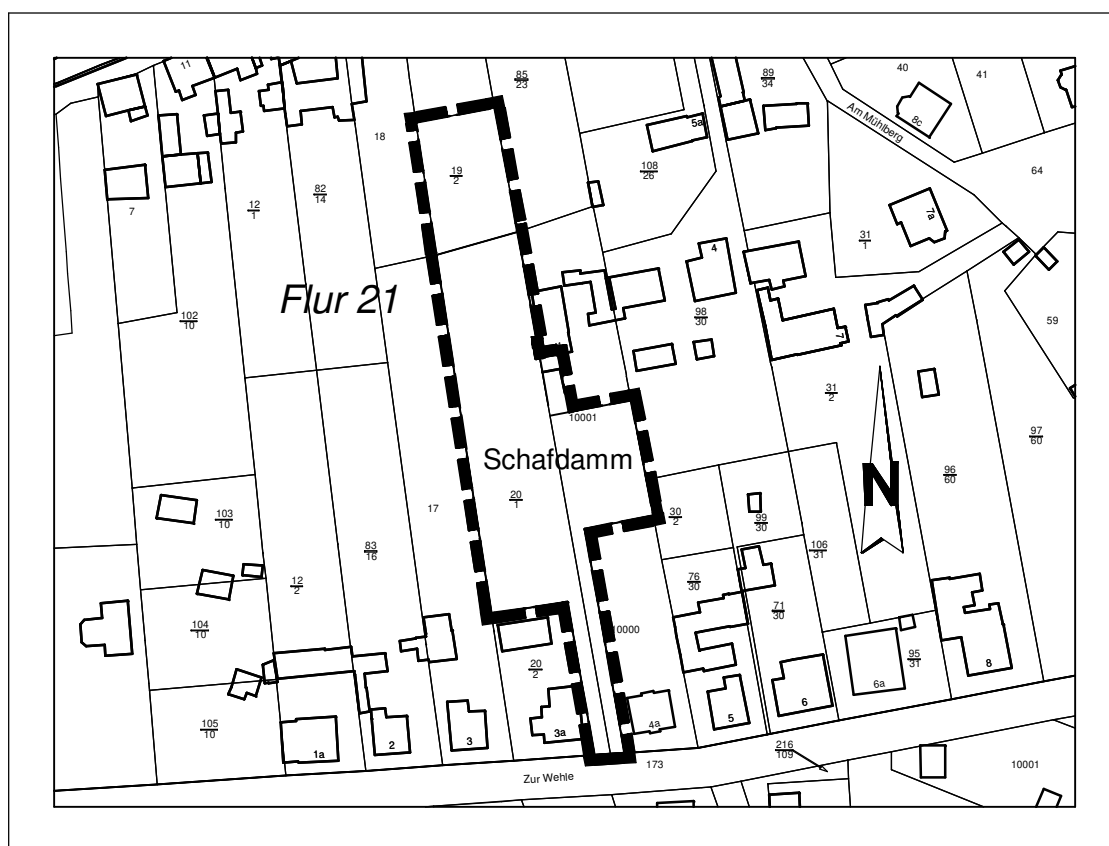




Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70
für das Wohngebiet "Zur Wehle"
in Burg in der Ortschaft Niegripp

sowie Umweltbericht gemäß § 2a BauGB



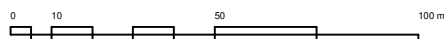
Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB
Stand: 1. November 2007

Planverfasser:

Lindner + Canehl
Bau- und Kommunalbetreuungs-GmbH
Röntgenstraße 8 39108 Magdeburg
Telefon 0391 - 7 33 39 85 Fax 0391 - 7 33 39 86

Umweltbericht:

**Büro für
Freiraumplanung**
Zaunkönigstraße 9 39110 Magdeburg
Telefon 0391 - 7 33 03 00 Fax 0391 - 7 33 03 66



Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen	3
2.0	Verfahren	3
3.0	Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4.0	Geltungsbereich	3
5.0	Planungsrechtliche Situation und Flächennutzungsplan	3
6.0	Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung	4
6.1	Lage im Stadtgebiet	4
6.2	Nutzungsstruktur, Vornutzung und sonstige Planungsvorgaben	4
6.3	Vegetationsbestand und Landschaftsbild	4
6.4	Baugrund	5
6.5	Schallimmissionen / Sonstige Immissionen	5
6.6	Eigentumsverhältnisse	6
7.0	Erschließung	6
7.1	Individualverkehr	6
7.2	Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung	6
7.3	Regenwasser	6
7.4	Strom und Telekommunikation	6
7.5	Gas	6
7.6	Abfall	7
8.0	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	7
8.1	Bebauung	7
8.2	Erschließung	7
8.3	Grünflächen	8
9.0	Begründung der Festsetzungen	9
9.1	Art der baulichen Nutzung	9
9.2	Maß der baulichen Nutzung	9
9.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	9
9.4	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (private Erschließungsstraße)	9
9.5	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	10
9.6	Stellplätze auf den Grundstücken	10
9.7	Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / private Grünflächen	10
9.8	Nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	11
10.0	Durchführung des Bebauungsplanes	11
11.0	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
11.1	Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	11
11.2	Ortsbild	11
11.3	Technische und soziale Infrastruktur	12
11.4	Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	12

