

PROJEKT:  
**Umweltbericht zur 1. Änderung und  
Erweiterung des Bebauungsplanes  
Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ in Burg**

AUFTRAGGEBER:  
**Stadt Burg**

---

**Planungsphase**  
Satzungsbeschluss

**Datum**  
7. Mai 2008

**Ausfertigung**

## Gliederung / Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	2
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	3
2.	Grundlagen des Umweltberichtes	4
3.	Beschreibung der Schutzgüter und des Untersuchungsumfanges	4
3.1	Schutzgut Mensch	4
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
3.3	Schutzgut Luft und Klima	6
3.4	Schutzgut Landschaft	7
3.5	Schutzgut Boden	7
3.6	Schutzgut Wasser	8
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	8
3.8	Wechselwirkungen	8
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	8
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
6.	Zusätzliche Angaben	12
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	12
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	12
7.	Anlagen	13
7.1	Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	13

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Burg hat am nördlichen Rand der Ortslage im Jahr 1995 den Bebauungsplan „Wohngebiet – Am Holländerweg“ aufgestellt. Der Bebauungsplan besteht hauptsächlich aus einem großen Wohngebiet und im nordöstlichen Teil aus einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Behindertenzentrum. Erweitert und geändert werden soll der nordöstliche Teil des bestehenden Bebauungsplanes, das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Behindertenzentrum. Es ist beabsichtigt, die Voraussetzungen zu schaffen, den bestehenden Standort (Werkstatt und Wohnheim) der Lebenshilfe entsprechend des Bedarfs zu erweitern. Dabei ist geplant, die vorhandene Werkstatt in Richtung Norden zu erweitern. Gleichzeitig soll auch die Kapazität des Wohnheims erhöht werden. Für die Erweiterung der Werkstatt muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert werden. Das Baurecht für die Erweiterung des Wohnheims kann durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erreicht werden.

Erschlossen wird die Fläche durch die vorhandenen und ausgebauten Straßen „Am Holländerweg“ und „Am Brunnenfeld“. Der genehmigte Bebauungsplan soll wegen der eingetretenen Entwicklung geändert und erweitert werden. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 54/4 und 83/3 und der Bereich der Erweiterung die Flurstücke 658/45 und 46 / 7.

Südlich an das Plangebiet grenzt Wohnnutzung an, in den anderen Richtungen schließen sich landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzungen an.

Das Vorhaben wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht nicht den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt Burg. Es ist beabsichtigt den Flächennutzungsplan für das Vorhaben vorab bzw. im Parallelverfahren zu ändern.

Zur Beurteilung der Auswirkung der geplanten Vorhaben auf Natur und Umwelt wird entsprechend des Baugesetzes § 1 a Abs. 3 BauGB der vorliegende Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht dient als Grundlage für die ordnungsgemäße Abwägung der Belange von Natur und Umwelt.

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

### 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. Grundlage für den Umweltbericht ist neben dem Naturschutzgesetz des Bundes (BNatSchG) vor allem das Naturschutzgesetz Land Sachsen – Anhalt (NatSchG LSA). Weitere wichtige Regelungen sind in den Europäischen Richtlinien enthalten. Besonders hervorzuheben ist hier die FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG), die EU – Artenschutzrichtlinie, das EU - Rechtsbehelfsgesetz und die Vogelschutzrichtlinie.

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. Sie 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

#### **22. BlmschV**

Festlegung von Grenzwerten zur Luftqualität

#### **23. BlmschV**

Grenzwerte von Luftschadstoffen im Straßenverkehr

### **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.

### Fachplanungen

#### **Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg**

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die geringfügige Vergrößerung eines vorhandenen Sondergebietes widerspricht nicht den Zielen von Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Burg.

Für den Raum wurden ein **Landschaftsrahmenplan** und ein **Landschaftsplan** erarbeitet. Diese werden im weiteren Verfahren in die Unterlagen eingearbeitet.

