befindet sich in Hundisburg. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Ziel der Entwicklung des Schwerpunktstandortes. Aufgrund der Lage am Radweg Aller - Elbe fügt sich der Standort gut in regionale Konzepte der Stärkung des Tourismus ein.

Vom Bebauungsplan ist das im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 4.1.1. G 90 festgelegte Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr.7 "Fließgewässer im Bördehügelland" betroffen. Da um das Areal der Burganlage Gehölze, kleine Weideflächen, Ackerflächen mit historischen Bewirtschaftungsformen und ein Hutewald angelegt werden und das Vorhaben damit in die Landschaft eingebunden wird, ist von einer Vereinbarkeit mit diesem Belang der Raumordnung gegeben. Dies wurde durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt. Gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.5. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug. Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 27.01.1993 verordnet. Es umfasst Flächen im Süden und Westen der Stadt Haldensleben. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:

- die Erhaltung und Förderung des naturraumtypischen Landschaftscharakters sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Erhaltung standortgerechter Laubwaldgesellschaften und die Rückführung nicht standortgerechter Nadelholzforsten in Laubwald,
- die Erhaltung naturnaher Bachläufe sowie die Revitalisierung unnatürlicher Abschnitte,
- die Erhaltung und Förderung von Standgewässern und aufgelassenen Steinbrüchen,
- die Erhaltung von Felsen und felsigen Kuppen,
- die Erhaltung und Pflege von Trocken- und Halbtrockenrasen, Waldwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Hochstaudenwiesen, Mooren, Sümpfen und Röhrichten,
- die Erhaltung natürlichen Grünlands und die Förderung der Rückführung von Ackerland in Grünland,
- die Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen, Baumreihen, Einzelbäumen, Hecken und Gebüschen sowie deren Neuanlage zur Schaffung eines Biotopverbundes,
- die Erhaltung und Sicherung der Lebensräume besonders geschützter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten,
- die Förderung einer umweltschonenden Land- und Forstwirtschaft zur Erhaltung und Gestaltung der Kultur- und Erholungslandschaft.

Mit dem Landschaftsschutzgebiet besteht ein Konflikt durch die Festsetzung der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Burgbauprojekt und Burgmannensiedlung. Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet schließt die Errichtung baulicher Anlagen nicht aus, sondern führt dies unter § 3 Abs.1 Nr. 1 der LSG-Verordnung als erlaubnispflichtige Handlung. Ebenso stellt die

vorgesehene Erstaufforstung von Wald gem. § 3 Abs.1 Nr. 9 der LSG-Verordnung eine erlaubnispflichtige Handlung dar.

Entsprechend § 3 Abs. 2 LSG-Verordnung wird die Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt, wenn der Charakter des Landschaftsschutzgebietes und der besondere Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Anlage von Hutewald, der Extensivierung der Landnutzung, der Wiederherstellung und Freilegung von Quellen und Quellbächen sowie der landschaftsgerechten Gestaltung in Form von historischen Siedlungsstrukturen kann eingeschätzt werden, dass der Charakter des Landschaftsschutzgebietes und der besondere Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund dessen ist eine Genehmigungsfähigkeit entsprechend der LSG-Verordnung gegeben. Die Wiederherstellung der Quellen stellt einen ursprünglichen Ausgangszustand wieder her und fällt nach Einschätzung der Stadt Haldensleben nicht unter den Verbotstatbestand des § 4 Abs. 1 der Verordnung.

Die zweckgebundenen Anlagen wie Gastronomie, Stellplätze, Kassen und Sanitärgebäude sollen auf der Fläche der Stallanlagen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes errichtet werden.

2.6. Kulturdenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt teilt mit, dass die zukünftig als Sondergebiet für das Burgbauprojekt vorgesehene Fläche östlich der Jacob- Bühler- Straße in Höhe der Ziegelei zwischen dieser und dem Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg liegt. Die Ziegelei Hundisburg und der Landschaftspark Althaldensleben – Hundisburg sind als Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis eingetragen. Die Fläche des Plangebietes liegt ebenfalls im Wirkungsbezugsraum der Schlossanlage Hundisburg. Die vorgenannten Kulturdenkmale sind von überregionaler Bedeutung.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Weidefläche oder Wiese genutzt und fällt nach Osten zum Landschaftspark hin leicht ab. Es grenzt im Westen an die Jacob- Bühler- Straße. Unmittelbar nördlich anschließend verläuft auf einem öffentlichen, asphaltierten Feldweg der Aller- Elbe- Radweg vom Forsthaus (Schlosspark) zur Ziegelei. Zwischen Straße und Feldweg grenzt im Norden eine ehemalige Hausmülldeponie an, deren Höhenentwicklung den Blick von Norden auf die Ortslage zum Teil verdeckt. Im höher gelegenen, westlichen Teil des Geländes fällt der Blick vom Radweg über die Wiese und einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (ehemalige LPG) auf die Türme des dominierenden und landschaftsprägenden Schlosses. Im östlichen Teil wird der Blick von einer hohen Baumreihe zumindest im Sommer vollständig verdeckt. Auch von der weiter im Norden an der Ortslage vorbei geführten Bundesstraße B 245 ist das Schloss trotz der Hausmülldeponie gut sichtbar und wirkt damit weit in den Landschaftsraum hinein. Dieser Blick kann als nicht unwesentlich für das Kulturdenkmal angesehen werden, da die Jacob- Bühler- Straße, die hier in die Bundesstraße mündet, eine der Hauptzufahrten zum Ort ist. Bei mäßiger Höhenentwicklung vermag eine Bebauung auf der Fläche des Sondergebietes wegen der beschriebenen topographischen Gegebenheiten die Fernwirkung des Schlosses jedoch nicht zu beeinträchtigen. Eine städtebauliche Aufwertung im Bereich der ehemaligen LPG könnte die bestehende Beeinträchtigung des Denkmals sogar mindern. Da die Parkanlage hier ohne Außenansicht oder konstituierenden Landschaftsbezug ist, kann eine erhebliche Beeinträchtigung ebenfalls nicht angenommen werden.

Die Ziegelei liegt bislang mit den Werkstätten der Lebenshilfe in Alleinlage nordwestlich des Ortes. Sie ist durch die Größe und mit den Schornsteinen ein kleinräumlich dominierender Baukomplex am vorgesehenen Standort für den Freizeitpark. Vom Forsthaus kommend, schließt die Ziegelei den dortigen Landschaftsteilraum nach Westen hin ab. Die Lage abseits der geschlossenen Ortslage hat ursächlich mit den dort anstehenden Tonlagerstätten, dem Flächenbedarf sowie den Emissionen zu tun und ist ein charakteristisches Merkmal für die Ziegeleien der industriellen Revolution. Die Alleinlage ist damit Bestandteil des Denkmalwerts und von öffentlichem Erhaltungsinteresse, da sie für das Verständnis der Anlage und ihre Wirkung, das heißt

für die Lesbarkeit der historischen Aussage, von nicht unwesentlicher Bedeutung ist. In Vorgesprächen zum Projekt wurde von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege auf diesen Zusammenhang hingewiesen. Im Bebauungsplan ist dem Sondergebiet zur Ziegelei hin eine Grünfläche vorgelagert, so dass diesbezüglich den vorgetragenen Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Rechnung getragen wurde und eine maßgebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals, soweit durch das Bodenrecht möglich, ausgeschlossen ist.

3. Bestandsaufnahme

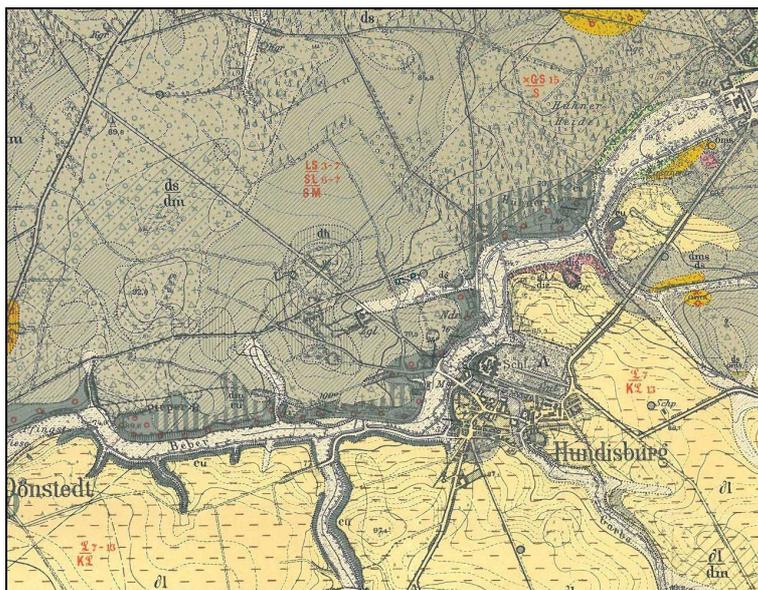
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12,1 Hektar. Die Flurstücke befinden sich in verschiedenem Privatbesitz. Sie sollen teilweise durch den Verein erworben oder auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit den Grundeigentümern entwickelt werden.

3.2. Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, die sich auf einer Hangfläche, die von der Kreisstraße K 1157 im Südwesten bis zum Koppelteich im Nordosten reicht, erstrecken. Die Flächen werden überwiegend als Grünland intensiv genutzt. Nördlich der Stallanlagen verläuft ein Plattenweg in das Gebiet, der an der Niederschlagswasserrückhaltung der Stallanlagen endet. Das Rückhaltebecken ist naturfern in Beton gefasst. Im Süden des Plangebietes befinden sich die ehemaligen Stallanlagen, die derzeit überwiegend leer stehen bzw. als Lagerfläche genutzt werden. Im Gebäude Jacob- Bühler- Straße 3 und im südöstlichen Gebäude befinden sich jeweils eine Wohnung. Die Gebäude sind eingeschossig.

3.3. Bodenbeschaffenheit



Ausschnitt aus der geologischen Karte von Preußen Blatt 2031 Neuhaldensleben, 1911

- dg Kies meist trocken und Lehm
- dm lehmiger Sand auf schwer durchlässigem Lehm (Geschiebemergel)
- a Abschlammungen auf Geschiebemergel oder Unterkarbon

Boden

Die Böden des Plangebietes sind oberflächlich heterogen. Das Grundgebirge wird durch die Schichten des Unterkarbon aus Grauwacke und Tonschiefer gebildet, auf dem Geschiebemergel aufliegen. Diese werden im Westen des Plangebietes durch Lehme und lehmige Sande über schwer durchlässigem Lehm sandig-kiesige Ablagerungen und im Osten des Plangebietes durch sandig- kiesige Ablagerungen gebildet. In Ost- West- Richtung wird das Plangebiet durch eine Senke gequert, in der Abschlammungen die Geschiebemergel und Kiese überlagern. Im Süden des Plangebietes auf dem Standort der Stallanlagen sind die Böden anthropogen stark verändert.