12.0 Umweltbericht	13
12.1 Beschreibung des Planes	13
12.1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	13
12.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	13
12.1.3 Beschreibung der Festsetzung des Planes	13
12.2 Beschreibung der Prüfmethode	13
12.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	13
12.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	13
12.2.3 Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	14
12.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	14
12.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren	14
12.3.2 Baubedingte Wirkfaktoren	15
12.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren	15
12.4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	15
12.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltwirkungen der Planung	17
12.5.1 Schutzgut Mensch	17
12.5.2 Schutzgut Tiere	17
12.5.3 Schutzgut Pflanzen	17
12.5.4 Schutzgut Boden	19
12.5.5 Schutzgut Wasser	19
12.5.6 Schutzgut Klima / Luft	20
12.5.7 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild	21
12.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
12.5.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Sachgütern	22
12.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung und bei der Nichtdurchführung der Planung	22
12.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kompensation) nachteiliger Auswirkungen	22
12.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
12.7.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	22
12.7.2.1 Schutzgut Mensch	22
12.7.2.2 Schutzgut Boden	22
12.7.2.3 Schutzgut Wasser	23
12.7.2.4 Schutzgut Klima / Luft	23
12.7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	23
12.7.2.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	24
12.7.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	24
12.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Planes auf die Umwelt (Monitoring)	24
12.9 Zusammenfassung	24
12.10 Literatur	25

Anlagen:

12.1 Bestand- und Ausgleichsbilanzierung	26
12.2 Karte der Biotop- und Nutzungstypen	27
12.3 Artenliste	28
12.4 Karte der Maßnahmen und Festsetzungen	31

1.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- in Verbindung mit der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- in Verbindung mit dem Gesetz für Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193) zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes v. 21.06.05 (BGBl. I S. 1818)
- in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769).

2.0 Verfahren

Das Verfahren für den Bebauungsplan wurde mit Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB des Stadtrates vom 03.11.2005 eingeleitet. Gleichzeitig wurde die Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Burg Nr. 46/2005 vom 11.11.2005 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.11.2006 eingeleitet und hat stattgefunden vom 16.11.2006 bis zum 01.12.2006. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand parallel hierzu statt.

Die Entwurfs- und Auslegung wurde durchgeführt vom 26.07.2007 bis zum 27.08.2007.

3.0 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Arrondierung innerhalb des vorhandenen Einfamilienhausgebietes geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige Nutzung und Bebauung des Grundstückes für vier frei stehende Einfamilienhäuser. Die Qualitäten der örtlichen Situation müssen dabei angemessen berücksichtigt werden.

Die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes in der vorliegenden innerörtlichen Lage entspricht den Zielen des sparsamen Umganges mit den Schutzgütern Natur und Boden, Einfamilienhausgebiete nicht nur an der Peripherie auszuweisen, sondern hervorragend erschlossen und mit den guten Infrastrukturangeboten innerhalb der gewachsenen Siedlungskerne anzubieten.

4.0 Geltungsbereich

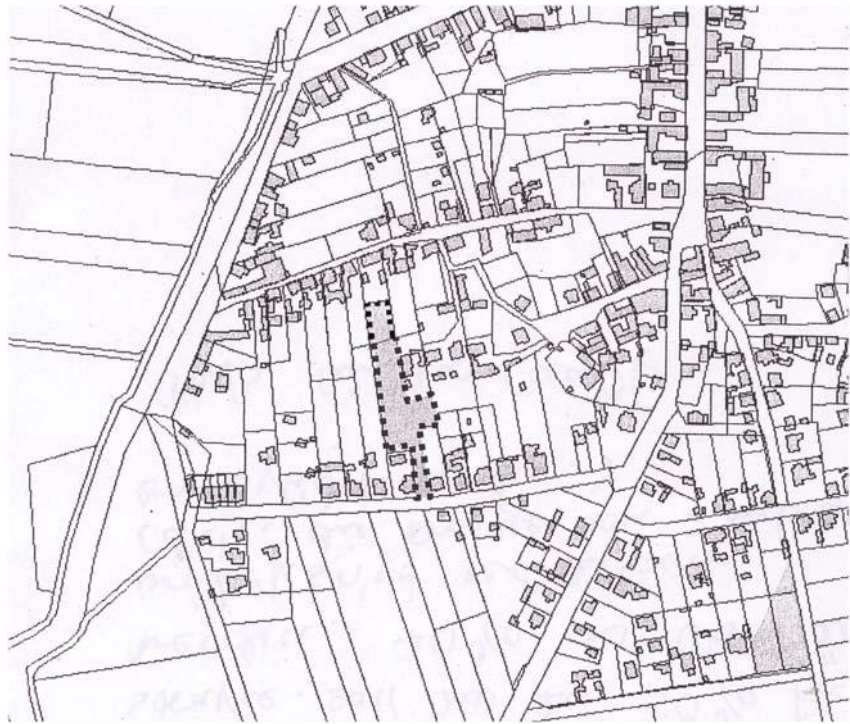
Im Geltungsbereich sind die Flurstücke 20/1 und 19/2, Flur 21 und ein südlicher Teilbereich des Flurstückes 10001, Flur 21 enthalten (siehe Planteil).