Den Landschaftsplan erarbeitete 1996 das Büro Lohaus - Landschaftsarchitekten aus Hannover. Im Landschaftsplan sind die folgenden Entwicklungsziele definiert:

1. Die Siedlungsentwicklung soll an der bestehenden Grenze des Sondergebietes in Richtung Nordosten begrenzt werden.
2. Das Grundwasser soll durch eine Reduzierung des Nitrateintrages und des Eintrags von Agrarchemikalien (vor allem Dünger) geschützt werden.

Das erste Entwicklungsziel wird durch den Bebauungsplan verschoben. Insgesamt ist die Verschiebung minimal und die Verluste an offenen Flächen sind tolerierbar.

Bei dem Vorhaben überwiegen die Vorteile für die Allgemeinheit durch die Stärkung der sozialen Funktion im vorhandenen Sondergebiet.

Es ist für den Bauherrn von besonderem Interesse, den bestehenden Standort zu stärken und zu erweitern (siehe auch Punkt 5 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“). Dies ist nur durch die relativ geringfügige Verschiebung des Siedlungsrandes in Richtung offene Landschaft möglich.

Aus dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis konnten keine näheren Ziele oder Angaben zur Fläche des Bebauungsplanes entnommen werden.

## **2. Grundlagen des Umweltberichtes**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Jahr 1995 aufgestellt. Grundlage für die Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen dieses genehmigten Bebauungsplanes. Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes ist es, zu überprüfen, wie sich diese Änderungen und die Erweiterung auf Natur und Landschaft auswirken.

Bei der Beurteilung des Zustandes von Natur und Landschaft muss man zwischen dem Änderungsbereich und dem Erweiterungsbereich unterscheiden.

Bei den Erweiterungsflächen ist der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft Grundlage für die Beurteilungen des Vorhabens. In diesem Bereich werden die im folgenden Text dargelegten Untersuchungen durchgeführt.

Im Änderungsbereich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Stand Juli 1995) die Grundlage der Betrachtungen.

## **3. Beschreibung der Schutzgüter und des Untersuchungsumfanges**

### **3.1 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Eine Wohnnutzung schließt sich südlich an das Sondergebiet an (allgemeines Wohngebiet lt. gültigem Bebauungsplan). Hier wurden mehrgeschossige Wohnhäuser errichtet. Diese sind gut ausgelastet und hier ist ein attraktiver Wohnstandort im Anschluss an bestehende Strukturen entstanden. Diese Wohngebäude haben einen ausreichenden Abstand zur geplanten Änderung, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Innerhalb des Sondergebiet befinden sich im nördlichen Teil Werkstätten (gewerbliche Nutzung) und im südlichen Teil Wohnbereiche für die Behinderteneinrichtung. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über das vorhandene ausreichend ausgebaute Straßennetz.

Wertvoll für die Wohnnutzung und in diesem Zusammenhang auch für die Erholungsnutzung ist der ungehinderte Zugang zur offenen Landschaft. Dieser erfolgt über die beiden Wege östlich und westlich des Sondergebietes.

### **3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Potentielle natürliche Vegetation:**

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen Pfeifengras Stieleichenwald annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz, (Sonderheft 1/2000 – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden. Entsprechend der Gliederung des Landschaftsprogramms für das Land Sachsen – Anhalt liegt das Vorhaben an der Grenze der beiden Landschaftseinheiten Elbtal und Burger Vorflämung.

### **Beschreibung der Teilbereiche:**

#### Änderungsbereich:

Im Änderungsbereich wird die „private Grünfläche“ lt. gültigen Bebauungsplan verändert. Es handelt sich um eine Rasenfläche, auf der einzelne Bäume (meist Obstbäume) stehen. Teilweise wurden im Bereich der Werkstatt für den Ausbau dieser Nutzung auch schon Flächen für die verkehrliche Erschließung versiegelt. Für die vorhandenen Grünflächen wurde im Bebauungsplan als Zielbiotop eine Streuobstwiese definiert. Diese Entwicklung ist im Bereich der Änderung noch nicht abgeschlossen. Für den Ausgleich muss aber das im Bebauungsplan festgesetzte Biotop angesetzt werden. Durch die kurze Entwicklungszeit konnte sich noch keine Streuobstwiese im naturschutzfachlichen Sinn entwickeln. Aus diesem Grund kann nicht der volle Planwert lt. Richtlinie angesetzt werden. Nähere Ausführung siehe Punkt 4 – Kompensationsberechnung).

