

Umweltbericht

PROJEKT:

Bebauungsplan“Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

in Schleibnitz

AUFTRAGGEBER:

LSI Projekt GmbH
Deverhafen 1
26871 Papenburg

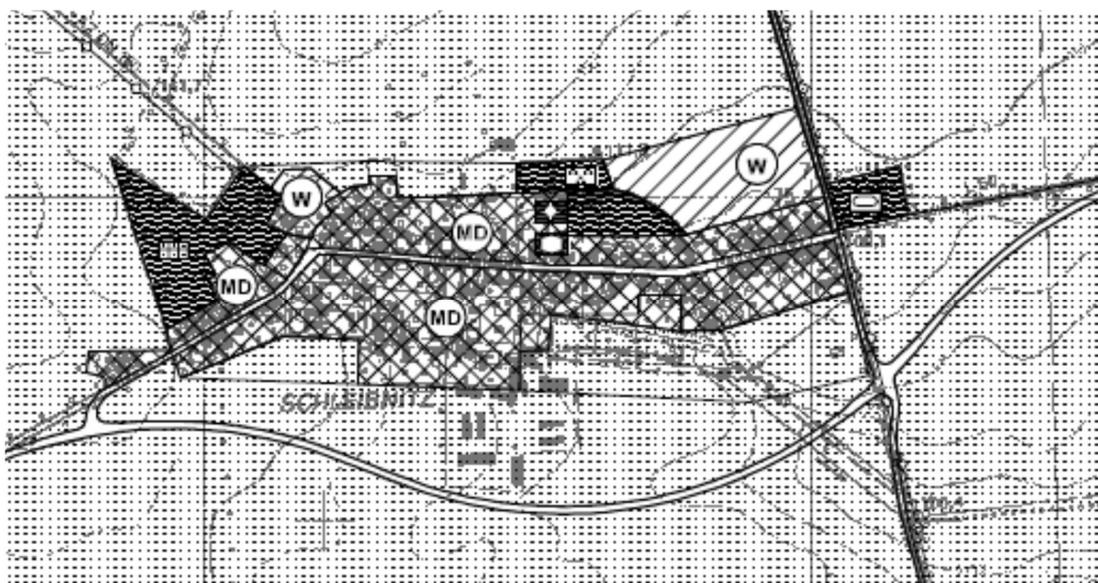
Gliederung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
2. Umweltschutzziele und Fachplanung
3. Beschreibung des Vorhabens
4. Bestandsbeschreibung
5. Artenschutz
6. Betroffene Umweltschutzziele
7. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung
8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
9. Planungsalternativen
10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung
11. Kompensationsberechnung
12. Vorschläge für die textlichen Festsetzungen

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das allgemeine Ziel des Bebauungsplans ist es, in der Flur 26 nordöstlich der „Geschwister -Scholl-Straße“, im Ortsteil Schleibnitz der Gemeinde Stadt Wanzleben -Börde Baurecht gemäß § 4 der BauNVO herzustellen sowie eine geordnete Erschließung durch Festsetzung geeigneter Straßenräume sicherzustellen. Es soll auf der Fläche ein „Allgemeines Wohngebiet mit 49 Parzellen und einer Mindestgröße von 600m² und 10 Reihenhäusern mit einer Mindestgröße von 250 m² ausgewiesen werden. Der Wohnbedarf im Ortsteil Schleibnitz begründet sich zum einen aus, im nahegelegenen Gewerbe- und Industriegebiet Osterweddingen geschaffenen Arbeitsplätzen und zum anderen aus den Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse, sich im infrastrukturell gut ausgebauten, aber gleichwohl ländliche geprägten „Speckgürtel“ anzusiedeln. Der Ortsteil Schleibnitz erfüllt diese modernen Wohnanforderungen. Er liegt nur wenige Kilometer von der Landeshauptstadt Magdeburg und damit vom gleichnamigen landesplanerischen Oberzentrum entfernt. Er ist durch die Autobahnanbindung (A14) und die Einbindung in da Landesstraßennetz (L50) sehr gut zu erreichen. Zur Erschließung wird die „Geschwister -Scholl-Straße“ sukzessive in Teilen mit gebaut. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage wird sich der Erschließungs- und Bebauungszeitraum voraussichtlich über die nächsten 3 -7 Jahre erstrecken. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde ist die Fläche zur möglichen Wohnbebauung ausgewiesen.

Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan



Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben -Börde (hier Auszug OT Schleibnitz) weist in seiner 1. Änderung aus 2006 das Bebauungsplangebiet als allgemeine Wohnbaufläche nach §1 Bau NVO aus. Durch die geplante abschnittsweise Entwicklung des Wohngebietes „Schleibnitz-Nordost“ wird die Vermarktung der ca. 4,8 ha großen Fläche den Bedürfnissen angepasst und die Finanzierung durch eine koordinierte Erschließung des Wohngebietes sichergestellt. Nach Realisierung aller Bauabschnitte fügt sich das Wohngebiet „Schleibnitz-Nordost“

harmonisch in die vorhandene Struktur des Landschaftsbildes und in die bereits vorhandene Wohnbebauung am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Schleibnitz ein, schließt die bestehenden Lücken und rundet das Ortsbild des Ortsteiles Schleibnitz nach Nordosten ab.

2. Umweltschutzziele und Fachplanungen

Fachgesetze:

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert.

Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden die Grundlage für den Umweltbericht. In diesen Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenz- und Richtwerte dürfen nicht überschritten werden und sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

BlmSchG

Bundesimmissionsschutzgesetz mit den folgenden Verordnungen

4. BlmSchG

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

16. BlmschV

Verkehrslärmverordnung

32. BlmSchV

Geräte- und Maschinenlärmverordnung

TA Luft

Die Richtwerte der TA – Luft dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Luft dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

TA Lärm

Die Richtwerte der TA – Lärm dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Lärm dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.

DIN 18005

Das Beiblatt zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung.

Für das Vorhaben wurden die folgenden vorliegenden umweltrelevanten Unterlagen und übergeordneten Planungen ausgewertet:

Der Bebauungsplan „Schleibnitz-Nordost“ ist als Baugebiet im FNP der Stadt Wanzleben Börde ausgewiesen. Er basiert auf der Eigenentwicklung des Ortsteils Schleibnitz unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum, entsprechend dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt. Das allgemeine Ziel des B-Plans ist es, Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO herzustellen sowie eine geordnete Erschließung des Pangebietes durch Festsetzung geeigneter Straßenräume sicherzustellen. Der Wohnbedarf im OT Schleibnitz begründet sich zum einen aus den im nahegelegenen Gewerbe -und Industriegebiet in Osterweddingen geschaffenen Arbeitsplätzen und aus Anfragen der örtlichen Bevölkerung. Die Wohnbauflächen für Schleibnitz im Einzelnen wurden im Rahmen der Aufstellung des FNP (Stand November 2019) ermittelt. Hierbei wurde der Wohnbedarf auf der Grundlage der Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Wanzleben-Börde bis zum Jahr 2030 entsprechend der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für das Land Sachsen-Anhalt ermittelt. Mit Kabinettsbeschluss des Landtages Sachsen-Anhalt vom 26.Juli 2016 wurden die Ergebnisse der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt. Der Wohnbedarfsnachweis (unter Bezug auf den FNP) beträgt für die Stadt Wanzleben (ohne Ortsteile) 148 Bauplätze für EFH bis 2030. Dieser Bedarf (122 Bauplätze im Stadtgebiet Wanzleben) kann nur teilweise gedeckt werden. Der bestehende Bedarf soll über den Bebauungsplan „Schleibnitz -Nordost“ gedeckt werden, der nur zum Teil der Deckung des Eigenbedarfes des OT Schleibnitz dient. Der Bedarf des OT Schleibnitz wurde mit 14 Bauplätzen ermittelt, der durch innerörtliche Bauplätze (4) und dem B-Plan „Schleibnitz- Nordost“ (10 Bauplätze) gedeckt wird. Damit liegen 49 Bauplätze über dem Bedarf von Schleibnitz und können so der Deckung des Bedarfes der Stadt Wanzleben-Börde und der Deckung des Bedarfs an bezahlbaren Wohnraum für das Industrie- und Gewerbegebiet in Osterweddingen dienen.

Der B-Plan „Schleibnitz -Nordost“ wurde bei der Wohnbedarfsermittlung des sich in der Aufstellung befindlichen F-Planes für das gesamte Gemeindegebiet berücksichtigt.

Der eine Wohnbebauung ausweisende Bebauungsplan „Schleibnitz-Nordost“ stimmt mit den Zielen des aktuellen Landesentwicklungsplanes ohne Weiteres überein.