5.0 Planungsrechtliche Situation und Flächennutzungsplan

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1996 und im ab 14.03.2006 rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Niegripp für den Bereich „Niegripper See / Ortslage Niegripp“ als Wohnbaufläche dargestellt. Somit gilt der Vorentwurf zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

6.1 Lage im Stadtgebiet



Das ca. 0,35 ha große Planungsgebiet liegt innerhalb der Ortschaft Niegripp an der Straße „Zur Wehle“. Der überwiegende Teil des Gebietes befindet sich im rückwärtigen Bereich von bereits mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken. Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Straße „Zur Wehle“ aus ist vorhanden. Die umgebende Bebauung weist eine homogene Siedlungsstruktur bestehend aus überwiegend freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern auf. Westlich angrenzende Grundstücke im Blockinnenbereich werden intensiv gärtnerisch genutzt.

6.2 Nutzungsstruktur, Vornutzung und sonstige Planungsvorgaben

Bei dem Gelände innerhalb des Bebauungsplangebietes handelt es sich überwiegend um bewirtschaftete Rasenflächen. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt der Eigentümer der Flurstücke 20/1, 19/2 und 10001. Die gemeinsame Zufahrt wird durch gegenseitige Grunddienstbarkeiten geregelt.

Auf dem Flurstück 10001 außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus, das ebenfalls von der Straße „Zur Wehle“ aus erschlossen wird. Zu diesem Gebäude müssen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Das Flurstück 19/2 soll von Bebauung freigehalten werden, hier sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

6.3 Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Durch das Büro für Freiraumplanung, Magdeburg wurde als Grundlage für die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung eine Bestandserhebung und -bewertung des Planungsgebietes durchgeführt. Diese ist ausführlich im Umweltbericht dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan keine schutzwürdigen Bereiche ausweisen. Auch geschützte Biotoptypen oder Arten nach der FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht vorhanden.

6.4 Baugrund

Das Plangebiet ist Bestandteil der Elbeniederung ohne ausgeprägte natürliche Reliefstruktur und wird als Gartenland bewirtschaftet. Die Höhenlagen liegen zwischen 41 und 42 m ü.HN. Sandiger Boden mit geringem Wasserhaltungsvermögen herrscht vor.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerkfeld wurde der K+S Kali GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Hinsichtlich der Auswirkungen des Kalisalzabbaus auf den Planungsraum wurde durch die K+S KALI GmbH folgendes mitgeteilt:

Bisher sind im oben genannten Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen.

Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist jedoch über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m +/- 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten u. t. Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefslagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung.

Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Neubauvorhaben weitestgehend auszuschließen.

Vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wird darauf hingewiesen, dass die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde informiert werden müssen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Fachamt ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher dem LDA (LV) Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA].

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Der Grundwasserflurabstand schwankt zwischen 2-5 m und ist daher eher als niedrig einzustufen. Weitere Erläuterungen zum Baugrund befinden sich im Umweltbericht unter den Punkten 12.7.2.2 Schutzgut Boden und 12.7.2.3 Schutzgut Wasser.

6.5 Schallimmissionen / Sonstige Immissionen

Das Planungsgebiet ist Bestandteil eines Allgemeinen Wohngebietes. Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Bau NVO vorwiegend dem Wohnen, insofern ist mit der Einwirkung von Schallimmissionen nicht zu rechnen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind wohngebietsverträglich.

Auch sonstige Immissionen aus gewerblicher oder landwirtschaftlicher Produktion sind nicht vorhanden.

6.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes befinden sich in Privatbesitz.

7.0 **Erschließung**

7.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes für den Individualverkehr erfolgt über die öffentliche Straße „Zur Wehle“.

Die innere Erschließung der Baugrundstücke kann nur über eine private gemeinsame Zufahrt geregelt werden, die im Gemeinschaftseigentum der Anlieger verbleiben soll.

7.2 Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser- und Schmutzwasser befinden sich in der Straße „Zur Wehle“. Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im öffentlichen Straßenraum.

Die rückwärtig gelegenen Grundstücke ohne direkte Verbindung „Zur Wehle“ sind durch noch zu errichtende Ver- und Entsorgungshauptleitungen mit separatem Grundstücksanschlüssen im Bereich der Privatstraße zu erschließen. Der Investor hat eine Erschließungsvereinbarung mit dem Wasserverband Burg abzuschließen.

Zur inneren Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes Burg im Bebauungsplan festgesetzt. Die Unterhaltung der Leitungen innerhalb der privaten Erschließung muss ab der Anschlussstelle an der Straße „Zur Wehle“ durch die zukünftigen Eigentümer geregelt werden.

7.3 Regenwasser

Das gesamte anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken muss vor Ort versickert oder verwertet werden. Allerdings ist nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde darauf zu achten, dass nur „nicht verschmutztes Regenwasser“ zur Versickerung gelangen darf.