#### Erweiterungsbereich:

Im Erweiterungsbereich findet man die folgenden Biotoptypen:

Die Kennzeichnung der Biotoptypen erfolgt entsprechend des Kataloges der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt, Stand 14.08.1992 vom Landesamt für Umweltschutz. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung wurden auf der Bestandskarte eingetragen.

BVo	-	Verkehrsfläche – Lieferhof für die benachbarte Werkstatt
KGt-e		Rasenflächen mit Einzelbäumen (Robinien und Obstbäumen)
KSm		Grünland, gräserreiche Hochstaudenflur im Bereich einer ehemaligen Gartenfläche
HEI		dominanter Einzelbaum (Baumhasel)
HUml		Gebüsch mit Bäumen
		Teilfläche 1
		Gebüsch aus Robinien und Schneebeeren, das sich auf die benachbarte ehemalige Gartenfläche ausgedehnt hat.
		Teilfläche 2
		Gebüsch aus Spitzahorn, Schlehen Wildobst und Robinien
AAu		Ackerfläche, Brache, Im Landschaftsplan wurde diese Fläche als trocken – feuchte Staudenflur gekennzeichnet. Eindeutig erkennbar ist aber die vorhandene Ackernutzung und deshalb wird die Fläche als Brachland eingestuft.

Im Landschaftsplan werden die Flächen des Vorhaben wie folgt eingeschätzt:

Sondergebietflächen	-	Einstufung als geringwertig
Ackerflächen	-	Einstufung als mäßigwertig

### **Artenschutzrechtliche Regelungen:**

Besonderer Artenschutz nach BNatSchG § 10 Nr. 10 und § 42 (1) Nr. 1 und 2) und Strenger Artenschutz nach BNatSchG § 10 Nr. 11 und § 42 (1) Nr. 3 und 4)

Es sind nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand, keine Arten der EU – Artenschutzverordnung und des Anhangs IV der FFH-Richtlinie dauerhaft im Gebiet des Geltungsbereichs anzutreffen. Konkrete Angaben liegen dazu nicht vor (Landschaftsplan der Stadt Burg und Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land). Auch ist bei den gegenwärtig vorhandenen Nutzungen nicht mit dem Auftreten von sensiblen und geschützten Arten zu rechnen.

#### Europäische Vogelarten

Teile des Untersuchungsraumes (Gebüsche und Bäume) können von verschiedenen Vogelarten als Nistplatz genutzt werden. Dabei handelt es sich höchst wahrscheinlich um allgemein verbreitete Arten (Singvögel). Dabei muss man zwischen den beiden größeren Gebüsch unterscheiden. Wertvoller als Lebensraum ist das kleinere Gebüsch in der Nordostecke aus einheimischen Gehölzen. Das größere Robinien- / Schneebeerengebüsch hat dagegen einen etwas geringeren Wert / Bedeutung als Lebensraum. Diese allgemeinen Annahmen charakterisieren den Untersuchungsraum. Auf dieser Grundlage können die Beeinträchtigungen und Maßnahmen ausreichend beurteilt werden.

Mit der Festsetzung von Neupflanzung am Rand des Geltungsbereichs kann ein Ausweichen der vorhandenen Individuen ermöglicht werden. Auch wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die vorhandenen Gebüsche nur in der Zeit der Vegetationsruhe (Winterhalbjahr) gerodet werden dürfen. Damit hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population und die Verbote nach § 42 BNatSchG greifen nicht für dieses Vorhaben.

Auch besteht für die Erweiterung des Sondergebietes keine andere zufriedenstellende Lösung für die geplanten Erweiterungsbauten (siehe 5 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“).

Aus diesem Grund wird mit dem Bebauungsplan eine Befreiung (nach § 62 BNatSchG) für die Rodung der Gebüsch beantragt.

#### **Schutzgebiete:**

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

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 37 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

Es ist entsprechend des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert am 09. September 2005, nach Anlage, 1 für das vorliegende Vorhaben keine UVP durchzuführen.