Der aktuelle Landesentwicklungsplan will mit den Zielen Z25 und Z26 nicht nur Siedlungsschwerpunkte in zentralen Orten bilden und die Ausweisung von Wohnbauland in nicht zentralen Orten limitieren oder gar ausschließen.

3. Beschreibung des Vorhabens

Durch die im Südwesten an das Plangebiet grenzende Wohnbebauung der „Geschwister-Scholl-Straße“ und durch die östlich verlaufende Landestraße (L50) nach Hohendodeleben stellt sich das Plangebiet bislang als isolierte Ackerfläche am Rande der Kernbebauung des Ortsteiles Schleibnitz dar.

Mit Aufstellung des B-Planes „Schleibnitz-Nordost“ bzw. mit der Fertigstellung der geplanten Wohnbebauung wird diese Baulücke am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Schleibnitz geschlossen. Die bisher rein landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche im Vergleich zu anderen im Gemeindegebiet liegenden Ackerflächen sehr klein und damit nicht besonders wirtschaftlich ist und darüber hinaus nur mit erheblicher saisonbedingter Belästigung der umliegenden Wohnbebauung (Lärm, Staub, Geruch) bewirtschaftet werden kann, wird zur langfristigen Deckung des steigenden Bedarfes an erschwinglichem Wohnbauland durch vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO zum überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die geplante Erschließung des Wohngebietes sowie die parallel dazu festgesetzte Baugrenze ermöglichen durch einen sehr geringen Umfang baurechtlicher Festsetzungen eine weitestgehend uneingeschränkte Nutzbarkeit der Bauflächen.

Es ist vorgesehen, entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden Grundstücken je einen Standorttypischen Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Des Weiteren ist eine Standortgerechte Bepflanzung der Grünflächen vorgesehen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung sowie Anbindung an Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen über die „Geschwister-Scholl-Straße“ und die Kreisstraße nach Hohendodeleben. Innerhalb des Wohngebietes werden die Grundstücke ausschließlich über die geplanten Anliegerstraßen erschlossen.

Lage des Gebiets:

Das ca. 4,8 ha große, davon alles zurzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Ortsteiles Schleibnitz der Stadt Wanzleben -Börde und südlich der Landeshauptstadt Magdeburg.

Abbildung 2: Übersichtsluftbild des B-Plangebietes „Schleibnitz-Nordost“



Umweltbericht zum Bebauungsplan“ Schleibnitz-Nordost“ im OT Schleibnitz der Stadt Wanzleben -Börde

Besonders wertvolle Lebensräume und Pflanzengesellschaften sind im Geltungsbereich des B-Planes „Schleibnitz-Nordost“ nicht vorhanden. Die gesamte Fläche wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine intensiv genutzte, ausgeräumte Ackerfläche. In den Randbereich gehen diese in Gräser dominierte Hochstaudengesellschaften über, die dauerhafter sind.

Abbildung 3: Foto Geschwister-Scholl-Straße



Abbildung 4: Foto Blick von der L50 in Richtung Geschwister-Scholl-Straße



Abbildung 5: Foto Blick von der L50 in Richtung Geschwister-Scholl-Straße



4. Bestandsbeschreibung

Es folgt eine schutzgutbezogene Beschreibung des Bestands:

Schutzgut Menschen insbesondere menschliche Gesundheit

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen.

Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung und menschliche Gesundheit
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Eine Wohnnutzung findet man westlich und südlich des Vorhabens (Siehe Übersichtsplan). Direkt im Gebiet war bisher keine Wohnnutzung vorhanden. Gewerblich wird die vorhandene Ackerfläche als Produktionsstandort für die Landwirtschaft genutzt. Am südlichen Rand berührt das Vorhaben die Geschwister-Scholl-Straße und nördlich die Kreisstraße nach Hohendodeleben. Diese erschließen das geplante Wohngebiet und die angrenzenden Wohnbauflächen. Die vorhandenen Ackerflächen werden nicht als Erholungsflächen genutzt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Fläche wird großflächig intensiv als Ackerfläche genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt mit einer eingeschränkten Fruchtfolge. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen werden im Allgemeinen durch einen hohen Nährstoffeintrag durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln belastet. Aufgrund der guten Ackerzahlen erhalten die Flächen eine etwas bessere Bewertung. Die Einordnung erfolgt als intensiv genutzter Acker (Al.). Es ist von einer eingeschränkten Artenvielfalt und damit biologischen Vielfalt auszugehen (vgl. auch Kap. Artenschutz). Schutzgebiete Natura 2000 sind weder direkt noch indirekt betroffen. Weitere Prüfschritte sind nicht notwendig.