Das anfallende Regenwasser der zukünftigen privaten Erschließungsstraße) soll über einen offenen Belag direkt versickert werden. Da zunächst nur 4 Grundstücke durch die private Zufahrt erschlossen werden, ist eine Pflasterung nicht erforderlich und aus Kostengründen auch nicht erwünscht. Geplant ist lediglich die Befestigung von zwei Fahrspuren.

7.4 Strom und Telekommunikation

Die Versorgung der geplanten Baugrundstücke mit Elektrizität kann über die Straße „Zur Wehle“ gesichert werden. Von dort kann der Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Innerhalb der zukünftigen privaten Erschließungsstraße ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger im Bebauungsplan festzusetzen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

7.5 Gas

Auch die Versorgung mit Gas ist über die Straße „Zur Wehle“ gesichert. Die neuen Baugrundstücke können innerhalb der zukünftigen privaten Erschließungsstraße verlegte neue Leitungen angebunden werden. Innerhalb der zukünftigen privaten Erschließungsstraße ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Herstellung und Unterhaltung aller Leitungen der verschiedenen Medien zur Ver- und Entsorgung der geplanten Baugrundstücke muss durch die zukünftigen Eigentümer selbst gesichert werden. Dazu sind vertragliche Regelungen erforderlich.

7.6 Abfall

Aufgrund des vorgesehenen sparsamen Ausbaus der privaten Erschließungsstraße ist eine Befahrung mit Müllfahrzeugen nicht möglich. Festgesetzt ist ein temporär zu nutzender Sammelplatz direkt an der Straße „Zur Wehle“, zu dem die Abfalltonnen von den Eigentümern zur Abholung gebracht werden sollen.

Der Abstand der öffentlichen Straße zum am weitesten entfernt gelegenen Grundstück beträgt 100 m. Zulässig sind entsprechend der Abfallentsorgungssatzung 80 m. Der § 28 Abs. 10 lässt in diesem Fall jedoch Einzelfallregelungen zu, die hier greifen.

8.0 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

8.1 Bebauung

Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung wird ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Planungsrechtlich soll die Errichtung von vier freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken zwischen 530-600 qm ermöglicht werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden.

Um eine gute Integration der geplanten Gebäude in die umgebende vorhandene Bebauung sicherzustellen und eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu vermeiden, ist eingeschossige Bauweise festgesetzt. Ein Dachgeschossausbau ist dabei grundsätzlich möglich, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt.

8.2 Erschließung

Prägendes Element für die städtebauliche Konzeption ist der Verlauf der geplanten privaten Erschließungsstraße zu den zukünftigen Baugrundstücken. Die Lage der Erschließungsfläche soll die Möglichkeit berücksichtigen, bei einem eventuellen späteren Bedarf eine Wohnnutzung auf die westlich angrenzenden heute gärtnerisch genutzten Flächen auszuweiten und die Straße dann entsprechend auszubauen und zu verlängern.

Zunächst wird die Erschließung der geplanten Baugrundstücke im Bebauungsplanbereich über eine private Erschließungsstraße gesichert, die im Gemeinschaftseigentum der zukünftigen Grundstückseigentümer verbleiben soll. Die Erschließung wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

Die Breite dieser privaten Erschließungsfläche beträgt im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Zur Wehle“ - bedingt durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte - zunächst 5,00 m zuzüglich eines 2,00 m breiten Grünstreifens. Im weiteren Verlauf ist die Breite der privaten Erschließungsfläche mit 5,00 m festgesetzt.

Um eine spätere Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes nach Westen nicht auszuschließen, wird die Option für eine eventuelle Fortführung der Erschließungsstraße nach Westen planungsrechtlich abgesichert.

In diesem Fall wäre eine Erschließung über eine Privatstraße nicht mehr ausreichend. Die Straße müsste dann in die öffentliche Baulast übernommen werden. Eine Erweiterung des Straßenquerschnittes würde erforderlich.

Um eine eventuelle spätere Erweiterung des Straßenquerschnittes nicht auszuschließen, wird daher auf den privaten Grundstücksflächen ein 1,00 m breiter Streifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und bei Bedarf als Straßenerweiterungsfläche herangezogen werden kann.

Auch im Hinblick auf diese Option wird die Befestigung der Privatstraße zunächst lediglich durch zwei Fahrstreifen erfolgen.

8.3 Grünflächen

Das grünordnerische Konzept basiert auf folgenden Zielen:

Ausgehend vom gegenwärtigen Zustand des Naturhaushaltes werden die Eingriffe durch die geplante Baumaßnahme so gering wie möglich gehalten.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und bleibt von den geplanten Baumaßnahmen ausgenommen. Hier können erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Durch flächensparendes Bauen und durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wird die Bodenversiegelung begrenzt.

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist auf den Grundstücken selbst vorzunehmen.

9.0 Begründung der Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorgesehenen Bauflächen sind entsprechend der umgebenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr.1-5 BauNVO -Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen- werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit dieser Nutzungseinschränkung wird der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur der umgebenden Bebauung Rechnung getragen und sollen Nutzungen, die das Wohnen aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen beeinträchtigen könnten, von vornherein ausgeschlossen werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung beträgt in den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes: GRZ: 0,3 / GFZ 0,3 bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss.