Wasser

In Abhängigkeit von der Höhenlage steht das Grundwasser oberflächenfern > 2 Meter bzw. oberflächennah im Bereich der Senke an. Im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes ist eine stark wasserstauende Lehmschicht vorhanden, die am Rand der Senke oberflächlich austreift. Oberhalb dieser Lehmschicht ist Schichtenwasser vorhanden, das im Plangebiet in zwei Quellbereichen oberflächlich austritt. Die Quellen sind derzeit gefasst und verrohrt. An Oberflächengewässern ist lediglich ein in Beton gefasstes rechteckiges Niederschlagswasserrückhaltebecken nördlich der Stallanlagen vorhanden.

Bodenbelastungen

Die Stallanlagen sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde als archivierter Altstandort MDALIS Nr. 48110 erfasst. Mit der Archivierung ist keine rechtliche Garantie der Behörde auf Altlastenfreiheit der Fläche verbunden. Derzeitig geht vom brach liegenden Standort keine Gefahr für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit aus. Mit Verwirklichung des Bauvorhabens, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei anstehenden Tiefbaumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material (Bodenaushub) anfällt. Werden im Zuge der Baumaßnahme Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst für Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen. Organoleptisch auffälliger Bauschutt und Bodenaushub ist vor der Entsorgung repräsentativ zu untersuchen. Die Probenahme sowie die Untersuchungen sind von einem geeigneten Ingenieurbüro entsprechend des LAGA, Merkblattes Anforderungen an die technische Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - technische Regeln, Mitteilung der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, Stand 6. November 2003, durchzuführen. Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Abfallbehörde vor Beginn des Entsorgungsvorganges vorzulegen.

3.4. Kampfmittelbelastung

Die Flächen wurden durch den Landkreis Börde aufgrund der beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Belastungskarten überprüft. Auf der Grundlage der zu dieser Flur vorliegenden Belastungskarten konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen 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.

Im direkten Umfeld der Baumaßnahme befinden sich vereinzelt Kampfmittelverdachtsflächen. Auch wenn die Baumaßnahme hiervon nicht direkt betroffen ist, sollten alle erdeingreifenden Tätigkeiten mit besonderer Umsicht und Vorsicht vorgenommen werden.

Generell ist darauf aufmerksam zu machen, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr. 25/2005 S. 240 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurden für das Plangebiet Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Burgbauprojekt, Burgmannensiedlung und Servicebereich festgesetzt. Die Festsetzung von Sondergebieten setzt voraus, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht durch die in § 3 - § 9 BauNVO aufgeführten Baugebietsarten umgesetzt werden kann. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben.

Das Burgbauprojekt und die zugehörigen Bereiche für die Burgmannensiedlung und den Servicebereich stellen eine touristische Nutzung dar, die nicht den typisierenden Nutzungskatalogen der BauNVO entspricht und somit die Festsetzung eines Sondergebietes erfordert. Der Standort befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Die zulässigen Nutzungen sind aus diesem Grund konkret zu bezeichnen und festzulegen. Für das Burgbauprojekt und die Burgmannensiedlung werden ausschließlich die baulichen Anlagen in mittelalterlicher Bauweise zur Veranschaulichung historischer Lebensformen unter Bezugnahme auf eine an der Stelle vorhandene Wüstung als verträglich mit dem Landschaftsbild erkannt. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Die Inanspruchnahme dieser Außenbereichsflächen ist ausschließlich durch das beabsichtigte touristische Vorhaben, das standörtlich im Zusammenhang mit den weiteren touristischen Angeboten in Hundisburg steht, zu rechtfertigen. Die Festsetzung von Sondergebieten ist somit erforderlich.

Weiterhin sind die Sondergebiete hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungen zu differenzieren. Dies ist im Hinblick auf die Festsetzung der Lage des Servicebereiches erforderlich, der bauliche Anlagen enthält, die nicht in zeittypisch mittelalterlicher Bauweise errichtet werden sollen, gleichwohl für die Funktionsfähigkeit des Projektes erforderlich sind. Diese baulichen Anlagen und die Stellplätze sollen auf den bereits überwiegend versiegelten Flächen der ehemaligen Stallanlagen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes errichtet werden, so dass die im Landschaftsschutzgebiet vorgesehenen Bauwerke sich allein auf die in mittelalterlicher Bauweise zu errichtenden Vorhaben des Burgbauprojektes und der Burgmannensiedlung beschränken. Eine weitere Differenzierung wurde zwischen dem Sondergebiet für das Burgbauprojekt und die Burgmannensiedlung vorgenommen. Dies ist erforderlich, da die vorhandene Wüstung "Medebeke" als historisch belegter Siedlungsstandort die Burgmannensiedlung aufnehmen soll. Für Sondergebiete sind die konkreten Zweckbestimmungen und die Zulässigkeiten festzusetzen. Dies wurde wie folgt vorgenommen:

Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Burgbauprojekt

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Burgbauprojekt dient der Errichtung einer Niederungsburg unter Verwendung authentischer Bauweisen des Mittelalters.

Allgemein zulässig sind folgende bauliche Nutzungen:

- eine Niederungsburg in historischer Bauweise einschließlich einer bis zu 8 m hohen Burgmauer, eines Burgturmes bis zu 15 m Höhe, der Wassergräben, Wälle mit einer Grundfläche innerhalb der Burgmauer von maximal 1200 m²,
- bauliche Anlagen der Bauhütte der Burg,
- eine Burgmannensiedlung bestehend aus maximal 10 Bauernhäusern in mittelalterlicher Bauweise, die auch in Form von Ferienhäusern der zeitweisen Beherbergung dienen,
- Lagerplätze und Bearbeitungsplätze für Baumaterialien,
- Anlagen und Einrichtungen der Haltung von Tieren die für den Burgbau in historischer Bauweise benötigt werden und
- Zugänge, Zufahrten, Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen.

Die nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen sind als Grünland oder Bauerngarten eingebunden in Gehölzstrukturen und Kleingewässer zu entwickeln. Unzulässig sind Einrichtungen die mit dem Anfall von beseitigungspflichtigem Schmutzwasser verbunden sind.

Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Burgmannensiedlung

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Burgmannensiedlung dient der Errichtung einer mittelalterlichen Siedlung unter Verwendung authentischer Bauweisen des Mittelalters.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- eine Burgmannensiedlung bestehend aus maximal 15 Bauernhäusern in mittelalterlicher Bauweise, die auch in Form von Ferienhäusern der zeitweisen Beherbergung und der Haltung von Tieren in dem zur Veranschaulichung historischer Lebensformen erforderlichen Umfang dienen und einer Dorfkirche, die Gebäude sollen weitgehend den Grundrissen einer auszugrabenden und zu dokumentierenden mittelalterlichen Wüstung folgen und in zeit-authentischer Bauweise errichtet werden
- Lagerplätze und Bearbeitungsplätze für Baumaterialien und
- Zugänge, Zufahrten, Einfriedungen sowie sonstige Nebenanlagen.

Die nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen sind als Grünland oder Bauerngarten eingebunden in Gehölzstrukturen zu entwickeln. Unzulässig sind Einrichtungen die mit dem Anfall von beseitigungspflichtigem Schmutzwasser verbunden sind (zum Beispiel Sanitäreanlagen).

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Servicebereich

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Servicebereich dient den Verwaltungs- und Nebenanlagen des Burgbauprojektes.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Garagen und Stellplätze,
- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Burgbauvorhabens insbesondere die zentralen Sanitäreanlagen, der Eingangsbereich mit einer Verkaufsstätte für touristische Artikel (Verkaufsfläche bis 150 m²) Lagerplätze für Baumaterialien,
- Schank und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieb bis 20 Betten,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den vorstehenden Nutzungen untergeordnet sind,
- die vorhandenen zwei Wohngebäude unter Beibehaltung des bisherigen immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches eines Wohnens im Außenbereich und
- Zugänge, Zufahrten, Einfriedungen sowie sonstige Nebenanlagen.

Die zulässigen Nutzungen umfassen damit alle für das Burgbauprojekt und die Burgmannensiedlung erforderlichen baulichen Anlagen. Gleichzeitig werden die vorgenannten Planungsziele gesichert. Durch die Festsetzung in den Sondergebieten Burgbauprojekt und Burgmannensiedlung, dass die nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen als Grünland oder Bauerngarten, eingebunden in Gehölzstrukturen zu entwickeln sind, wird eine überwiegende Prägung der Gebiete durch begrünte und bepflanzte Flächen gesichert. Der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen, die mit dem Anfall von beseitigungspflichtigen Abwässern verbunden sind, dient der Konzentration dieser Nutzungen im Servicebereich, der hierfür vorgesehen ist. Im Servicebereich werden die Nutzungen vorgesehen, die für die Funktionsfähigkeit des Vorhabens unter den heutigen Rahmenbedingungen erforderlich sind.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Plangebiet mit 0,6 festgesetzt.

Entsprechend der planerischen Zielsetzungen der Konzentration der baulichen Anlagen und der Stellplätze auf den Flächen des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Servicebereich

wurde die Grundflächenzahl differenziert festgesetzt. Für die Bereiche des Burgbauprojektes und der Burgmannensiedlung wurde eine Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Dies bleibt unterhalb der in Sondergebieten für Erholung zulässigen Grundflächenzahl von 0,2. Ziel der Festsetzung dieser geringen Grundflächenzahl ist die Sicherung offener Grünlandbereiche um die Burg und die Burgmannensiedlung. Diese Zielsetzung hätte auch durch eine Reduktion der Flächen der Baugebiete erreicht werden können. Dies ist aber zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich, da die konkrete Standortwahl der Burg und der Burgmannensiedlung von den Ergebnissen der archäologischen Ausgrabungen zum bisherigen Siedlungsstandort und von der Lage der Quellbereiche, die den Burggraben mit Wasser versorgen sollen, abhängt. Es wurde daher durch eine großflächige Festsetzung von Baugebieten die notwendige Flexibilität geschaffen und die Begrenzung des Umfangs der Bebauung über eine reduzierte Grundflächenzahl und die Festsetzung, dass nicht überbaubare Flächen als Grünlandflächen bzw. Bauerngärten zu gestalten sind, erreicht.

Die baulichen Anlagen und Stellplätze sollen im Servicebereich konzentriert werden. Auf diesen Flächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese entspricht dem derzeit vorhandenen Versiegelungsgrad.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde grundsätzlich auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dies entspricht der mittelalterlichen Siedlungsform. Auch für den Servicebereich ist keine höhere Bebauung erforderlich. Hierbei sind die Aspekte des freien Blickes auf die Anlage des Schlosses Hundisburg zu berücksichtigen. Die Burg selbst wird in Teilbereichen gegebenenfalls dreigeschossig errichtet. Hierfür wurde eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Die Geschossflächenzahl entspricht bei einer eingeschossigen Bauweise der Grundflächenzahl.

Die überbaubaren Flächen wurden großflächig umgrenzt. Die konkrete Lage der baulichen Anlagen soll auf Grundlage der Ergebnisse der Ausgrabungen und der Freilegung der Quellbereiche festgelegt werden. Zu den Gehölzbereichen am Koppelteich und zu den geplanten Waldbeständen im Osten des Plangebietes wurde ein Abstand von mindestens 10 Metern festgesetzt. Zu allen anderen Flächen wurde der Abstand auf das bauordnungsrechtliche Mindestmaß von 3 Metern festgelegt. Der Abstand von 10 Metern zum Wald ist ausreichend. Es handelt sich bei dem Wald nicht um forstwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Die historische Siedlung soll sich selbst zu einem durch Gehölze geprägten Bereich entwickeln, dessen Angrenzen an den Wald als gebietsverträglich einzustufen ist.