Schutzgut Fläche

Durch das Vorhaben kommt es zum Flächenverlust. Ökologisch wirksame Flächen gehen durch dauerhafte Versiegelung (z. B. Wohnbebauung, Erschließung etc.) verloren.

Schutzgut Boden

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein, er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.

Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

In der Saalekaltzeit kam es auf den Gesteinsschichten des Untergrundes zur Ablagerung von verschiedenen Lockergesteinsschichten (ca. 5,0 m – 10,0 m Geschiebemergel und darunter Kiese und Sande). Diese wurden in der dritten Vereisung (Weichsel-Würm) mit einer ca. 2,0 m dicken Lössschicht abgedeckt. In den oberen Bereichen verwitterte der Löss zu der sehr fruchtbaren Schwarzerde. Anschließende Ausräumungsprozesse und die menschliche Tätigkeit brachten die heutige Oberflächenform hervor.

Die vorhandenen sehr fruchtbaren Böden (Schwarzerde) werden intensiv ackerbaulich genutzt und bilden die Grundlage für eine effektive landwirtschaftliche Produktion. Schwarzerden entstehen aus karbonathaltigen Lockergesteinen (Löss), der Wasserhaushalt ist mäßig frisch und das Ertragspotential sehr hoch.

Mit ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit bilden die Lössböden der Magdeburger Börde die Grundlage für die geschichtlich sehr alte Besiedlung des Raumes (Altsiedelgebiet). Die Böden haben neben dieser Funktion als Standort für die Landwirtschaft wichtige Funktionen als Lebensraum (Tiere und Pflanzen der Agrarlandschaft), als Stoffspeicher und zum Schutz des Grundwassers. Besonders wertvoll sind die Schwarzerdeböden der Börde deshalb, weil sie unter den gegenwärtigen Klimabedingungen im Raum nicht reproduzierbar sind.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsraum findet man keine Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten. Der Grundwasserleiter III verläuft in den Kies- und Sandschichten unter dem Geschiebemergel. Der gespannte Grundwasserflurabstand beträgt 10,0 m. Er steigt bei Entlastung auf 5,0 m an.

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz oder Überschwemmungsgebieten. Man kann auch davon ausgehen, dass das Grundwasser im Untersuchungsraum durch Sickerstoffe aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im geringen Umfang vorbelastet ist.

Schutzgurt Klima/ Luft

Nach der Einteilung im Klimaatlas zählt der Untersuchungsraum zur Klimaregion „Börde“. Die Klimaregion vermittelt zwischen dem atlantisch geprägten Niederelbegebiet und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen und dem mittel- und ostdeutschen Binnenklima im Osten und Südosten. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,5 °C sowie die mittlere Julitemperatur 17,5 °C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 530 mm.

Die vorhandene Ackerfläche kann als Kaltluftentstehungsgebiet gewertet werden. Diese ist aber relativ kleinflächig und besitzt eine geringe bis keine Reliefenergie, so dass nur sehr geringe bis keine klimatischen Ausgleicheffekte von der Fläche ausgehen.

Schutzgut Landschaft

Durch die Biototypen- und Nutzungstypenkartierung, sowie durch Aufnahmen (Begehungen) im Gelände ist die landschaftsstrukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes bekannt. Auf dieser Grundlage wird der Landschaftsraum nach den vorhandenen Landschaftsstrukturen in Hinblick auf Schönheit, Vielfalt und Charakteristik beurteilt.