Die niedrige Grundflächenzahl entspricht dem Ziel, die geplante Bebauung in die umgebende Baustruktur einzufügen und somit die besonderen Voraussetzungen des Standortes zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage der Baugrundstücke soll eine lockere Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich abgesichert und durch möglichst geringe Versiegelung der Eingriff in Natur und Landschaft niedrig gehalten werden.

Die in der Baunutzungsverordnung ermöglichte Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Zufahrten, Stellplätze und Garagen ist als Ausnahmeregelung mit 75 % im Bebauungsplan vorgesehen. Dies ist erforderlich, da die Erschließung der vier geplanten Grundstücke über eine private Erschließungsstraße erfolgen soll. Diese private Zufahrt ist Bestandteil der Grundstücke und muss daher bei der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl mit eingerechnet werden.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Anzahl der Wohnungen

Durch die besondere Lage des Planungsgebietes und die Grundstückszuschnitte sind die überbaubaren Grundstücksflächen des Planungsgebietes stark eingeschränkt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurden erforderliche Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken berücksichtigt. Es entstehen so ca. 12 m tiefe überbaubare Flächen, die durch Baugrenzen bestimmt werden. Dies ermöglicht im vorgegebenen engen Rahmen wenig Spielraum für die geplante Bebauung, ist aber aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen zugunsten gesunder Wohnverhältnisse geboten.

Die angestrebte Kleinteiligkeit wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sichergestellt. Auf dem Baufeld nördlich der privaten Erschließungsstraße ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weiter eingeschränkt. Aufgrund der großen Entfernung des Grundstückes zur öffentlichen Straße soll nur ein Einzelhaus zulässig sein. Darüber hinaus ist aus dem gleichen Grund die Anzahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB auf zwei Wohnungen begrenzt.

9.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (private Erschließungsstraße)

Die Erschließung des Planungsgebietes für den Individualverkehr erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Zur Wehle“. Auch die Anbindung an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz muss hier erfolgen.

Von dort aus soll die innere Erschließung der geplanten Baugrundstücke durch eine 5,00 m breite Stichstraße sichergestellt werden, die ausschließlich als private Zufahrt im Gemeinschaftseigentum der zukünftigen Eigentümer verbleiben soll.

Die private Erschließungsstraße und somit die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr und Leitungsrechtes planungsrechtlich abgesichert. Es dient dem Anschluss der Baugrundstücke auf den Flurstücken 10001 und 20/1 und 19/2 an die öffentliche Verkehrsfläche „Zur Wehle“. Die Fläche ist als gemeinsame Zufahrt von der Errichtung baulicher Anlagen wie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO oder Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten.

Das innerhalb des Geh-, Fahr und Leitungsrechtes liegende vorhandene Garagengebäude soll abgebrochen und durch ein neues Garagengebäude auf dem Flurstück 10001 ersetzt werden.

Die Breite dieser privaten Erschließungsfläche beträgt im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Zur Wehle“ - bedingt durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte - zunächst 5,00 m zuzüglich eines 2,00 m breiten Grünstreifens. Im weiteren Verlauf ist die Breite der privaten Erschließungsfläche mit 5,00 m festgesetzt.

9.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Bei den festgesetzten Flächen handelt es sich um mögliche Straßenerweiterungsflächen. Dies ist erforderlich, um eine spätere Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes nach Westen nicht auszuschließen und die Option für eine eventuelle Fortführung der Erschließungsstraße nach Westen planungsrechtlich abzusichern.

Da in diesem Fall eine Erschließung über eine Privatstraße nicht mehr ausreichend ist, muss im Falle der Erweiterung des Baugebietes die Straße in die öffentliche Baulast übernommen werden. Eine Erweiterung des Straßenquerschnittes auf 6,00 m würde erforderlich.

Die Befahrung mit Müllfahrzeugen ist aufgrund des zunächst geplanten Ausbaustandards der privaten Erschließungsstraße nicht vorgesehen. Ein Mülltonnenstandort, der aber nur temporär zur Abholung der Tonnen genutzt werden soll, ist an der Zufahrt zur öffentlichen Straße „Zur Wehle“ im Bebauungsplan ausgewiesen.

9.6 Stellplätze auf den Grundstücken

Die Stadt Burg hat eine Stellplatz- und Ablösesatzung. Die danach bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze können entweder als Garagen, Carports oder Stellplätze den Häusern direkt auf den Privatgrundstücken zugeordnet werden. Dabei ist grundsätzlich ein Nachweis von 1-2 Stellplätzen pro Grundstück möglich.

9.7 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / private Grünflächen

Zum planinternen Ausgleich der geplanten Bodenversiegelung sind zwei private Grünflächen ausgewiesen, auf denen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Insbesondere innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll eine Aufwertung der vorhandenen Oberflächenstrukturen erzielt werden. Durch die Anlage einer Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen in Verbindung mit einer Streuobstwiese sollen neue Grünstrukturen entstehen und zu einer Aufwertung im Plangebiet führen.