Als Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die Burganlage entspricht mit Abmaßen von ca. 40 Metern x 40 Metern der offenen Bauweise, in der die Gebäudelänge auf 50 Meter begrenzt ist.

4.3. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet grenzt an die Jacob- Bühler- Straße (Kreisstraße K 1157) an und ist durch diese erschlossen. Die bestehende Anbindung der Stallanlagen sichert eine geordnete Zufahrt zu den Stellplätzen und zum Servicebereich. Weiterhin soll das Vorhaben mit der historischen Ziegelei Hundisburg vernetzt werden. Hierfür ist eine Anbindung über einen vorhandenen Plattenweg vorgesehen, der derzeit von der Jacob- Bühler- Straße zum Niederschlagswasserrückhaltebecken führt. Eine unmittelbare Anbindung weiter westlich wäre funktionell günstiger. Aus Gründen des Schutzes der Alleinlage des Kulturdenkmals Ziegelei Hundisburg soll der vorhandene Weg genutzt werden. Dieser wurde als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Zufahrt zum Burgbauprojekt festgesetzt.

4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft in historischer Bewirtschaftungsweise

Zwischen dem Sondergebiet Burgbauprojekt und der Kreisstraße K 1157 (Jacob- Bühler- Straße) wurde eine Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist für das Burgbauprojekt nicht als Baufläche, sondern als Freifläche vorgesehen. Die Fläche soll auf Grundlage historischer Bewirtschaftungsweisen landwirtschaftlich im Sinne einer traditionellen Landwirtschaft ohne Einsatz neuer Technik extensiv bewirtschaftet werden. Die Fläche dient damit nicht der Erwerbslandwirtschaft und wurde somit nicht als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Wesentlicher Zweck ist die Veranschaulichung historischer Bewirtschaftungstechniken und landwirtschaftlicher Strukturen bei extensiver Bewirtschaftung. Die Zweckbestimmung wurde entsprechend festgesetzt. Die Grünfläche dient auch der Freihaltung von Offenlandflächen um das Kulturdenkmal Ziegelei Hundisburg.

4.5. Flächen für Wald

Neben den Flächen der historischen Landbewirtschaftung sollen historische Grünland- und Waldbewirtschaftungsformen anschaulich dargestellt werden. Hierfür ist im Osten des Geländes die Herstellung eines Waldes in historischer Bewirtschaftungsform oder eines Hutewaldes geplant. Ein Hutewald (oder auch Hudewald) besteht aus einer lichten Anpflanzung von Laubbäumen (überwiegend Eichen) auf Grünland, das beweidet wird. Im Winter bieten Hutewälder durch die Eichen ebenfalls Nahrung für das extensiv gehaltene Weidevieh. Die Zweckbestimmung und die Beschränkung auf die Verwendung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze wurden festgesetzt.

Die Anlage des Waldes bedarf einer Genehmigung durch die Untere Forstbehörde für die Erstaufforstung nach dem Waldgesetz des Landes Sachsen Anhalt.

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

Östlich der Stallanlagen und der Niederschlagswasserrückhaltung befindet sich eine Grünlandfläche, die nicht intensiv genutzt wurde. Auf diesen Flächen hat sich eine staudenreiche Ruderalvegetation entwickelt, die erhalten bleiben soll. Sie schirmt die Sonderbaufläche nach Osten in Richtung des Landschaftsparkes Althaldensleben - Hundisburg ab. Nördlich des Waldbereiches soll eine Waldrandvegetation entwickelt werden.

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

Das Plangebiet soll durch Gehölzhecken im Norden und Westen eingegrünt werden. Hierfür wurde ein 10 Meter breiter Streifen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Streifen soll mit einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen begrünt werden und das Plangebiet wirksam von der offenen Landschaft abschirmen. Pflanzabstände und Pflanzqualitäten wurden textlich festgesetzt. Die Maßnahme leistet hierdurch einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt. Sie soll weiterhin die Burgbaustelle von der Umgebung abschirmen und die Wahrnehmung der Anlage auf einzelne Blickbeziehungen reduzieren.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.
An privaten Maßnahmen sind erforderlich:

- die Herstellung der Anschlüsse an das Verkehrsnetz
- die Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen
- die Herstellung der im Umweltbericht festgesetzten Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Biotopes

Der Stadt Haldensleben entstehen für die vorstehenden Maßnahmen keine Kosten.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen für den Servicebereich
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post für den Servicebereich
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Eine geordnete verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über den in der Planzeichnung festgesetzten Anschluss an die Jacob- Bühler- Straße und den Anschluss der Parkplätze gewährleistet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in der Stadt Haldensleben sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Ein Anschluss an das Leitungsnetz wird nur für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Servicebereich benötigt.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung in der Stadt Haldensleben sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Ein Anschluss an das Leitungsnetz wird nur für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Servicebereich benötigt.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung in der Stadt Haldensleben sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Ein Anschluss an das Leitungsnetz wird nur für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Servicebereich benötigt.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Ein Anschluss an das Leitungsnetz wird nur für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Servicebereich benötigt.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Die Müllstandorte befinden sich im Servicebereich. Dieser ist für die Müllabfuhr erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre, Haldensleben. Ein Anschluss an das Leitungsnetz wird nur für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Servicebereich benötigt. Der Versorgungsträger teilt mit, dass ein Verzicht auf den Anschluss der Sondergebiete Burgbauprojekt und Bergmannensiedlung die gleichzeitige Errichtung eines zentralen Sanitär- und Toilettenbereiches im SO3-Gebiet erfordert.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Abwasserverband Untere Ohre. Im Plangebiet befindet sich eine naturferne, in ein Betonbecken gefasste Niederschlagswasserrückhaltung für die Fläche der Stallanlagen. Ob diese im Rahmen der Neugestaltung des Bereiches erforderlich bleibt oder ob durch eine wasserdurchlässige Bauweise der Stellplätze das erforderliche Rückhaltevolumen minimiert werden kann, ist im Rahmen der konkreten Bauplanung zu prüfen. Bei Notwendigkeit stehen die Flächen für eine Niederschlagswasserrückhaltung zur Verfügung. Das Niederschlagswasser der Sondergebiete Burgbauprojekt und Bergmannensiedlung soll im Gebiet selbst zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden bzw. rückgehalten werden.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen hat auf die im Plangebiet anstehenden schluffig, tonigen, quartären Sedimente hingewiesen, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Der Grundwasseranschnitt wurde in der näheren Umgebung bei ca. 2 Meter erbohrt. Für eine Versickerung des Niederschlagswassers bestehen somit ungünstige Bedingungen. Für das Burgbauprojekt kann der Wassergraben um die Burg auch die Funktion eines Niederschlagswasserrückhaltebeckens erfüllen. Der Wassergraben gewährleistet aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet eine geordnete Niederschlagswasserabführung.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung des Löschwassers für den Grundschutz soll durch Löschwasserentnahmestellen aus den anzulegenden Teichen erfolgen.

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).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Natur-

haushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und

- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

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

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal- argumentativ ergänzt.

Für die Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind die Veränderungen relevant, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich werden und derzeit unzulässig sind. Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, sind dies alle plangegebenen Änderungen gegenüber dem Bestand.

Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet festgestellt:

Bio- toptyp	Ausgangszustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
GIA	Intensivgrünland	96.751 m ²	10	967.510
GSX	Grünland mit starken Narbenschäden	354 m ²	6	2.124
GMA	mesophiles Grünland	1.507 m ²	18	27.126
GMF	ruderalisiertes mesophiles Grünland	2.172 m ²	16	34.752
GSB	Scherrasen	326 m ²	7	2.282
URB	Ruderalflur ein- bis zweijähriger Arten	2.786 m ²	10	27.860
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation	114 m ²	10	1.140
SEC	anthropogene, nährstoffreiche Staugewässer	155 m ²	15	2.325
VWB	befestigter Weg, Betonspurplatten	706 m ²	3	2.118
VPZ	befestigter Platz	422 m ²	0	0
VPX	unbefestigter Platz	266 m ²	2	532
HHC	Gehölzhecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen	570 m ²	10	5.700
HYA	Gebüsch	90 m ²	20	1.800
WRB	Waldrand mittlerer Standorte	1.268 m ²	23	29.164
BLW	landwirtschaftliche Betriebsstätte, bebaute bzw. versiegelte Flächen	13.479 m ²	0	0
		120.966 m²		1.104.433

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes im zu bilanzierenden Bereich vorhanden (vergleiche Abbildung 8 Umweltbericht):

Bio-toptyp	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
Sondergebiete Burgbauprojekt und Burgmannensiedlung				
BS	bebaute Fläche (61.134 m ² x 0,1 GRZ)	6.113 m ²	0	0
VWA	sonstige Zuwegungen nicht versiegelt	3.057 m ²	6	18.342
HHB	Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	3.500 m ²	16	56.000
GMA/ AKA	sonstige nicht versiegelbare Flächen, mesophiles Grünland, Bauerngarten	48464 m ²	13 ¹	630.032
		61.134 m²		704.374
Sondergebiet Servicebereich				
BS	bebaute und sonstige versiegelte Fläche (14.648 m ² x 0,8 GRZ / GRZ-Überschreitung)	11.718 m ²	0	0
PYA	nicht bebaubare und nicht versiegelbare Fläche (Beet, Rabatte)	2.930 m ²	6	17.580
		14.648 m²		17.580
Grünfläche, Landwirtschaft in historischer Bewirtschaftungsweise				
AE/ GMA	extensiv genutzter Acker, mesophiles Grünland	25.475 m ²	14 ²	356.650
HHB	Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	4.192 m ²	16	67.072
		29.667 m²		423.722
Wald, historische Bewirtschaftungsform, Hutewald				
XQV	Mischbestand Laubholz, heimische Baumarten	11.417 m ²	16	182.672
		11.417 m²		182.672
Zufahrt, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung				
VWB	Betonspurplatten	304 m ²	3	912
		304 m²		912
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft				
WRB	Waldrand mittlerer Standorte	3.796 m ²	20	75.920
		3.796 m²		75.920
Gesamtfläche		120.966 m²		1.405.180

¹ interpoliert aus Bauerngarten (10 Wertpunkte) und mesophiles Grünland (16 Wertpunkte)

² interpoliert aus extensiv genutzter Acker (12 Wertpunkte) und mesophiles Grünland (16 Wertpunkte)

Einem Ausgangszustand von 1.104.433 Wertpunkten steht ein Planzustand von 1.405.180 Wertpunkten gegenüber, der bei bestimmungsgemäßer Umsetzung der Planung erreicht werden kann. Das Planverfahren ist somit trotz der Versiegelung von Teilflächen mit einer Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes um ca. 300.000 Wertpunkte verbunden. Die Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden somit nicht beeinträchtigt.

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 Lebens-

gemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Die Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt bedarf daher keiner ergänzenden Beurteilung.