Es handelt sich um den Ortsrand, der von einer vorhandenen Bebauung direkt in eine Ackerfläche übergeht. Mit dem Vorhaben wird eine Lücke in der Gemeindestruktur geschlossen und damit das Landschaftsbild abgerundet. Durch die festgesetzte Pflanzung erhält die Ortslage einen Abschluss in Richtung Nordosten.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind bisher keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde des Bördekreises anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalschutzgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wesentlich an der Landschaftsplanung ist die Betrachtung der ökologischen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Bei den Wechselwirkungen können verschiedene Effekte auftreten, einmal, dass sich die Schutzgüter neutral zueinander verhalten, zum anderen, dass sich die Schutzgüter gegenseitig ausschließen bzw. ohne Wechselwirkungen überlagern und als letztes, dass sich die Schutzgüter bzw. Eingriffe in diesen Schutzgütern gegenseitig verstärken (Synergieeffekt). Auch sind die Fälle zu betrachten, bei denen eine Wirkung auf verschiedene Ursachen zurückgeht. Diese Synergieeffekte ergeben sich aus den Wirkungen bestimmter Biotopstrukturen auf verschiedene Schutzgüter, wie zum Beispiel des Bodens. Veränderungen am belebten Oberboden wirken vorerst nur auf diesen. In der Kette der ökologischen Wirkzusammenhänge entstehen zeitlich versetzt, Beeinträchtigungen/Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser, die Arten und Lebensgemeinschaften und letztlich über die Nahrungskette auch auf den Menschen.

5. Artenschutz

Für das Untersuchungsgebiet ist abzu prüfen, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) vorliegen. Entsprechend der Biotopausstattung (Acker) des Untersuchungsraumes kann das Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus crisetus* nach Anhang IV der FFH – RL „Streng geschützt“) nicht ausgeschlossen werden.

Auch wenn keine aktuellen Nachweise für den direkten Baubereich vorliegen, leiten sich artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Feldhamsterschutz ab (vgl. Kap. 8 bzw. 12). Weiterhin stellen die Vorhabenflächen Lebensraum für Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche) dar. Auch wenn keine aktuellen Brutnachweise für den direkten Baubereich vorliegen, leiten sich artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Offenlandbrüter/ Feldlerche ab (vgl. Kap. 8 bzw. 12).

6. Betroffene Umweltschutzziele

Es sind die folgenden Schutzgüter und Landschaftsfunktionen von der Ausweisung des Wohngebietes betroffen:

- Bodenschutz (Versiegelung)
- Grundwasserschutz (Versickerung des Grundwassers)
- Biotopverlust (Überbauung von Acker)
- potenzielle Beeinträchtigung des Feldhamsters bzw. Offenlandbrüter wie z.B. Feldlerche

7. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung

Der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereiches wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit folgt die Planung dem Ziel der Bereitstellung von neuem Wohnbauland im OT Schleibnitz. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Maßgebend für die bauliche Nutzung des Plangebietes ist die Grundflächenzahl (GRZ). Um in den Bauabschnitten 1 bis 3 des Wohngebietes dem Planbedarf entsprechende großzügig geschnittene Bebauungen einschließlich Nebenanlagen errichten zu können, wird die GRZ mit 0,4 als Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

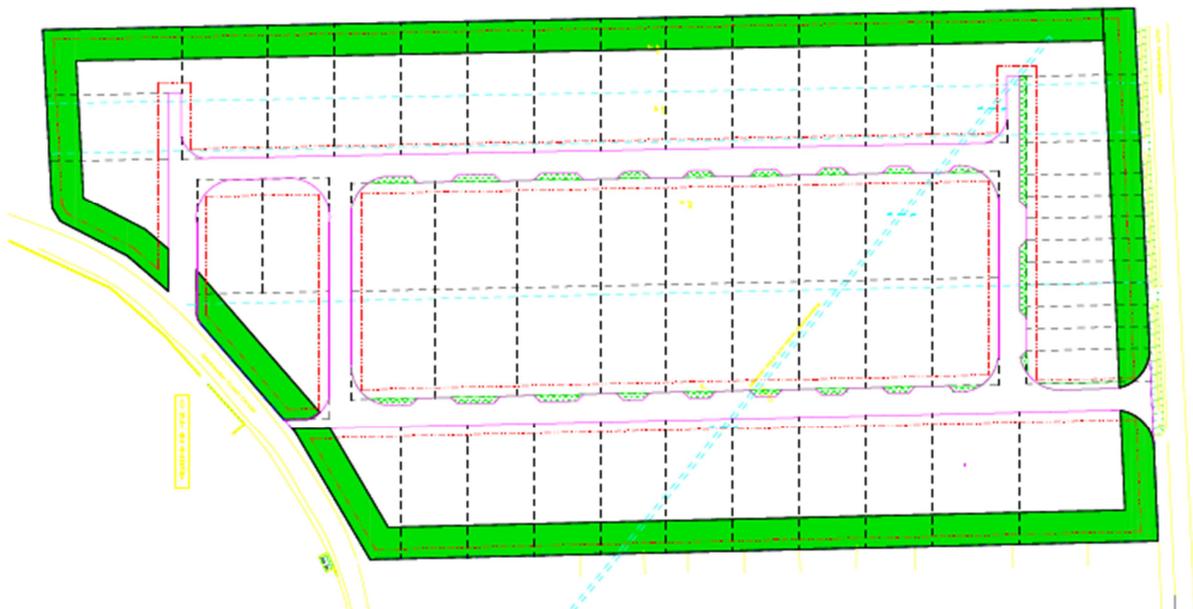
voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:

- baubedingt: geringfügige zusätzliche Emissionen aus dem Bauverkehr und den Bauarbeiten durch Lärm und Staub

- anlagenbedingt: Versiegelung von Böden
Entzug von Lebensräumen für Fauna und Flora
Beeinträchtigung der Versickerung von Oberflächenwasser

- betriebsbedingt: Emission von Luftschadstoffen von den zusätzlichen Fahrzeugen auf den Zufahrtsstraßen, Emissionen der Heizungen und Abwasser der Wohngebäude.

Abbildung 6: Entwurf des Bebauungsplanes mit Lage der Strauchhecke (grün dargestellte Bereiche)



**Umweltbericht zum Bebauungsplan“ Schleibnitz-Nordost“
im OT Schleibnitz der Stadt Wanzleben -Börde**

Schutzgut	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind unerheblich und nicht nachhaltig	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind erheblich und / oder nachhaltig	Bemerkungen
Mensch	x		
Tiere und Pflanzen		x	Verlust von Acker
Fläche	x	x	Neuversiegelung
Boden		x	Versiegelung
Wasser		x	Versiegelung
Klima/ Luft	x		
Landschaft	x		
Wechselwirkungen		x	Neuversiegelung/ Biotopverlust

8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Im Bebauungsplan werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgesetzt. Geplant ist die Kompensation aller Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- Mit der Bepflanzung des Grundstückes wird das Landschaftsbild (Ortsbild) aufgewertet. Es entstehen gestaltete Freiflächen, die nach verkehrlichen und ästhetischen Gesichtspunkten angelegt werden. Mit den geplanten Pflanzungen passt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.
- Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4 als Höchstmaß festgesetzt.
- Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll auf dem Grundstück genutzt bzw. versickert werden. Damit ist die Grundwasserneubildungsfunktion des Gebietes weitgehend zu erhalten.
- Gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen (Ziergärten) mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Obstgehölze sind zulässig).
- Ausweisung von Pflanzgebotflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze zur Anpflanzung und dauerhaften Unterhaltung einer Strauchhecke (mind. 9,60 m Breite) aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten.

Artenschutzmaßnahmen:

Vor dem jeweiligen Baubeginn sind die Flächen durch Fachkundige auf das Vorkommen des Feldhamsters zu kontrollieren (ca. April/ Mai und/ oder nach der Ernte). Die Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren.

Bei Nachweis des Feldhamsters sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. weitere artenschutzfachliche Maßnahmen notwendig (z.B. Umsiedlung).

Sofern keine Feldhamster nachgewiesen werden ist die Fläche zur Verhinderung der Einwanderung regelmäßig umzubrechen („schwarz halten“) oder alternativ kann der Oberboden unmittelbar nach der Begutachtung abgeschoben werden. Entsprechend des Bauablaufes sind ggf. mehrere Kontrollen notwendig. Nach Vorlage des konkreten Bauablaufplanes sind der Naturschutzbehörde die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz des Feldhamsters vor Beginn anzuzeigen und mit ihr abzustimmen.

Zum Schutz der Offenlandbrüter erfolgt die Bauaufreimung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit = 01.03 bis 30.09.).

9. Planungsalternativen:

Standort

Für die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle sprechen die Nutzung in der Umgebung und die einfache Erschließung der Fläche über die Geschwister-Scholl-Straße.

Planinhalte

Der Plan wurde entsprechend der Erfordernisse der späteren Nutzer entwickelt. Weitere Untersuchungen kamen bisher nicht zur Durchführung. Es wurde ein Wohngebiet mit einer optimalen Ausnutzung der Fläche (Reduzierung Flächenverbrauch) und einer Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich entwickelt.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung:

Die Ausführung der festgesetzten Maßnahmen kann durch die Stadt Wanzleben-Börde erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft werden. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren.