Durch weitere Pflanzgebote und Festsetzungen zur Beschränkung der Bodenversiegelung der privaten Erschließungsstraße, der Stellplätze und zur Versickerung von Regenwasser sollen die Eingriffe, die durch die geplante Versiegelung des Bodens durch Bebauung zu erwarten sind, im Planungsgebiet selbst weitestgehend ausgeglichen werden. (vgl. Anlage 12.1).

9.8 Nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das seit 12. April 2006 geltende Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt bestimmt im Abschnitt 3 Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete. In der Gemarkung Niegripp sind die elbseitig bis zum Deich gelegenen Flächen als Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Die Ortschaft Niegripp selbst befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Somit sind die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücke betroffen.

§ 98a Wassergesetz LSA trifft selbst keine Aussagen zu erhöhten Grundwasserständen. Diese potentielle Gefährdung (bei funktionsfähigem Deich) durch Grund-, Qualm- und/oder Drängewasser ist jedoch abhängig von der höhenmäßigen Lage des Standortes, von der Entfernung zum Deich, der Bodenschicht und weiterer Faktoren und muss sich nicht auf das Vorhaben beziehen.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind gemäß § 98a Abs. 1 Na. 2 WG LSA „die Gebiete, die beim Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers überschwemmt werden können. Dabei ist das höchste beobachtete Hochwasserereignis zugrunde zu legen, mindestens jedoch ein Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal im Jahrhundert zu rechnen ist“. Neben der Gefährdung durch Grund-, Qualm- und/oder Drängewasser besteht also zusätzlich eine potentielle Gefährdung durch Überflutung infolge von Funktionseinschränkungen oder Überlastungen der Hochwasser-schutzeinrichtungen.

Es liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers oder –nutzers, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz seines Eigentums zu treffen.

10.0 **Durchführung des Bebauungsplanes**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine öffentlichen Flächen. Die Herstellung der privaten Erschließungsstraße im Gebiet und der Ver- und Entsorgungsleitungen bis zur vorhandenen öffentlichen Straße wird privat realisiert und ist durch Geh-, Fahr und Leitungsrechte gesichert. Die private Straße und die Ver- und Entsorgungsleitungen verbleiben im Gemeinschaftseigentum der betroffenen Eigentümer.

11.0 **Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

11.1 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Das Maß der Nutzung liegt mit einer GRZ: 0,3 / GFZ 0,3 bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss unterhalb der zulässigen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind somit sichergestellt. Die Einfügung in die umgebende Bebauung ist gewährleistet.

11.2 Ortsbild

Das Planungsgebiet ist Bestandteil eines Wohngebietes mit einer sehr homogenen Siedlungsstruktur aus überwiegend freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern. Das neue Baugebiet wird das vorhandene Wohngebiet abrunden.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung entsprechen der umgebenden Bebauung, so dass keine Beeinträchtigung des vorhandenen Ortsbildes zu erwarten ist.

11.3 Technische und soziale Infrastruktur

Wie in der Bestandserhebung dargelegt, ist das Planungsgebiet sehr gut über die vorhandenen öffentlichen Straßen erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Durch die zentrale Lage im Ortsteil sind die vorhandenen Infrastrukturangebote gut zu erreichen.

11.4 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Grundsätzlich entspricht die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes den Zielen des sparsamen Umganges mit den Schutzgütern Natur und Boden. Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind durch die vorgesehene Wohnnutzung nicht erkennbar.

Die sich durch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergebenden Planungseinschränkungen wurden berücksichtigt. So wurde in einem frühen Planungsstadium bereits der geplante Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Versiegelung des Bodens so weit wie möglich minimiert, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes wurden vorgesehen

Die Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im nachfolgenden Umweltbericht ausführlich dargestellt (vgl. hierzu auch Nr. 12.9 Zusammenfassung).

12.0 Umweltbericht

12.1 Beschreibung der Planung

12.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert aus dem Ziel, eine Bebauung auf dem ehemaligen "Gartenland" an der Straße "Zur Wehle" zu ermöglichen. Das Maß der Bebauung und die Bauweise zukünftiger Bebauung sollen an die Siedlungsstruktur der alten Dorflage angelehnt werden. Für weitere Erläuterungen wird auf den Textteil des B-Planes verwiesen.

12.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur vorgesehenen Grundstückerschließung gibt es nicht, da ja genau das vorgesehene Grundstück an Bauinteressenten veräußert werden soll. Um in der Ortslage Niegripp attraktive Wohnmöglichkeiten zu schaffen, ist eine "innere Erschließung" sinnvoll, um die weitere Flächenausdehnung des Siedlungsgebietes zu minimieren. Durch den Tagebau, die Elbe, den Elbe-Havel-Kanal und den Abstiegskanal zur Elbe ist das Siedlungsgebiet Niegripps bereits starken Einschränkungen unterworfen

12.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "Wohnbaufläche" (W) ausgewiesen.

Im Planentwurf sind ein Allgemeines Wohngebiet und private Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus beinhaltet der Plan Festsetzungen zur privaten Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke, zum Maß der Nutzung und zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Für weitergehende Ausführungen wird an dieser Stelle auf den Erläuterungstext des B-Planes verwiesen.