Die Untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die ökologische Wertigkeit der Flächen maßgeblich von der Intensität der Nutzung der Baustelle abhängen wird und dass es derzeit schwer einzuschätzen ist, ob die geplante Entwicklung der Biotoptypen im Plangebiet umsetzbar ist. Dieser Sachverhalt kann nur im Rahmen eines Monitorings geprüft werden, das verbindlich durchzuführen ist. Zuständig hierfür ist die Stadt Haldensleben im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde. Aus den Ergebnissen des Monitorings können sich gegebenenfalls Abweichungen bei den bilanzierten Zielbiotopen ergeben, die eine Neubilanzierung und Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes an anderer Stelle erfordern.

Belange des Immissionsschutzes

Das plangegegenständliche Vorhaben kann anlagenbezogenen Lärm durch dauerhaften Baulärm der Burgbaustelle und durch den Fahrzeugverkehr auf dem Parkplatz verursachen. Der Baulärm der Burgbaustelle kann trotz der historischen Bauweise bei Schmiedehämmern, Fallwerken, Steinmetzarbeiten und Hämmern als Einzelereignisse bis zu 120 dB(A) Lärmemissionen verursachen. Diese führen in Abhängigkeit von der Intensität der Arbeiten zu Emissionspegeln, die einer Gewerbegebietsnutzung entsprechen. Die geplante Burgbaustelle befindet sich ca. 250 Meter von den vorhandenen Wohnnutzungen im SO3- Gebiet (Wohnen im Außenbereich) entfernt. Aufgrund des vorhandenen Abstandes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen zu erkennen, die auf der Ebene der Bauleitplanung der Behandlung bedürfen. Gleichwohl ist im nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren bei standörtlicher Konkretisierung der Emissionen eine Einzelbeurteilung erforderlich, die gegebenenfalls Maßnahmen zur Minderung der Emissionen beauftragen muss. Der Parkplatzlärm ist bei der erwarteten Frequentierung des Vorhabens und beim gewählten Abstand zu schützenswerten Nutzungen nicht als erheblich einzustufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das plangegegenständliche Vorhaben die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden. Einzelne, wesentlich lärmemittierende Nutzungen sind im Einzelgenehmigungsverfahren gegebenenfalls gesondert zu bewerten und Minderungsmaßnahmen festzusetzen.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet die bauliche Nutzung von ca. 10 Hektar bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzter Flächen. Die Bodenbonität der Flächen ist mit 30 Bodenpunkten gering. Das Vorhaben setzt eine Lage im Außenbereich voraus und greift notwendigerweise in landwirtschaftlich genutzte Flächen ein. Hierfür wurden geringwertige Flächen gewählt. Trotzdem werden die Belange der Landwirtschaft durch den Flächenentzug beeinträchtigt.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Durch die Eigentümerin der Flächen des SO3-Gebietes (ehemalige Stallanlagen) wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB Anregungen zur Entwicklung dieses Bereiches vorgetragen, die nur teilweise im Bebauungsplan umgesetzt werden können. Die Anregung, im Servicebereich einen kleineren Beherbergungsbetrieb zu zulassen, wurde berücksichtigt. Dies ist mit dem generellen Planungsziel der Entwicklung als Sondergebiet Tourismus vereinbar. Die Grundstückseigentümerin regte weiterhin an, die Wohnfunktion im SO3-Gebiet als Planungsziel zu verankern und Erweiterungsmöglichkeiten für eine allgemeine Wohnnutzung um 200 m² festzusetzen. Dies ist nicht zulässig, da eine weitere Wohnnutzung zur unzulässigen Verfestigung von Splittersiedlungen führen würde. Die bisher vorhandenen zwei Wohngebäude wurden als Betriebswohnungen des landwirtschaftlichen Betriebes errichtet und werden derzeit ausschließlich im Rahmen des Bestandsschutzes geduldet. Sie stellen einen Siedlungssplitter im Außenbereich dar, da die Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb erloschen ist. Die Festschreibung des Bestands im SO3-Gebiet kommt den Interessen der Eigentümerin bereits entgegen, eine Erweiterung über den bestehenden Rahmen hinaus ist jedoch bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit einer Betriebswohnung, die zum Beispiel gemeinsam mit dem Beherbergungsbetrieb entstehen kann. Weiterhin wurde bemängelt, dass die im SO3-Gebiet zulässigen "Lager und Bearbeitungsplätze" für Baumaterialien zu Immissionskonflikten führen können. Die Festsetzung wurde daher auf Lagerplätze beschränkt.

Den betroffenen Bürgern ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit gegeben, Anregungen zu ihren Belangen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Burgbauprojekt Jacob- Bühler- Straße Hundisburg" stehen die Belange der Förderung des Tourismus und der kulturellen Bildung durch das Erlernen historischer Bauweisen im Vordergrund. Das plangegegenständliche Vorhaben ergänzt das kulturtouristische Profil der Stadt Haldensleben in Hundisburg durch ein zusätzliches Angebot und stärkt damit den Standort insgesamt. Weiterhin bietet es eine zusätzliche Attraktivität am Radweg Aller- Elbe.

Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden beachtet. Durch die Extensivierung von Nutzungen und Gehölzpflanzungen wird das Vorhaben in das Landschaftsbild eingebunden und die Landschaft im Sinne der Ziele des Landschaftsschutzgebietes umgestaltet. Die kleinflächigen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Bebauung werden hierdurch ausgeglichen. Insgesamt wird eine Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft erreicht.

Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht erheblich betroffen. Die Belange der Denkmalpflege und Archäologie werden durch ein Abrücken der Bebauung vom Bereich des Kulturdenkmals Ziegelei Hundisburg und durch die Durchführung von Ausgrabungen im Bereich der Wüstung Medebeke berücksichtigt.

Insgesamt rechtfertigen die mit dem Bebauungsplan verbundenen Belange der Förderung von kulturellen Belangen und des Tourismus die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	120.966 m ²
• Sondergebiete Burgbauprojekt und Burgmannensiedlung	61.134 m ²
• Sondergebiet Servicebereich	14.648 m ²
• Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft in historischer Bewirtschaftungsweise	29.667 m ²
• Wald mit der Zweckbestimmung historische Bewirtschaftungsweise	11.417 m ²
• Zufahrt zum Burgbauprojekt	304 m ²
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.796 m ²

**TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan
"Burgbauprojekt Jacob- Bühler- Straße Hundisburg"
Stadt Haldensleben**

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	21
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	21
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	21
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	21
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	22
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	27
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	27
2.1.1.	Naturräumliche Gliederung und Geologie	27
2.1.2.	Schutzgut Boden	27
2.1.3.	Schutzgut Wasser	29
2.1.4.	Schutzgut Pflanzen und Biotope	29
2.1.5.	Schutzgut Tiere	32
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	32
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	33
2.1.8.	Schutzgut Mensch	33
2.1.9.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	33
2.2.	Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	35
2.2.1.	Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	35
2.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
3.	Ergänzende Angaben	39
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	39
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	40
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Umsetzung des Projektes Bau einer hochmittelalterlichen Niederungsburg einschließlich einer Burgmannensiedlung und der erforderlichen Nebenanlagen

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

1. Festsetzung eines Sondergebietes für das Burgbauprojekt mit einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl von 0,1 in offener, eingeschossiger Bauweise auf einer Fläche von 42.685 m², die Burg selbst darf zweigeschossig errichtet werden.
2. Festsetzung eines Sondergebietes für die Burgmannensiedlung östlich angrenzend an das Burgbauprojekt mit einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl von 0,1 in offener, eingeschossiger Bauweise auf einer Fläche von 18.449 m²
3. Festsetzung eines Sondergebietes für den Servicebereich des Burgbauprojektes, beinhaltend den Eingangsbereich, die Stellplatz- und Nebenanlagen mit einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl von 0,6 in offener, eingeschossiger Bauweise auf einer Fläche der ehemaligen Stallanlagen mit einer Größe von 14.648 m²
4. Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der besondere Zweckbestimmung für Landwirtschaft in historischer Bewirtschaftungsweise auf einer Fläche von 29.667 m²
5. Festsetzung einer Fläche für Wald mit der besondere Zweckbestimmung Wald in historischer Bewirtschaftung auf einer Fläche von 11.417 m²
6. Festsetzung eines Zufahrtbereiches zum Burgbauprojekt auf einer bestehenden Zuwegung mit einer Fläche von 304 m²
7. Festsetzung einer Fläche zur Arrondierung des Quellwaldes im Osten des Plangebietes durch Waldrandbereiche auf einer Fläche von 3.796 m²

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

Gesamtfläche des Plangebietes		120.966 m ²
• Sondergebiete Burgbauprojekt und Burgmannensiedlung		61.134 m ²
- Sondergebiet Burgbauprojekt	42.685 m ²	
- Sondergebiet Burgmannensiedlung	18.449 m ²	
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bestandteil der Sondergebiete)	3.500 m ²	
• Sondergebiet Servicebereich		14.648 m ²
• Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft in historischer Bewirtschaftungsweise		29.667 m ²
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bestandteil der Grünfläche)	4.192 m ²	
• Wald mit der Zweckbestimmung historische Bewirtschaftungsweise		11.417 m ²
• Zufahrt zum Burgbauprojekt		304 m ²
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		3.796 m ²

Von den Flächen wird das Sondergebiet Servicebereich im Umfang von 14.648 m² bisher bereits baulich genutzt. Die zusätzlich durch bauliche Anlagen und Zuwegungen versiegelbare Fläche beträgt ca. 9.000 m².

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

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm
Art der Berücksichtigung:
verbal- argumentative Beurteilung des zu erwartenden Anlagenlärms und der Auswirkungen auf den Verkehrslärm, erhebliche, fachgutachterlich zu untersuchende Auswirkungen sind nicht zu erwarten
- Schutzgut Artenschutz und Biotop
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan Hundisburg (Schube und Westhus, Juni 1998), Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg legt für den Geltungsbereich keine Vorrang- oder Vorsorgegebiete fest. Der Landschaftsplan Haldensleben sieht die Erhaltung des Quellwaldes westlich des Koppelteiches und die Anpflanzung einer Baumreihe entlang des Radweges Aller- Elbe an der Nordgrenze der Fläche sowie einer Gehölzvernetzung zwischen der Jacob- Bühler- Straße und dem Waldbereich vor.
Art der Berücksichtigung:
Der Bebauungsplan steht der Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes nicht entgegen. Die im Landschaftsplan angeregten Gehölzpflanzungen und Vernetzungen können im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die Maßnahmen fügen sich in die Ziele des Burgbauprojektes ein.
durchzuführende Schritte der Umweltprüfung:
Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Das Plangebiet weist keine besondere Eignung für besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-

Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie auf. Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen. Die Empfehlungen des Landschaftsplanes zur Anlage einer Baumreihe am Feldweg nördlich des Plangebietes werden durch die Festsetzung einer Strauch- Baum- Hecke modifiziert umgesetzt.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan Hundisburg (Schube und Westhus, Juni 1998), Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008), Altlastenkataster des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan weist den Bereich der Stallanlagen als Siedlungsfläche aus. Im Offenlandbereich ist der Bodentyp Gleye auf sandig, lehmigen Substraten (Geschiebemergel) kartiert. Maßnahmen des Bodenschutzes werden für das Gebiet nicht empfohlen.