Die nächsten Kontrollen erfolgen nach weiteren 3 Jahren. Grundlage für festgelegte Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

Die Einhaltung/ Durchführung der Artenschutzmaßnahmen wird durch eine ökologische Bauüberwachung (Fachbüro/ Fachkundige) abgesichert.

11. Kompensationsberechnung

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

Seit dem 27.12.2004 gilt die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004. Nach § 1 und 5 der Richtlinie ist das Bewertungsverfahren entsprechend Anlage 1 anzuwenden. Diese Richtlinie wurde am 07.01.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet. Da, die Bewertung über die Biotoptypen (als hochaggregierte Indikatoren) erfolgt, können mit der Kompensationsberechnung alle Eingriffe bewertet und ausgeglichen werden. Die in der Anlage 2 des Bewertungsmodells aufgeführten Kriterien für Funktionen mit einer besonderen Bedeutung treffen auf die Biotoptypen im Untersuchungsraum nicht zu.

Tabelle 1: Bewertung des Bestandes (Biotopwert gemäß Bewertungsmodell)

Nummer	Fläche in m ²	Code	Biotoptyp	Biotopwert	resultierende Biotopwertpunkte
1	48.084	Al.	Intensiv genutzter Acker	5	240.420
Summe	48.084				240.420

Tabelle 2: Bewertung des Planzustandes (Planwert gemäß Bewertungsmodell)

Nummer	Fläche in m ²	Code	Biotoptyp	Planwert	resultierende Biotopwertpunkte
1.1	14.802	BS, BW ...	Bebaute Flächen	0	0
1.2	21.054	AKB	Ziergarten	6	126.324
2	30	BS, BW ...	Bebaute Flächen	0	0
3	4.048	VSB	Straße (versiegelt)	0	0
4	8.150	HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14	114.100
Summe	48.084				240.424

Damit ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 4 Biotopwertpunkten.

Die Eingriffe durch die geplante Bebauung können innerhalb des Gebietes vollständig kompensiert werden.

* Die Grundflächenzahl (BauNVO, § 19) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Dabei bezieht sich nach BauNVO die Grundflächenzahl auf das Baugrundstück, dass im Bebauungsplan mit der Baufläche (Wohngebiet, Mischgebiet usw.) gleichgesetzt wird. Da eine Überschreitung ausgeschlossen wurde, kann die GRZ von 0.4 bezogen auf die Wohngebietsfläche zur Bilanzierung herangezogen werden.

12. Vorschläge für die textlichen Festsetzungen:

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
(Nur die **fettgedruckten** Textstellen werden in den Bebauungsplan übernommen.)

Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

- 1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von 21.054 m² sind als Ziergarten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.**
- 2. Anlage einer mindestens 9,60 m breiten Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den privaten Grünflächen, die das Baugebiet vollständig umfasst und das Gebiet in die Landschaft einbindet (vgl. Abbildung 6).**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 3. Vor Baubeginn sind die Flächen durch Fachkundige auf das Vorkommen des Feldhamsters zu kontrollieren (ca. April/ Mai und/ oder nach der Ernte). Die Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren.** Zum Schutz der Offenlandbrüter erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (01.03 bis 30.09.).
Diese Untersuchung bzw. Schutzzeiten hat der Antragsteller/ Vorhabenträger auf seiner Parzelle(n) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

Hinweis:

- 4. Umweltüberwachung**
Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen ist durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung.

Die Prüfung der Stadt Wanzleben – Börde erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Erschließungsträger zu tragen.
- 6. Die Auswahl der einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten richtet sich nach der beiliegenden Artenliste.**
- 7. Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.**
- 8. Pflanzarbeiten**
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.
- 9. Bodenschutz**
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem

Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
Im Übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der jeweils aktuellen Fassung. Bei der Anpflanzung der festgesetzten Arten sind die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) - insbesondere § 4 BBodSchG, zu beachten.

10. Für die Pflanzung von Gehölzen auf den privaten Grundstücken (Ziergärten) werden folgende Festsetzungen getroffen:
- heimische standortgerechte Laubgehölze
 - Obstgehölze sind zulässig

Magdeburg, den 26.01.2021

Hans-Joachim Döll
Aufsteller:

Hans-Joachim Döll

Auftraggeber:.....

Judith Schulte Christian Lotsch