12.2 Beschreibung der Prüfmethode

12.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Festlegung der räumlichen Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Zugschnitt der in Anspruch genommenen Flurstücke bzw. der Eigentumsverhältnisse. Die aktuelle textliche Plangebietsabgrenzung ist dem B-Plan zu entnehmen (Flur 21).

Flächen außerhalb des Plangebietes wurden nicht in die Vor-Ort-Untersuchungen einbezogen, da von der Planung keine Auswirkungen über das Plangebiet hinaus auf schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft oder andere Schutzgüter zu erwarten sind.

Die inhaltliche Abgrenzung erstreckt sich vorrangig auf die Beurteilung der Fläche des Plangebietes selbst, den Bezug zur umgebenden Ortslage von Niegripp und ggf. das Gebiet beeinflussende Komponenten des Naturhaushaltes, die auch einen überörtlichen Bezug aufweisen.

12.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für die Prüfung der Umweltbelange wurden sowohl die vorhandenen Literaturquellen ausgewertet als auch eine Bestandserhebung der Biotop-Typen durch eine Kartierung vor

Ort durchgeführt. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde eine gutachterliche ökologische Risikoanalyse durchgeführt.
Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz unter Bildung von Punktwerten ist nach dem "Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt" vorgesehen (siehe Anlage 1).

METHODIK DER LANDSCHAFTSERFASSUNG, -BEWERTUNG UND BILANZIERUNG

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Ortsbild wird durch die Zustandsbewertung der Biotop- und Nutzungstypen realisiert, da den Biotop- und Nutzungstypen eine Indikatorfunktion für die gesamte Landschaft zugewiesen werden kann. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaftsbild werden mit zusätzlichen Kriterien erfasst und beurteilt.

Die Anwendung auf Zahlen basierter Rechenmodelle wird für Zwecke der Naturschutzfachplanung generell als problematisch erachtet. Es ergibt sich hierbei die methodische Schwierigkeit, Zustände des Naturhaushaltes über mehr oder weniger geeignete und subjektiv ausgewählte Indikatoren und für bestimmte Zustände für vorgegebene Zielerfüllungsgrade zu einer Gesamtwertzahl zu aggregieren und flächenmäßig zu vergleichen. Aus der Ermittlung der Größe der insgesamt betroffenen Fläche lässt sich noch kein Flächenäquivalent für den erforderlichen Ausgleich bzw. für Ersatzmaßnahmen bestimmen. Es müssen weitere, qualitative Bewertungsschritte berücksichtigt werden, die von funktionalen Aspekten bestimmt sind, so z.B.:

- Beeinträchtigung eines Biotops am Rande oder durch Zerschneidung
- Wirkungen auf den Biotopverbund
- Habitatfunktion für die Fauna u.a.

Zur Beschreibung des Ortsbildes wurden neben den Ortsbegehungen, Luftbilddauswertungen vorgenommen.

12.2.3 Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Beschaffung und Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Probleme auf.

12.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

12.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingte Wirkfaktoren sind vorrangig zu nennen:

- Bodenversiegelung
- geänderte Verteilung der Versickerung von Niederschlagswasser
- geringfügige Veränderung der Grundwasserverhältnisse
- geringfügige Änderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes (kleinteiligere Strukturierung) und Hinzufügung neuer Objekte (Gebäude)

Als "anlagebedingt" ist im Wesentlichen die dauerhafte Versiegelung von Boden durch den Neubau von Einfamilienhäusern (EFH) und Verkehrsflächen anzusehen. In der Summe bedarf es einer Flächenbilanzierung mit einer Gegenüberstellung von versiegeltem Bestand, ggf. Entsiegelung durch Abriss und möglicher und tatsächlicher neuer Versiegelung durch EFH, Straßen, Wege und ggf. Flächenbedarf für weitere Infrastruktur. Nach jetzigem Stand der B-Planung wird die maximal zulässige Neuversiegelung durch die GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,3 bestimmt, so darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf bis zu 30 % eines Grundstücks Boden überbaut werden. Neue Verkehrsflächen werden sowohl zur Erschließung der Grundstücke als auch für den ruhenden Verkehr benötigt. Eine Ausweisung von Stellplätzen im Verkehrsraum ist nicht vorgesehen. Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht erforderlich.

12.3.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Erschließungs- / Tiefbauarbeiten wie

- Wegebau
- Schachtarbeiten für Medienverlegung
- allgemeine Bauarbeiten / Errichtung von Wohngebäuden
- Partikel- und Schallemissionen (Staub, Verkehrslärm, Lärm durch Baumaschinen)

Während des Baus von EFH und Infrastruktur kommt es zu vorübergehenden Inanspruchnahme von Boden für die Baustelleneinrichtung, Baustraßen u.a.m. sowie einer erhöhten Belastung durch Lärm, Staub u.a. Emissionen aus der Bautätigkeit und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen. Damit sind vorübergehende vegetationsbeseitigende und bodenverdichtende /-versiegelnde Wirkungen verbunden, die nach Beendigung der Bauarbeiten zum größten Teil wieder aufgehoben werden können.

12.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist mit Emissionen durch z.B. motorisierten Individualverkehr (MIV) und Hausbrand (Gas, Öl, noch vereinzelt Kohle, selten Holzheizungen oder Erdwärmennutzung) verbunden.