#### **Beurteilungskriterien**

Die Beurteilung der Empfindlichkeit der vorhandenen Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt in Hinblick auf die folgenden Kriterien:

1. Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust und Zerstörung.
2. Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung
3. Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Verlärmung

#### **Bewertung:**

Entsprechend der festgelegten Beurteilungskriterien ergibt sich die folgenden Bewertung der Flächen. Die wertvollsten Bereiche sind im Untersuchungsraum (Auflistung entsprechend der Wertigkeit):

- Gebüsch aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Fläche 4 der Kompensationsberechnung)
- private Grünflächen als Streuobstwiese festgesetzt (Fläche 1 und 2 der Kompensationsberechnung)
- das mesophile Grünland am nördlichen Rand des Geltungsbereichs (Fläche 6 der Kompensationsberechnung)
- das Gebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Arten (Fläche 3 der Kompensationsberechnung)
- der vorhandene Baumbestand

### **3.3 Schutzgut Luft und Klima**

#### **Klimatische Verhältnisse:**

Der Untersuchungsraum liegt am östlichen Rand des Elbtales im Übergangsbereich vom subatlantischen zum subkontinentalen Klima. Dabei ist das Klima in seiner Gesamtheit schon überwiegend subkontinental geprägt. In der näheren Umgebung wurden die folgenden Durchschnittswerte ermittelt (Quelle: Landschaftsplan der Stadt Burg):

Jahresniederschlagssumme: 504 mm

Mit einem sommerlichen Maximum (Ende Juni/Juli) und einem winterlichen Minimum im Februar.

Jahresdurchschnittstemperatur: 8,6 °C

Durchschnittstemperatur des wärmsten Monats ( Juli) 17,2 °C

Hauptwindrichtung Südwest bis West

An das Vorhaben grenzt in Richtung Norden eine größere Ackerfläche (zur Zeit Brache). Diese ist wegen ihrer Struktur ein gutes Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die ebene Topografie besitzt diese Fläche nur wenig Wechselbeziehungen zu den umgebenden Flächen. Für das Mikroklima haben die vorhandenen Gebüsch- und Bäume eine gewisse Bedeutung.

**Bewertung:**

Wertvoll für die klimatische Leistungsfähigkeit des Raumes sind die lockeren Gehölzpflanzungen im Gebiet. Diese ergeben kleinstrukturierte Flächen, die in der Lage sind, die Luft zu filtern und ausgleichend zu wirken.

**Luft**

Messwerte zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Luftqualität kann wegen der offenen Lage und der Nähe zur offenen Landschaft als „gut“ eingeschätzt werden. Eine Belastung erfolgt überwiegend aus überregionalen Quellen bzw. durch die benachbarten Verkehrsanlagen im Wohngebiet.

**Lärmsituation:**

Der Untersuchungsraum wird durch den Verkehrslärm der benachbarten Straßen, die Bahnanlagen und den vorhandenen Anlagen auf der Sondergebietsfläche (Werkstätten) in geringem Umfang belastet.

### 3.4 Schutzgut Landschaft

Auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes wurde auf der Fläche des Sondergebietes eine Werkstatt und ein Wohnheim für Behinderte errichtet. In Richtung offene Landschaft wird die Bebauung durch Gehölzpflanzungen abgegrenzt und an benachbarte Grünstrukturen angebunden. Durch die geplante Neubebauung verändert sich der vorhandene Eindruck des Landschaftsraumes nicht.

Die vorhandenen strukturgebenden Gebüsch- am Übergang zur offenen Landschaft müssen zwar beseitigt werden, aber durch die geplanten dichten und umfangreichen Gehölzpflanzungen in Richtung offene Landschaft werden wieder Strukturen geschaffen, die die neuen Gebäude in den Bestand einbinden und den bestehenden Landschaftseindruck erhalten.

**Bewertung:**

Wertvoll für das Landschaftsbild sind die vorhandenen Gehölzstrukturen am nördlichen Rand. Diese verdecken teilweise die vorhandene Bebauung und binden diese in die Umgebung ein.