Art der Berücksichtigung:

Die Funktionsgebäude (Gastronomie, Sanitäranlagen, Eingangsbereich) und die Stellplätze auf den Flächen der ehemaligen Stallanlagen und somit auf bereits versiegelten Flächen errichtet werden.

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

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), 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 Hundisburg (Schube und Westhus, Juni 1998), Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Sanierung von Altlastenbereichen die erheblich das Grundwasser beeinträchtigen, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Im Plangebiet befinden sich an der Nordgrenze drei verrohrte Quellbereiche.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Planungsziele beinhalten die Freilegung und Entrohrung der Quellbereiche. Sie tragen damit deutlich zu einer Aufwertung des Schutzgutes Oberflächenwasser bei.

Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Diese sind aufgrund der Festsetzung der GRZ von 0,1 gering. Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes- Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan Hundisburg (Schube und Westhus, Juni 1998), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- im Landschaftsplan wird das Plangebiet bisher als Kaltlufteinzugsgebiet beschrieben
- im Plangebiet oder dessen Nähe befinden sich keine Kaltluftleitbahnen

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan Hundisburg (Schube und Westhus, Juni 1998), Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan Hundisburg kartiert auf den Flächen den Landschaftsbildtyp Ackerflächen, die durch die Ränder des Quellwaldes im Osten des Plangebietes geprägt werden. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug. Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

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

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsplan Hundisburg (Schube und Westhus, Juni 1998), Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Aussagen der planerischen Grundlagen
Entlang des Feldweges an der Nordgrenze verläuft ein Abschnitt des Radweges Elbe / Aller. Im Landschaftsplan ist der Bereich der Wüstung Medebeke als kulturgeschichtlicher Relevanzbereich vermerkt.
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch ein repräsentatives Untersuchungsverfahren
Die Führung des Radweges Elbe / Aller wird berücksichtigt. Die Nutzungsintensität ist derzeit noch gering. Durch die Anlage weiterer Schwerpunkte des Tourismus an der Route des Radweges wird dessen Bedeutung aufgewertet.
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug. Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 27.01.1993 verordnet. Es umfasst Flächen im Süden und Westen der Stadt Haldensleben. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:
 - die Erhaltung und Förderung des naturraumtypischen Landschaftscharakters sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
 - die Erhaltung standortgerechter Laubwaldgesellschaften und die Rückführung nicht standortgerechter Nadelholzforsten in Laubwald,
 - die Erhaltung naturnaher Bachläufe sowie die Revitalisierung unnatürlicher Abschnitte,
 - die Erhaltung und Förderung von Standgewässern und aufgelassenen Steinbrüchen,
 - die Erhaltung von Felsen und felsigen Kuppen,
 - die Erhaltung und Pflege von Trocken- und Halbtrockenrasen, Waldwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Hochstaudenwiesen, Mooren, Sümpfen und Röhrichte,
 - die Erhaltung natürlichen Grünlands und die Förderung der Rückführung von Ackerland in Grünland,
 - die Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen, Baumreihen, Einzelbäumen, Hecken und Gebüsch sowie deren Neuanlage zur Schaffung eines Biotopverbundes,
 - die Erhaltung und Sicherung der Lebensräume besonders geschützter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten,
 - die Förderung einer umweltschonenden Land- und Forstwirtschaft zur Erhaltung und Gestaltung der Kultur- und Erholungslandschaft.

Mit dem Landschaftsschutzgebiet besteht ein Konflikt durch die Festsetzung der Sondergebiete für das Burgbauprojekt und die Burgmannensiedlung. Der Servicebereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet schließt die Errichtung baulicher Anlagen nicht aus, sondern führt dies unter § 3 Abs. 1 Nr. 1 der LSG-Verordnung als erlaubnispflichtige Handlung. Ebenso stellt die vorgesehene Erstaufforstung von Wald gem. § 3 Abs. 1 Nr. 9 der LSG-Verordnung eine erlaubnispflichtige Handlung dar.

Entsprechend § 3 Abs. 2 LSG-Verordnung wird die Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt, wenn der Charakter des Landschaftsschutzgebietes und der besondere Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Anlage von Hutewald, der Extensivierung der Landnutzung, der Wiederherstellung und Freilegung von Quellen und Quellbächen sowie der landschaftsgerechten Gestaltung in Form von historischen Siedlungsstrukturen kann eingeschätzt werden, dass der Charakter des Landschaftsschutzgebietes und der besondere Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund dessen ist eine Genehmigungsfähigkeit entsprechend der LSG-Verordnung gegeben. Die Wiederherstellung der Quellen stellt einen ursprünglichen Ausgangszustand wieder her und fällt nach Einschätzung der Stadt Haldensleben nicht unter den Verbotstatbestand des § 4 Abs. 1 der Verordnung.

Die zweckgebundenen Anlagen wie Gastronomie, Stellplätze, Kassen und Sanitärgebäude sollen auf der Fläche der Stallanlagen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes errichtet werden. Insofern ist eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Landschaftsschutzgebiet gegeben.

geschützte Biotop:

Der im Osten des Plangebietes angrenzende Quellbereich - oberhalb des Koppelteiches - ist gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA als geschütztes Biotop einzustufen.

Auswirkungen auf das geschützte Biotop durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen können durch folgende Sachverhalte ausgelöst werden: durch das Betreten des geschützten Biotops, gegebenenfalls auch durch Verunreinigung bzw. Eintrag von Fremdstoffen sowie durch die Änderung der Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse im geschützten Bereich. Die Verhinderung der vorgenannten Auswirkungen kann durch eine wirksame Abschirmung des Biotops erreicht werden, die zunächst eine Einfriedung erfordert und später gegebenenfalls durch dichtes Gebüsch aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (Haselnuss, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen) gewährleistet werden kann. Dies wird als durchzuführende Maßnahme festgeschrieben. Die Auswirkungen bezüglich der Veränderung der Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse sind im Plangenehmigungsverfahren für die Freilegung der Quellbäche zu untersuchen. Hierzu sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des geschützten Biotops festzulegen. Weiterhin ist bezüglich der Beurteilung der Auswirkungen ein Monitoring erforderlich, um zu verhindern, dass die Verbotstatbestände gemäß § 30 Abs.2 BNatSchG eintreten.

Andererseits werden sich durch die Planung die derzeit aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Grünlandbereiche resultierenden Schadstoffeinträge aus Pestiziden und Düngemitteln verringern. Insofern kann die Umsetzung der geplanten Maßnahme auch zu einer Verringerung der stofflichen Belastungen für die Quellbäche und den Quellwald und somit zum Schutz und zur Entwicklung des Biotops beitragen.

FFH-Gebiet 0048 DE 3734301 Ohre und Bebertal südlich von Haldensleben

Das Gebiet umfasst Flächen an der Beber von Hundisburg bis zur Grenze des Stadtgebietes nach Bebertal und nach Süden entlang der Olbe. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 300 Meter. Die Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes wurden geprüft. Das Gebiet ist durch einen Höhenrücken vom Plangebiet getrennt und weist eine deutlich abweichende Biotopausstattung auf. Eine Betroffenheit des FFH-Gebietes durch die Planung ist nicht zu erkennen.

FFH-Gebiet 0237 DE 3734303 Bebertal bei Hundisburg

Das Gebiet umfasst wesentliche Teile des Landschaftsparkes Althaldensleben - Hundisburg. Die unmittelbar angrenzenden Flächen des Quellwaldes und am Waldweg sind nicht Bestandteil des FFH-Gebietes. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 300 Meter. Zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet befinden sich baulich genutzte Flächen. Eine Betroffenheit des FFH-Gebietes durch die Planung ist nicht zu erkennen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

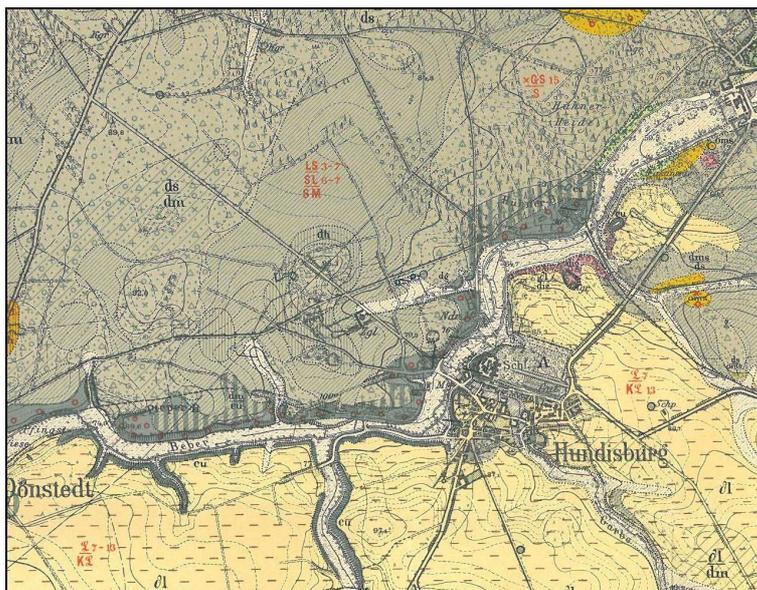
Das Plangebiet ist Bestandteil einer Landschaft, deren Oberflächenformen im Wesentlichen während der letzten Eiszeit (Pleistozän) ausgeformt wurden. Landschaftsprägend wirkten die Ablagerungen der Weichselkaltzeit. Gemäß dem Landschaftsplan Haldensleben (Westhus 2008) befindet es sich an der südlichen Grenze des Naturraumes Aller- Ohre Hügelland zur Magdeburger Börde. Diese Grenze entspricht weitgehend dem Verlauf der Beber.

Das Grundgebirge besteht im Plangebiet aus Grauwacke und Tonschiefer als Schichten des Unterkarbons. Die erdgeschichtlich darüber lagernden Formationen wurden im Verlauf der Entwicklung weitgehend abgetragen. Das Grundgebirge wird im Wesentlichen durch die oben genannten pleistozänen Bildungen überdeckt, die am Oberflächenaufbau der Landschaft den größten Anteil haben. Sie bestehen im Bereich des Aller- Ohre Hügellandes aus Geschiebemergel und aus Diluvialsand, der während der Vorschübe des herannahenden Eises bzw. während der Rückzugs- und Abschmelzperioden abgelagert wurde. Die Hochflächen im Plangebiet stellen Grundmoränenreste dar, die von Geschiebemergel mit Mächtigkeiten von 1 -25 Metern gebildet werden.

2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand

Oberflächlich stehen im Plangebiet heterogene Bodenverhältnisse an. Im Westen auf den höher gelegenen Flächen bestehen die Geschiebemergel weitgehend aus lehmig, sandigen Ablagerungen, die stark wasserstauend sind. Im Osten sind kiesig, sandige Schichten mit einer besseren Durchlässigkeit vorhanden. Diese Schichten werden im Bereich der Senke, beginnend von der Ziegelei im Westen zum Koppelteich im Osten, durch einen Streifen aus Abschlämmmassen geringer Durchlässigkeit überlagert.