### 3.5 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.

**Boden**

Auszug aus dem geotechnischen Bericht:

„Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der relativ breiten und insgesamt ebenen holozänen Elbtalau. Charakteristisch für die regionalgeologische Situation ist eine mindestens 10 m starke, allgemein als Elbschotter bezeichnete Sand- und Kiesdecke, die direkt über ebenfalls stärker mächtigen tertiären Sedimenten lagert.“ Abdeckt wird der Elbschotter durch sogenannten Aulehm und Sand.

Im Untersuchungsraum dominieren Sandböden den Landschaftsraum. Aus diesen haben sich Decklehmsand - Gleye entwickelt. Durch die Bewirtschaftung (Acker, Grünfläche und Garten) sind daraus Kulturböden mit einem stellenweise relativ hohen Humusanteil entstanden. Sie besitzen ein relativ hohes Sorptionsvermögen und eine mittlere bis hohe Feldkapazität.

**Bewertung:**

Da die Bodenverhältnisse relativ homogen sind, kann man für eine Bewertung den Grad der Versiegelung heranziehen. Auf dieser Grundlage kann davon ausgegangen werden, dass alle unversiegelten Flächen wertvoll für den Naturhaushalt sind.

### **3.6 Schutzgut Wasser**

**Oberflächengewässer:**

Im Untersuchungsraum findet man keine natürlichen Oberflächengewässer. Es sind deshalb für die geplanten Änderungen und die Erweiterung keine weitergehenden Untersuchungen über mögliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer notwendig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 98a Abs. 1 Nr. 2 WG LSA, d. h. das Gebiet kann bei Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers (hier: des Elbdeiches) können die Flächen überschwemmt werden.

**Grundwasser und Grundwasserneubildung:**

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2,00 – 3,00 m.

**Bewertung:**

Für die Beurteilung des Vorhabens hat das Schutzgut Wasser keine besondere Bedeutung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und das Grundwasser ist nicht hoch empfindlich im weiteren Untersuchungsraum.

### **3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Untersuchungsraum sind 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 Landkreises Jerichower Land anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalschutzgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

### **3.8 Wechselwirkungen**

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 Veränderungen in den Schutzgütern neutral zueinander verhalten, zum anderen, dass sich diese Veränderungen gegenseitig ausschließen bzw. ohne Wechselwirkungen überlagern und als letztes, dass sich die Veränderungen der Schutzgüter bzw. die Eingriffe 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 Biotop- bzw. Habitatsstrukturen 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.

Für den Untersuchungsraum wäre die Ausbreitung der Robinie zu nennen. Diese verändert deutlich die Artenzusammensetzung auf den Grünlandsflächen. Mit der Ausbreitung wird vermehrt Stickstoffeintragen und der Boden beschattet. Dadurch werden die Grünlandarten verdrängt. Mit dieser Verbuschung ändert sich das Mikroklima. Diese Veränderung hat wiederum Rückwirkungen auf das Wachstum der Gehölze.

#### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Mit den folgenden Maßnahmen sollen die möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verringert, vermieden bzw. ausgeglichen werden:

- Die nicht überbaubaren und unversiegelten Flächen der Sondergebietsflächen sind gärtnerisch zu nutzen und zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Es ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten durchzuführen. Damit werden Lebensräume und klimatische Regenerationsräume geschaffen.
- Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Einbindung der Erweiterungsbauten wird entlang der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereiches eine breite freiwachsende Hecke angelegt. Die Fläche ist als Pflanzgebotsfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Damit werden auch den Vögeln aus den bestehenden Feldgehölzen Ausweichlebensräume angeboten.
- Die festgesetzten Ausgleichspflanzungen sind spätestens im Frühjahr bzw. Herbst nach der Fertigstellung der Bauvorhaben zu realisieren.
- Um Störung von vorhandenen Brutvögeln in den Gebüschern zu vermeiden, ist eine Rodung nur im Winterhalbjahr, in der Zeit der Vegetationsruhe möglich.
- Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe wurde im Bereich der bestehenden Bebauung die Pflanzbindungsfläche um 1.623 m<sup>2</sup> vergrößert. Auch hat der Bauherr großzügig Dachbegrünungsflächen hergestellt und wird bei dem geplanten Vorhaben (Wohnheimerweiterung) großflächig die Fassade mit Kletterpflanzen begrünen. Damit werden die Eingriffe in die Schutzgüter Tier und Pflanzen durch die Ausweisung neuer Pflanzflächen, die Dachbegrünung und die Fassadenbegrünung reduziert. Es werden im Gebiet neue Lebensräume angeboten. Weiterhin haben diese Pflanzmaßnahmen positive Auswirkungen auf das Klima. Besonders die Vergrößerung der Fläche der Dachbegrünung und der Fassadenbegrünung haben sehr positive Wirkungen auf die klimatische Regenerationsfähigkeit des Raumes.