Ausschnitt aus der geologischen Karte von Preußen Blatt 2031
Neuhaldensleben, 1911

- dg Kies meist trocken und Lehm
- dm lehmiger Sand auf schwer durchlässigem Lehm (Geschiebemergel)
- a Abschlämmmassen auf Geschiebemergel oder Unterkarbon

Morphologie: Das Plangebiet weist ein deutliches Geländeprofil auf. Es wird von West nach Ost durch eine Senke auf der Linie der alten Ziegelei - Koppelteich gequert. Der höchste Punkt befindet sich mit 81,8 müNN gegenüber den Behindertenwerkstätten. In der Senke am Koppelteich ist eine Höhe von ca. 70 müNN vorhanden.

Vorbelastungen

Im Süden des Plangebietes befinden sich mit den Stallanlagen anthropogen stark überprägte und versiegelte Böden.

Die im Plangebiet vorkommenden, landwirtschaftlich genutzten Böden sind durch mechanische Bearbeitung, Düngung und den Einsatz von Bioziden gering vorbelastet. Sie sind durch die Verrohrung der Quellbereiche anthropogen überprägt. Im Nahbereich der Kreisstraße K 1157 befindliche Böden sind zudem durch Schadstoffbelastungen aus Autoabgasen und Reifenabrieb beeinträchtigt. Im Plangebiet befindet sich die archivierte Altlastenverdachtsfläche "Stallanlage Süplinger Straße". Für die Fläche besteht derzeit kein amtlicher Überwachungsbedarf, jedoch ist das Auftreten lokaler Bodenverunreinigungen zu erwarten. Im Bereich von Stallanlagen sind Belastungen überwiegend durch organische Substanzen zu verzeichnen, die in der Regel seit der Stilllegung der Stallanlage vor ca. 20 Jahren bereits deutlich abgebaut wurden. Der geplanten Nutzung überwiegend für Stellplätze und für Sanitär-, Gastronomie- und Eingangsgebäude stehen lokal begrenzte Bodenbelastungen nicht grundsätzlich entgegen.

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

Bewertung

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

In ihrer Struktur, im Nährstoffhaushalt und im Bodenleben sind die landwirtschaftlich genutzten Böden aufgrund der anthropogenen Überprägung durch die intensive Nutzung und die Verrohrung der Quellbereiche zum größten Teil in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit mäßig beeinträchtigt. Die Böden weisen eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotential) auf. Seltene oder ökologisch besonders wertvolle Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Naturnähe ist als mittel bis gut einzustufen. Die Durchlässigkeit des Bodens wird als sehr gering bis mäßig eingestuft. Das Pufferungsvermögens und Bindungsvermögen für Schadstoffe ist mittel bis hoch. Bei den Böden besteht die Gefahr von Staunässe. Die versiegelten Böden der Stallanlagen sind von sehr geringer Bedeutung für die Bodenfunktion.

Die Funktion des Bodens als Archiv der Natur und Kulturgeschichte ist mit Ausnahme der Stallanlagen im Plangebiet auf den gewachsenen Böden weitgehend ungestört.

Die Nutzungsfunktionen haben eine allgemeine Wertigkeit. Abbauwürdige Lagerstätten bestehen im Plangebiet nicht. Gleichwohl ist oberhalb des Koppelteiches im ausgehenden 18. Jahrhundert Kupfererz abgebaut worden.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Das Plangebiet ist als Quellgebiet am Rand des Einschnittes des Tales der Beber in die Hochfläche der südöstlichen Ausläufer des Flechtinger Höhenzuges von Bedeutung. Nach historischen Erhebungen befinden sich am Nordrand des Gebietes drei Quellbereiche, die im Rahmen von Meliorationsarbeiten gefasst und verrohrt bis in die Senke geführt werden, von wo aus sie dem Koppelteich zufließen. Weiterhin befindet sich eine naturfern, als Betonbecken ausgebauten Niederschlagswasserrückhaltung im Plangebiet. Hier wird das Niederschlagswasser der Stallanlagen rückgehalten. Sie diente auch als Pferdeschwämme. Der Standort befindet sich am Ostende eines in das Plangebiet führenden Plattenweges.

Grundwasser:

Der Grundwasserspiegel ist im Plangebiet uneinheitlich zu erwarten. In der Senke steht das Grundwasser oberflächennah an, während auf dem Hochrücken ein Grundwasserflurabstand von 2 bis 5 Metern vorhanden ist. Die Grundwasserqualität ist durch eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung beeinträchtigt. Das Grundwasser ist relativ ungeschützt.

Am Nordrand des Plangebietes streichen Lehmschichten des Geschiebemergels oberflächlich aus, die stark wasserstauend sind. Oberhalb dieser Schichten befindet sich Schichtenwasser, das im Plangebiet in den derzeit verrohrten Quellen zu Tage tritt.

Bestandsbewertung:

Oberflächenwasser: Da die im Plangebiet entspringenden Quellen gefasst und verrohrt sind, ist die Bedeutung für das Schutzgut Oberflächenwasser derzeit als gering bis stark beeinträchtigt einzustufen.

Die Bedeutungsbewertung für das Schutzgut Grundwasser orientiert sich an:

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

Zur Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietsumfeldes ist von einer beeinträchtigten Grundwasserqualität auszugehen.

Eine Nutzung des Grundwassers des Plangebietes selbst für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen. Das Schutzgut ist daher im Plangebiet als von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Kartierung der Biotoptypen und einer Auswertung des Landschaftsplanes. Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

GIA Intensivgrünland

Die großflächig, maschinell bewirtschafteten Grünlandflächen im Norden des Plangebietes dienen der Gewinnung von Grünschnitt aus Mahdgut. Südlich des Plattenweges befinden sich Pferdekoppeln mit unterschiedlicher Nutzungsintensität. Das Artenspektrum der intensiv genutzten Flächen wurde nicht erhoben. Aufgrund des regelmäßigen Schnittes ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Im Nahbereich des Pferdestalls weist das

Grünland deutliche Narbenschäden auf und ist teilweise vegetationsfrei. Dort wurde der Biotop-
typ GSX kartiert.

GMA / GMF / URB Grünland, teilweise ruderalisiert

Die Grünlandbereiche unmittelbar nördlich der Stallanlagen werden in unterschiedlicher Inten-
sität genutzt. Die Einstufung entspricht dem im April 2014 kartiertem Zustand. Hier wurden karti-
ert: GMA - mesophile Grünlandbrache, GMF- ruderales mesophiles Grünland, URB -
Ruderalfluren bestehend aus ein- und zweijährigen Arten. Artenschutzrechtlich hochwertige
Flächen wurden nicht kartiert.



TK10/ALK 02/2011© LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

GIA - Intensivgrünland	VWB - befestigter Weg, Betonspurplatten
GSX - Grünland mit starken Narbenschäden	VPZ - befestigter Platz
GMA - mesophiles Grünland	VPX - unbefestigter Platz
GMF - ruderalisiertes mesophiles Grünland	HYA - Gebüsch
URB - Ruderalflur ein- bis zweijähriger Arten	HHC - Gehölzhecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen
GSB - Scherrasen	WRB - Waldrand mittlerer Standorte
FGK - Graben mit artenarmer Vegetation	BLW - landwirtschaftliche Betriebsstätte, bebaute bzw. versiegelte Fläche
SEC - anthropogene, nährstoffreiche Staugewässer	

SEC / FGK Regenwasserrückhaltung, Pferdeschwämme, Graben naturfern
Die Biotoptypen beinhalten die Niederschlagswasserabführung und die Grabenführung in naturfern ausgebauten Profilen.

WRB Waldränder mittlerer Standorte
Teilweise reichen die Randflächen des angrenzenden Quellwaldes bis in das Plangebiet. Sie wurden als Waldrand mittlerer Standorte kartiert. Beim Quellwald handelt es sich um einen Laubmischwald.

HHC Gehölzhecke mit standortgerechten Arten
Das Plangebiet wird im Osten östlich der Stallanlage durch eine Pappelreihe begrenzt, die sich außerhalb des Plangebietes befindet. Angrenzend hat sich eine Gehölzhecke überwiegend aus Sämlingen der Pappeln entwickelt. Eine weitere Gehölzhecke aus Ziergehölzen wurde zwischen der Stallanlage und der Fahrzeugwaage angelegt.

VWB / VPX Plattenweg
Zur Niederschlagswasserrückhaltung führt ein Spurplattenweg, in dessen Wendenumfahrt ein Lagerplatz vorhanden ist.

VPZ / GSB Fahrzeugwaage
Vor der Zufahrt zur Stallanlage befindet sich an einem Betonplattenweg die Fahrzeugwaage mit einer Pflegegrünfläche.

BLW landwirtschaftliche Betriebsstätte
Der Biotoptyp umfasst die Bereiche der ehemaligen Stallanlage, in der auch zwei Wohngebäude vorhanden sind. Die Fläche der Stallanlagen ist großflächig versiegelt und weist keine schützenswerte Biotopausstattung auf.



Luftbild (Stand: 2008) DOP/2/2008©LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

Bewertung

Die kartierten Biotoptypen umfassen geringwertige Biotope (Stallanlage) und mittelwertige Biotope (Intensivgrünland). Aufgrund der Intensivnutzung des Grünlandes verbunden mit einem erst in jüngerer Zeit durchgeführten Bodenumbruch ist das Vorkommen von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Hochwertig sind die Waldrandbereiche des Quellwaldes. Sie bleiben uneingeschränkt erhalten.

2.1.5. Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden im Bereich der Eingriffsflächen keine separaten faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen des Landschaftsplanes zu Arten und Lebensgemeinschaften ausgewertet.

Den oben genannten Unterlagen sind für das Plangebiet ausschließlich Sichtbeobachtungen zu entnehmen. Statusangaben und Reproduktionsnachweise, die Rückschlüsse auf die Habitatqualität der vorkommenden Biotope erlauben, sind nicht vorhanden. Der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine Daten über Beobachtungen von streng oder besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG vor. Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten dieser Arten sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der Bebauung am Waldweg im Osten, der Wohnbebauung und der Stallanlagen im Süden, der Ziegelei und der Behindertenwerkstätten im Osten und dem Radweg Aller- Elbe im Norden ist das Plangebiet erheblichen Störeinflüsse ausgesetzt, so dass mit dem Vorkommen störungsempfindlicher Arten nicht zu rechnen ist.

Der Landschaftsplan kartiert den nördlichen Randbereich als Bereich mit erhöhter Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Aufgrund der Grünlandnutzung ist das Vorkommen von Wiesenbrütern nicht auszuschließen. Diesbezüglich sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten.

Für den nach EU Recht geschützten Feldhamster bietet das Plangebiet aufgrund der Staunässe der bindigen Böden und der zu erwartenden Schichtenwässer in oberflächennahen Schichten keinen geeigneten Lebensraum. Die Lebensgemeinschaften des Plangebietes sind aufgrund der anthropogen bedingten Habitat- und Strukturarmut und der landwirtschaftlichen Nutzung (Einsatz von Bioziden) beeinträchtigt.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Hundisburg westlich des Landschaftsparks Althaldensleben - Hundisburg. Das Landschaftsbild wird durch die Waldkanten und durch das nach Osten abfallende Gelände geprägt. Die Landschaft des Plangebietes ist infolge der großflächigen Intensivgrünlandnutzung als weitgehend ausgeräumte offene Feldflur zu charakterisieren, kleinteilig gliedernde Elemente wie Feldgehölze sind nur fragmentarisch vorhanden und kommen vorrangig am Süd- und Ostrand des Gebietes vor. Zerschneidungseffekte gehen aufgrund der fehlenden Eingrünung von der Jacob-Bühler-Straße aus, die das Gebiet tangiert. Die im Plangebiet vorhandenen Stallanlagen beeinträchtigen das Landschaftsbild, dem vor allem kulturhistorisch durch den Blick auf die Burg- und Schlossanlage Hundisburg eine erhöhte Bedeutung zukommt.

Vielfältig gegliederte Offenland- und Gehölzstrukturen mit besonderer Eigenart befinden sich östlich des Plangebietes im Bereich des Quellwaldes am Rand des Landschaftsparks Althaldensleben - Hundisburg. Der Landschaftspark ist nach dieser Seite durch die Bebauung am Waldweg abgeschlossen, so dass der Verbindung von offener Landschaft und Landschaftspark an dieser Stelle keine erhöhte Bedeutung zukommt.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzt das Planungsgebiet insgesamt einen durchschnittlich landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür ist die Vorbelastung durch die Stallanlagen. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist als hoch einzustufen, da Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu vermeiden sind. Im Untersuchungsraum hat die Landschaft eine hohe Erlebnis- und Erholungsfunktion, die durch die kulturhistorisch bedeutenden Bauwerke und durch die Lage am Radweg Aller- Elbe geprägt wird.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Als Offenlandbereich trägt das Plangebiet zur Kaltluftbildung bei. Für das örtliche Klima von Hundisburg ist die Fläche nicht von Bedeutung, da sie sich außerhalb der entlang des Beber- tales führenden Kaltluftleitbahnen befindet.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen im Plangebiet entlang der Jacob-Bühler-Straße durch Emissionen des Fahrzeugverkehrs.

Bewertung

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

2.1.8. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als intensiv genutzter Erholungsraum. Es wird jedoch durch den Radweg Aller-Elbe entlang des Feldweges im Norden tangiert. Die Schönheit des Landschaftsbildes trägt wesentlich zur Erholungsqualität auf diesem Weg bei.

Lärm: Vom Plangebiet gehen im Bestand keine Lärmbelastungen aus.

2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes "Burgbauprojekt", Stadt Haldensleben innerhalb des sogenannten Altsiedellandes liegt. Im Bereich des Vorhabens und deren unmittelbaren Umfeld befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen - Neolithikum bis Mittelalter; Brandbestattung - Bronzezeit; Körperbestattungen - Mittelalter; Megalithgräber - Neolithikum). Im Planungsgebiet für das Burgbauprojekt ist eine mittelalterliche Wüstung aus alten Überlieferungen bekannt. Wüstungen sind Ortschaften, die am Ende des Mittelalters oder in der frühen Neuzeit aufgrund verschiedener Faktoren aufgegeben worden sind. Gründe können Veränderungen des Klimas, ausbrechende

Seuchen, Veränderungen der Herrschaft etc. gewesen sein. In diesem Fall ist der Name der Ortschaft überliefert. Dadurch kann Medebeke mit schriftlichen Quellen verbunden werden, wodurch sich wiederum eine hohe Bedeutung für die Regionalgeschichte und darüber hinaus ergibt.

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Oberflächenrelief, Gewässernetz, Bodengüte, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen in Kombination mit oben stehender Siedlungsregion begründete Anhaltspunkte (vergleiche § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bei den Vorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind, vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Der Bereich Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt teilt mit, dass von der Planung die in der Nähe befindlichen Kulturdenkmale Ziegelei Hundisburg und Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg betroffen sind. Die Ziegelei Hundisburg und der Landschaftspark Althaldensleben – Hundisburg sind als Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA ins namentliche Denkmalverzeichnis eingetragen. Die Fläche des Plangebietes liegt ebenfalls im Wirkungsbezugsraum der Schlossanlage Hundisburg. Die vorgenannten Kulturdenkmale sind von überregionaler Bedeutung.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Weidefläche oder Wiese genutzt und fällt nach Osten zum Landschaftspark hin leicht ab. Es grenzt im Westen an die Jacob- Bühler- Straße. Unmittelbar nördlich anschließend verläuft auf einem öffentlichen, asphaltierten Feldweg der Aller- Elbe- Radweg vom Forsthaus (Schlosspark) zur Ziegelei. Zwischen Straße und Feldweg grenzt im Norden eine ehemalige Hausmülldeponie an, deren Höhenentwicklung den Blick von Norden auf die Ortslage zum Teil verdeckt. Im höher gelegenen, westlichen Teil des Geländes fällt der Blick vom Radweg über die Wiese und einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (ehemalige LPG) auf die Türme des dominierenden und landschaftsprägenden Schlosses. Im östlichen Teil wird der Blick von einer hohen Baumreihe zumindest im Sommer vollständig verdeckt. Auch von der weiter im Norden an der Ortslage vorbei geführten Bundesstraße B 245 ist das Schloss trotz der Hausmülldeponie gut sichtbar und wirkt damit weit in den Landschaftsraum hinein. Dieser Blick kann als nicht unwesentlich für das Kulturdenkmal angesehen werden, da die Jacob- Bühler- Straße, die hier in die Bundesstraße mündet, eine der Hauptzufahrten zum Ort ist. Bei mäßiger Höhenentwicklung vermag eine Bebauung auf der Fläche des Sondergebietes wegen der beschriebenen topographischen Gegebenheiten die Fernwirkung des Schlosses jedoch nicht zu beeinträchtigen. Eine städtebauliche Aufwertung im Bereich der ehemaligen LPG könnte die bestehende Beeinträchtigung des Denkmals sogar mindern. Da die Parkanlage hier ohne Außenansicht oder konstituierenden Landschaftsbezug ist, kann eine erhebliche Beeinträchtigung ebenfalls nicht angenommen werden.

Die Ziegelei liegt bislang mit den Werkstätten der Lebenshilfe in Alleinlage nordwestlich des Ortes. Sie ist durch die Größe und mit den Schornsteinen ein kleinräumlich dominierender Baukomplex am vorgesehenen Standort für den Freizeitpark. Vom Forsthaus kommend, schließt die Ziegelei den dortigen Landschaftsteilraum nach Westen hin ab. Die Lage abseits der geschlossenen Ortslage hat ursächlich mit den dort anstehenden Tonlagerstätten, dem Flächenbedarf sowie den Emissionen zu tun und ist ein charakteristisches Merkmal für die Ziegeleien der industriellen Revolution. Die Alleinlage ist damit Bestandteil des Denkmalwerts und von öffentlichem Erhaltungsinteresse, da sie für das Verständnis der Anlage und ihre Wirkung, dass heißt für die Lesbarkeit der historischen Aussage, von nicht unwesentlicher Bedeutung ist.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

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

- Verlust von Intensivgrünlandflächen
- Versiegelung von Böden durch Überbauung
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch verstärkten Oberflächenabfluss
- Veränderung des Kleinklimas durch Verminderung von Kaltluftentstehungsgebieten
- Veränderung des Landschaftsbildes.

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

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

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung die bereits baulich genutzten Bereiche der Stallanlagen im Süden des Plangebietes. Ihre intensive bauliche Nachnutzung ist im Sinne des Bodenschutzes und des Arten- und Biotopschutzes. Die Neuplanung betrifft die festgesetzten Sondergebiete für das Burgbauprojekt und die Burgmannensiedlung.

Von der Neuplanung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die Waldrandbereiche des Quellwaldes bleiben erhalten und werden ergänzt. Betroffen sind überwiegend Biotoptypen von allgemeiner Wertigkeit, insbesondere das Intensivgrünland. Dieser Biotoptyp geht im Plangebiet großflächig verloren. Das Intensivgrünland wird auf einem geringen Flächenanteil bebaut oder wird durch höherwertigere Biotoptypen wie mesophiles Grünland, Wald in historischer Bewirtschaftung und strukturierte Gehölzbereiche ersetzt. Insgesamt überwiegen die Bereiche, die eine Aufwertung durch das Vorhaben erfahren.

Es wird eingeschätzt, dass der Eingriff in das Schutzgut im Plangebiet ausgeglichen werden kann und der Planzustand eine höhere Wertigkeit für das Schutzgut aufweist.

- Fauna

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Schaffung von mesophilen Grünlandbereichen, Gehölzgruppen und Hecken bilden für die Avifauna und Insekten einen geeigneteren Lebensraum als das bestehende Gebiet. Ihre Bedeutung für Kleinsäuger, Lurche und Kriechtiere wird sich aufgrund der vorgesehenen Öffnung der Quellbereiche bis zu den Quellen deutlich erhöhen.

- Boden

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,1 in den Sondergebieten Burgbauprojekt und Burgmannensiedlung die Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 9.000 m² verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden aufgrund der Flächenversiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass

das Burgbauprojekt und die Burgmannensiedlung in historischer Bauweise entstehen sollen. Hierdurch werden baubedingte, zusätzliche Bodenverdichtungen durch Baumaschinen vermieden. Die Reversibilität der Eingriffe ist wesentlich besser als bei Vorhaben in konventioneller Bauweise. Die Lage der Burgmannensiedlung soll sich am Grundriss der Bebauung von der im Plangebiet vorhandenen Wüstung Medebeke orientieren und bereit baulich genutzte Flächen in Anspruch nehmen. Der Eingriff in den Boden kann hierdurch gemindert werden.

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

Dem gegenüber steht die Aufwertung der Bodenfunktion auf den Teilflächen der Bachfreilegung und der Anlage des Waldes auf insgesamt ca. 15.000 m². Aufgrund der angestrebten historischen Bewirtschaftungsform wird der Eintrag von Herbiziden und Düngemitteln in den Boden vermieden.

Die baulichen Anlagen in konventioneller Bauweise werden auf bereits bebauten Flächen errichtet. Insgesamt ist einzuschätzen, dass der geringe Eingriff in das Schutzgut Boden im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

- Wasser

Grundwasser: Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind bei dem geringen Versiegelungsgrad nicht zu erwarten. Das Niederschlagswasser wird vollständig zur Versickerung gebracht.

Oberflächenwasser: Die Freilegung von Quellen und Bachabschnitten im Oberlauf der Gewässer zum Koppelteich hat erkennbar positive Auswirkungen auf das Schutzgut. Erhebliche Eingriffe sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Maßnahme erfordert die Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens. Im Rahmen der Gewässerfreilegung ist die Vorhaltung von ausreichend breiten Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

- Klima/Luft

Mit der geringen Zunahme der Versiegelung zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung nur geringfügig erhöht. Die zusätzliche Bepflanzung wird das Kleinklima verbessern. Der Änderungsbereich liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

- Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Bebauung auf derzeit unbebaubarer landschaftsbildwirksamer Freifläche erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Das Vorhaben soll sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Hierfür sind neben der Freilegung von Gewässern eine Eingrünung und die Anlage von Hutewaldflächen vorgesehen. Die Stallanlagen sollen mit Ausnahme der für Wohnen genutzten Gebäude und weiter zu nutzender Gebäudeteile abgebrochen werden. Hiermit ist eine Aufwertung der Schönheit des Landschaftsbildes verbunden. Im Bereich der geplanten Burganlage und der Burgmannensiedlung wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt.