#### **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. Diese wurde zuletzt geändert am 24.11.2006 (Runderlass des MLU). Nach § 1 und § 5 der Richtlinie ist das Bewertungsverfahren entsprechend Anlage 1 anzuwenden. Da die Bewertung über die Biotoptypen (als hochaggregierte Indikatoren) erfolgt, können mit der Kompensationsberechnung fast alle Eingriffe bewertet und ausgeglichen werden.

Entsprechend dieser Richtlinie erfolgt die Bewertung der Eingriffe und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die Änderungsfläche und die geplante Erweiterung. Im Ergebnis der Kompensationsberechnung wird ermittelt ob externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind. Die Auswahl der Flächen und Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Bauherrn, der Stadt Burg und der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Jerichower Land.

#### **Bewertung des Bestandes:**

Bewertet werden nur die Flächen, die von einer Veränderung durch den Bebauungsplan betroffen sind. Die Stellplätze in der privaten Grünfläche entlang der Westgrenze werden bei der Kompensationsberechnung nicht erfasst, da diese im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens errichtet und bilanziert wurden.

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand			Biotopwert	Werteinheiten
		CIR- Code	Code	Biototyp		
1	2	3	4	5	6	7
<b>Änderungsbereich</b>						
1	1.177	HS	HSA	Festsetzung private Grünfläche – Streuobstwiese*, Ohne die Fläche des Erweiterungsbaus, die die bestehende Baugrenze überschreitet, da für diese Fläche im Rahmen der Baugenehmigung bereits ein Ausgleich festgelegt wurde**.	16	18.832,00
2	1.398	Die bestehende Sondergebietsfläche wird zur Pflanzbindungsfläche umgewidmet Bestand; von der Sondergebietsfläche sind 20 % Grünflächen (Streuobstwiese)				
2.1	278	HS	HSA	Streuobstwiese*, private Grünfläche	16	4.448,00
<b>Erweiterungsbereich – 5.520 m<sup>2</sup></b>						
3	707	HUml	HYC	Gebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Arten	13	9.191,00
4	71	HUml	HYA	Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	20	1.420,00
5	1287	KGt-e	GSB	Rasen mit Einzelbäumen Scherrasen	7	9.009,00
6	921	KSm	GMX	Staudenflur, mesophiles Grünland	14	12.894,00
7	2072	AAu	AI	Acker – Brache	5	10.360,00
8	462	BVo	VPZ	Verkehrsfläche - Lieferhof	0	0,00
					<b>Summe</b>	<b>66.154,00</b>

\* Streuobstwiese  
 Im Bebauungsplan wurde für die privaten Grünflächen im Sondergebiet (auch die Randpflanzung) die Entwicklung einer Streuobstwiese festgelegt. Aus diesem Grund wird diese Fläche diesem Biototyp zugeordnet. In der Richtlinie wird der Biototyp mit einer kleinen <sup>4</sup> gekennzeichnet, dies bedeutet neben den Biototyp ist auch der Entwicklungszustand zu beurteilen. Entsprechend der Entwicklungszustand können bis zu 6 Werteinheiten abgezogen werden. Bisher sind nur sehr wenige Obstbäume angepflanzt wurden und da diese noch sehr klein sind, werden diese 6 Werteinheiten vom Biotopwert 22 abgezogen. Aus diesem Grund erfolgt die Bewertung der Fläche mit 16 Werteinheiten (Biotopwert).