- Mensch

Immissionsschutz

Da sich das Gebiet zu einer touristischen Attraktion entwickeln soll, ist Zufahrtsverkehr durch Besucher zu erwarten. Die Besucher können unmittelbar von der Kreisstraße K 1157 (Jacob-Bühler-Straße) zu den Parkplätzen zufahren ohne immissionsschutzrechtlich schützenswerte Nutzungen zu tangieren. Der Baulärm der Burgbaustelle kann trotz der historischen Bauweise

bei Schmiedehämmern, Fallwerken, Steinmetzarbeiten und Hämmern als Einzelereignisse bis zu 120 dB(A) Lärmemissionen verursachen. Diese führen in Abhängigkeit von der Intensität der Arbeiten zu Emissionspegeln, die einer Gewerbegebietsnutzung entsprechen. Die geplante Burgbaustelle befindet sich ca. 250 Meter von den vorhandenen Wohnnutzungen im SO3-Gebiet (Wohnen im Außenbereich) entfernt. Aufgrund des vorhandenen Abstandes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen zu erkennen, die auf der Ebene der Bauleitplanung der Behandlung bedürfen. Gleichwohl ist im nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren bei standörtlicher Konkretisierung der Emissionen eine Einzelbeurteilung erforderlich, die gegebenenfalls Maßnahmen zur Minderung der Emissionen beauftragen muss.

Naherholung

Die touristische Entwicklung des Gebietes wird die Attraktivität des Standortes Hundisburg für die Naherholung und den Tourismus fördern. Die Einbindung in regionale touristische Konzepte ist durch die Lage an der Ziegelei Hundisburg, dem Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg und am Radweg Aller-Elbe gegeben. Weiterhin soll das Vorhaben erholungssuchenden Helfern und Arbeitern am Bau der Burg Ausgleich durch aktive, körperliche Tätigkeit in der freien Natur verschaffen und somit allgemein die Belange der Erholung fördern.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Baumaßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch die Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht wurde dem Vorhaben zugestimmt, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Durch diese Ausgrabungen sollen gleichzeitig Anregungen für die Gestaltung der Burgmannensiedlung gewonnen werden. Die Belange der Kulturgüter werden hierdurch berücksichtigt. Weiterhin soll durch das Burgbauprojekt die Kenntnis breiter Bevölkerungsschichten über historische Bautechniken erweitert und das Verständnis und die Hochachtung vor kulturellen Leistungen vergangener Jahrhunderte gefördert werden. Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht bei Bodeneingriffen vorab ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10).

Durch die Planung sind die Belange des Schutzes von Kulturdenkmälern betroffen. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.1. verwiesen. Die Anordnung der Bauflächen wurde so gewählt, dass die Belange des Schutzes der umgebenden Kulturdenkmale gewahrt bleiben. Im Bebauungsplan ist dem Sondergebiet zur Ziegelei hin eine Grünfläche vorgelagert, so dass diesbezüglich den vorgetragenen Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Rechnung getragen wurde und eine maßgebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals, soweit durch das Bodenrecht möglich, ausgeschlossen ist.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Versiegelung von Böden gehen Vegetationsstrukturen verloren, die geplante Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der ohnehin geringen Grundwasserneubildung. Bedingt durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zu einer Verminderung von Stoffeinträgen in das Grundwasser.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

festgesetzte Maßnahmen:

1. Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,1 in den Sondergebieten Burgbauprojekt und Burgmannensiedlung
→ Begrenzung des Versiegelungsgrades der Flächen auf maximal 15%
2. Festsetzung, dass die nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen als Grünland oder Bauerngarten eingebunden in Gehölzstrukturen und Kleingewässer zu gestalten sind
→ Aufwertung dieser Bereiche in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt
3. Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft in historischer Bewirtschaftungsweise
zulässig sind: extensive Weidetierhaltung auf mesophilem Grünland, extensiv bewirtschaftete Ackerflächen, Streuobstwiesen, Gehölzhecken
→ Aufwertung dieser Bereiche für den Naturhaushalt
4. Festsetzung einer Waldfläche für einen Wald in historischer Bewirtschaftungsform oder Hutewald
→ Aufwertung dieser Bereiche für den Naturhaushalt
5. Arrondierung des Quellwaldes durch Waldrandbereiche
→ Aufwertung dieser Bereiche für den Naturhaushalt
6. Anpflanzung einer Gehölzhecke im Norden und Westen des Plangebietes
→ Schutz des Landschaftsbildes
7. Festsetzung eines stellplatzbezogenen Anpflanzgebotes für die Parkplätze
→ Verminderung der Überwärmung

Maßnahmen die auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durchzuführen sind:

- Schutz des angrenzenden, geschützten Biotopes des Quellwaldes durch
→ wirksamen Schutz vor Betreten des Gebietes, gegebenenfalls durch eine Einzäunung gegenüber dem Burgbauplatz oder andere geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Zutritts
→ Untersuchung und Monitoring der Auswirkungen der Freilegung der Quellbäche im Plangebiet auf das geschützte Biotop, Vermeidung einer wesentlichen Änderung der Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse im Bereich des geschützten Biotops

Maßnahmen die auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt erforderlich sind:

- Genehmigung baulicher Anlagen durch die zuständige Denkmalschutzbehörde im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens

Maßnahmenempfehlungen:

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

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann im Plangebiet durch die vorstehenden Maßnahmen kompensiert werden.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden im Vorfeld der Entscheidung für das Burgbauprojekt intensiv diskutiert. Das Vorbild für die Burganlage, die Burg Niendorf, befand sich in der Ohreniederung im Gewerbegebiet Haldensleben. Insofern wurden zunächst Standorte in der Ohreaue geprüft. Dabei hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass eine Umsetzbarkeit des Vorhabens nur dann gegeben ist, wenn der Standort in entsprechend bereits vorhandene touristisch attraktive Strukturen eingebunden wird. Dies ist am Standort in Hundisburg gegeben. Die Lage zwischen dem Landschaftspark und der historischen Ziegelei am Radweg Aller- Elbe verbindet die touristischen Aktivitäten und verstärkt die Außenwirkung des touristischen Standortes Hundisburg insgesamt. Daher erfolgte vornehmlich eine Untersuchung alternative Standorte im Umfeld von Hundisburg. Hierfür bot sich besonders der Standort der Wüstung Nordhusen an. Diese befindet sich jedoch im FFH- Gebiet. Der Standort musste daher verworfen werden, da eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des FFH- Gebietes nicht gegeben ist. Grundsätzlich kommen Standorte in Niederungsbereichen in Frage. Diese Flächen um Hundisburg sind mit Ausnahme des Standortes des Plangebietes jedoch überwiegend als FFH-Gebiet eingestuft und scheiden aus der Standortentscheidung aus.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

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

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang und Standort dargestellt. Bezüglich der Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Monitoring der Entwicklung der Biotoptypen im Plangebiet
- Monitoring der Auswirkungen der Entwicklung des Plangebietes auf das geschützte Biotop des Quellwaldes
- Prüfung der Einhaltung der Pflanzgebote im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der Herstellung und des Zustandes der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Errichtung des Burgbauprojektes. Die baulichen Anlagen für Gastronomie, Sanitär- und Eingangsgelände und die Stellplätze sollen auf den bereits versiegelten Flächen der Stallanlagen errichtet werden. Hierdurch werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erwartet.

Die Burganlage und die Burgmannensiedlung sollen westlich des Waldbereiches in der Niederung errichtet werden. Auf der betroffenen Fläche sind kleinflächige Eingriffe in den Boden und die Belange des Biotopschutzes zu erwarten, die jedoch im Plangebiet wieder kompensiert werden. Die Planung führt zu einem Verlust des Biotoptyps Intensivgrünland. Dieses wird jedoch überwiegend durch die Biotoptypen mesophiles Grünland, Naturnaher Laubmischwald (Hutewald) und eine historische Landbewirtschaftung ersetzt. Dies sind extensive Flächennutzungen, die mit einer Aufwertung des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft verbunden sind. Die Quellbereiche sollen freigelegt und naturnahe Bäche zum Koppelteich angelegt werden. Hiermit ist eine erhebliche Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden, da Gewässer die Vernetzung von Biotoptypen deutlich verbessern. Die vorgesehenen Gebäude des Burgbauprojektes werden aus Naturmaterialien errichtet und greifen entsprechend der gewählten historischen Bautechniken deutlich weniger in Boden, Natur und Landschaft ein als konventionell errichtete Gebäude. Insofern kann der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Erhebliche, im vorliegenden Planverfahren zu beurteilende Auswirkungen aus das Schutzgut Klima / Luft sind nicht erkennbar.

Das Vorhaben soll sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Hierfür sind neben der Freilegung von Gewässern eine Eingrünung und die Anlage von Hutewaldflächen vorgesehen. Die Stallanlagen sollen mit Ausnahme der für Wohnen genutzten Gebäude abgebrochen werden. Hiermit ist eine Aufwertung der Schönheit des Landschaftsbildes verbunden. Im Bereich der geplanten Burganlage und der Burgmannensiedlung wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt.

Die Planung ist, da sich das Gebiet zu einer touristischen Attraktivität entwickeln soll, mit Zufahrtsverkehr durch Besucher verbunden. Diese können unmittelbar von der Kreisstraße K 1157 (Jacob-Bührer-Straße) zu den Parkplätzen zufahren ohne immissionsschutzrechtlich schützenswerte Nutzungen zu tangieren. Erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind somit nicht zu erwarten.

Naherholung

Die touristische Entwicklung des Gebietes wird die Attraktivität des Standortes Hundisburg für die Naherholung und den Tourismus fördern. Die Einbindung in regionale touristische Konzepte ist durch die Lage an der Ziegelei Hundisburg, dem Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg und am Radweg Aller-Elbe gegeben. Weiterhin soll das Vorhaben erholungssuchenden Helfern und Arbeitern am Bau der Burg Ausgleich durch aktive, körperliche Tätigkeit in der freien Natur verschaffen und somit allgemein die Belange der Erholung fördern.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet vorhandenen archäologischen Kulturdenkmale sollen durch eine Sekundärerhaltung dokumentiert und ausgegraben werden. Durch diese Ausgrabungen sollen gleichzeitig Anregungen für die Gestaltung der Burgmannensiedlung gewonnen werden. Die Belange der Kulturgüter werden hierdurch berücksichtigt. Weiterhin soll durch das Burgbauprojekt die Kenntnis breiter Bevölkerungsschichten über historische Bautechniken erweitert und das Verständnis und die Hochachtung vor kulturellen Leistungen vergangener Jahrhunderte gefördert werden.

Haldensleben, November 2014