\*\* Baugenehmigung 63 49 – 96-1682 Neubau einer Werkstatt für behinderte

Bewertung der Planung (Grundlage Festsetzung des Bebauungsplanes)

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand				
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Planwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
Änderungsbereich						
1	1.177	Neuausweisung des Sondergebietes				
1.1	941	BS	BS	Bebaute Fläche 80 %	0	0,00
1.2	236	Grünflächen im Sondergebiet				
1.2.1	118	PYY	BG	50 % Grünfläche / Rasen	7	826,00
1.2.2	118	HUml	HYA	Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	16	1.888,00
2	1.398	HS	HSA	Fläche wird zur Pflanzbindungsfläche umgewidmet Streuobstwiese*, private Grünfläche	16	22.368,00
3	171	BS	BME	Dachbegrünung, vorhanden	9	1.539,00
4	420	BS	BME	Dachbegrünung, geplant	9	3.780,00
5	165	BS	BMD	Berankte Fassade	9	1.485,00
Zwischensumme Änderungsbereich						31.886,00
Erweiterungsbereich – 5.520 m <sup>2</sup>						
1	3.230	Sondergebiet				
1.1	2.584	BS	BS	Bebaute Fläche 80 %	0	0,00
1.2	646	Grünflächen im Sondergebiet				
1.2.1	323	PYY	BG	50 % Grünfläche / Rasen	7	2.261,00
1.2.2	323	HUml	HYA	Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	16	5.168,00
2	2.290	Grünflächen				
2.1	1.100	PYY	BG	50 % Grünfläche / Rasen	7	7.700,00
2.2	1.110	HUml	HYA	Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	16	17.760,00
2.3	71	HUml	HYA	Erhaltung des Bestandes Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	20	1.420,00
Zwischensumme Erweiterungsbereich						34.309,00
Summe						66.245,00

Planung - Bestand = Kompensation  
 66.195,00 - 66.154,00 = 41

Das Ergebnis der Kompensationsberechnung hat ergeben, dass die zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich ausgeglichen werden können.

## 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Standort

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Holländerweg“ bezieht sich auf das vorhandene rechtskräftige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Behindertenzentrum“. Ziel ist die Änderung der rechtskräftigen Festsetzungen in Teilbereichen und eine Erweiterung des Gebietes. Da eine vorhandene Nutzung geändert und erweitert werden soll, ist eine Diskussion über den Standort nicht sinnvoll. Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Standort auszubauen, um über Synergieeffekte (Erweiterung vorhandener Anlagen und Kapazitäten) die Betreuung behinderter Mitbürger zu sichern und ausbauen. Dies wäre an anderen Standorten nicht möglich.

Eine Erweiterung der Fläche der Behinderteneinrichtung (Sondergebiet) ist theoretisch in alle vier Himmelsrichtungen möglich.

**Westen** Im Osten grenzt eine im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme – Brunnenfeld, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) an das Sondergebiet. In diese Richtung ist keine Erweiterung möglich. Der Eingriff wäre zu erheblich. Aus diesem Grund ist ein Ausbau in diese Richtung ungünstiger.

**Osten** Hier grenzen Gartenflächen und Wiesen an das Sondergebiet. Eine Erweiterung des Wohnheimes wäre möglich, würde aber durch den vorhandenen Weg auf Probleme stoßen. Eine weitere Einschränkung wäre die Organisation der Betriebsabläufe auf dem Gelände der Behinderteneinrichtung. Die Werkstatt könnte nicht erweitert werden. Es wäre ein Neubau notwendig. Dadurch würden sich aber die Funktionen Werkstatt und Wohnen auf dem Grundstück ungünstig mischen. Aus diesem Grund kann eine Erweiterung in diese Richtung vernachlässigt werden.

**Süden** Hier grenzt ein vorhandenes Wohngebiet an die Behinderteneinrichtung. Vor den Gebäuden sind die notwendigen Zufahrtsflächen und Parkplätze. In diese Richtung ist wegen der bestehenden Nutzung eine Erweiterung nicht möglich.

**Norden** Es bleibt nur diese Richtung zur Erweiterung, um die beabsichtigten Ziele zu erreichen. Auch können die Gebäude durch Anbauten und Erweiterungen auf den geplanten Bedarf erweitert werden.

### Planinhalte

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes prüfte man verschiedene städtebauliche Varianten. Dabei wurde die vorliegende Variante auf der Grundlage der Ziele des Flächeneigentümers herausgearbeitet. Diese ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche für die Betreuung der Behinderten. Die vorhandenen Strukturen wie die Werkstatt und das Wohnheim werden erweitert und ausgebaut. Den Belangen von Natur und Umwelt kann durch die Ausweisung großzügiger Grünflächen als Abgrenzung zur offenen Landschaft entsprochen werden. Mit einer Aufwertung des Bestandes und der Ausweisung von großzügigen Grünflächen im Erweiterungsbereich können die Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

## 6. Zusätzliche Angaben

### 6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Datengrundlage für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen genutzt:

- Landschaftsplan der Stadt Burg
- „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004.
- Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005

### 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Teilflächen wird durch die Stadt Burg erstmalig nach der Baugenehmigung und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Dabei sind die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand zu bewerten, um notwendige Pflegemaßnahmen abzuleiten und zu optimieren. Die nächsten Kontrollen erfolgen nach weiteren 3 Jahren. Grundlage für die festgelegten Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und die Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

## 7. Anlagen

### 7.1 Anlage 1

#### Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

(Nur die fett-gedruckten Textstellen werden in den Bebauungsplan übernommen)

##### Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Sondergebietsflächen sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen auf den Teilflächen erfolgen.

##### Pflanzgebotsflächen – private Grünflächen

nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

2. Dichte Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten. Je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Laubbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen auf den Teilflächen erfolgen. In der privaten Grünfläche entlang der Westseite des Grundstücks ist der Bau von maximal 15 Stellplätzen zulässig. Die Stellplätze sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu befestigen.

##### Pflanzgebot - Fassadenbegrünung

nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

3. Die Außenfassade des Erweiterungsbau des neuen Wohnheimes ist in den fensterlosen Bereichen dicht mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 1 m fensterloser Wand sind 2 Kletterpflanzen anzupflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen

##### Pflanzgebotsfläche im Änderungsbereich

nach § 9 (1) Nr. 1 25a BauGB

4. Pflanzgebotsfläche 1 – PF 1  
Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu bewirtschaften. Sie ist zweimal jährlich zu mähen. Naturverjüngung von Gehölzen ist zu entfernen und auf Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.
5. Pflanzgebotsfläche 2 – PF 2  
Die vorhandene Bepflanzung auf der erweiterten Pflanzgebotsfläche im Änderungsbereich ist durch eine Obstbaumpflanzung zu ergänzen. Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche (Raster 10 x 10 m im Mittel) muss ein Hochstämmiger Obstbaum angepflanzt werden. Der Bestand ist anzurechnen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen auf den Teilflächen erfolgen

##### Pflanzbindungen - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

6. Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.

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

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 7. Zum Ausgleich der Eingriffe sind auf den vorhandenen Gebäuden 420 m<sup>2</sup> vorhandenes Kiesdach in ein extensives Gründach umzuwandeln.** Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Erweiterung der Werkstatt erfolgen

### Parkstellflächen

nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- 8. Die Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Rasengittersteinen, Ökosickersteinen, wassergebundene Wegedecken) oder Pflasterungen mit einem großen Fugenteil herzustellen.** Ein Versickerungsgrad von mindestens 20 % ist zu gewährleisten.

### Hinweis:

9. Die Pflanzmaßnahmen und die Freiflächengestaltung sind in den Bauvorlagen darzustellen. Diese müssen innerhalb einer Vegetationsperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen erfolgen. Mindestens drei Jahre nach der Pflanzung ist eine Anwuchspflege abzusichern.
- 10. 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.**
11. Baumschutz  
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 (Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LG 4 (Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung verbindlich.
12. Pflanzarbeiten  
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.
13. Die auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:
  - + Obsthochstämme StU 12 – 14 cm
  - + bei Laubbäumen in den Pflanzgebotsflächen Heister von mindestens 250 cm Höhe
  - + bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
  - + Kletterpflanzen müssen mindestens 2 mal verpflanzt sein
14. 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 aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.