Gewerbegebiete sind als Vorbelastung im näheren Umfeld nicht vorhanden. Eine besondere Stellung besitzt der Sandabbau in der Ortslage Niegripp, der indirekt durch Transporte mit LKW eine Belastungsquelle darstellt. Damit sind im nahen Umfeld deutlich größere Einwirkungen auf das Plangebiet vorhanden, als durch die Nutzungsänderung, die sich aus der möglichen neuen Bebauung ergeben wird.

12.4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange und Schutzgüter wurde insbesondere berücksichtigt:

- das BauGB
- das Bundesnaturschutzgesetz
- das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- der Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt
- das Landschaftsprogramm für das Land Sachsen-Anhalt
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg
- der Landschaftsrahmenplan des LK Burg
- der Flächennutzungsplan der Stadt Burg / OT Niegripp
- der Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg

Aufgrund der kommunalen Planungshoheit steht es der Kommune frei, ob sie das "Landesmodell" zur Bilanzierung zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung" oder ein eigenes Modell anwendet. Mit der Stadt Burg wurde vereinbart, das Landesmodell in Anwendung zu bringen.

LANDSCHAFTSPROGRAMM (LPR) SACHSEN-ANHALT

Das LPR beinhaltet wesentliche Grundsätze für Naturschutz und Landschaftspflege, die bei der Erarbeitung von Fachbeiträgen zu berücksichtigen sind [vgl. § 14 ff NatSchG LSA].

§ 14 Landschaftsprogramm (NatSchG LSA):

Das Landschaftsprogramm stellt die im Interesse des gesamten Landes erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gutachterlich dar. Es enthält insbesondere Aussagen über geschützte und schutzbedürftige Teile von Natur und Landschaft, über schutzbedürftige wild lebende Tier- und Pflanzenarten, über die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Es ist ein Fachplan des Umweltressorts für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Leitbilder (zur Erhaltung und Weiterentwicklung) und Anforderungen des Landschaftsprogramms sind bei der Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft bei Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen.

Die fünf wesentlichen Leitlinien zu Naturschutz und Landschaftspflege sind:

- (1) Nachhaltiger und ganzheitlicher Schutz von Natur und Landschaft
- (2) Nutzung im Einklang mit Natur und Landschaft
- (3) Erhaltung der biotischen Vielfalt
- (4) Entwicklung der Kultur- und Erholungslandschaft
- (5) Schutz auf der gesamten Landesfläche

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION MAGDEBURG

Der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 26.02.2004 weist gegenüber dem Landesentwicklungsplan keine neuen Sachverhalte auf, die Auswirkungen auf das B-Plangebiet haben.

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / BIOTOPKARTIERUNG

Es liegen keine Kartierungsergebnisse im Plangebiet vor. Auch vom Landesamt für Umweltschutz in Halle liegen lt. telefonischer Nachfrage keine das Plangebiet betreffenden Kartierungen vor.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der aktuelle Teil-FNP für das Gebiet des Ortsteils Niegripp sieht für den Planungsbereich die Festlegung Wohnbaufläche vor.

LANDSCHAFTSPLAN

Für die Bestandsaufnahme wurde neben der vor-Ort-Kartierung auf vorhandenen Unterlagen zurückgegriffen, insbesondere den Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg (2004)

Wesentliche, für die Aufstellung des B-Planes relevante Ziele des Umweltschutzes, sind:

- Erhalt und Sicherung von Vegetations- und Freiflächen, die durch Grünzüge miteinander verbunden werden mit besonderem Schwerpunkt in belasteten Gebieten
- Vermeidung von Bodenversiegelung
- Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Im gesamten Elbtal ist die Grundwassergeschüttheit sehr ungünstig, sodass in diesem Bereich ebenfalls besondere Vorsorge zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen.
- Um den Lebensraum Wasser wieder aufzuwerten sind Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität und zur Stabilisierung der Uferbereiche an Seen, Fließgewässern und Kleingewässern zu entwickeln.

12.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltwirkungen der Planung Beschreibung der Schutzgüter (Bestand und Bewertung)

12.5.1 Schutzgut Mensch

Die Lebensqualität der Bevölkerung in einem Ortsteil wird durch vielfältige Faktoren bestimmt. An dieser Stelle kann nur auf die Aspekte Bezug genommen werden, die durch die B-Planung berührt werden: dies sind vorrangig Immissionen und mikro-klimatische Wirkungen, das Ortsbild sowie die Grünstruktur als Element der Aufenthaltsqualität für Erholung, Freizeit und Kommunikation (Wohnumfeld). Für das Planungsgebiet lassen sich Defizite beim Wohnumfeld feststellen, die siedlungsstrukturell bedingt aber auch die öffentlichen Freiräume betreffen. Die Aufwertung des Wohnumfeldes ist vorrangig von den Grundstückseigentümern zu leisten. Die grünordnerischen Festsetzungen der Planung dienen auch dazu, eine die Wohnqualität verbessernde Situation zu schaffen.

12.5.2 Schutzgut Tiere

Es liegen keine Literaturquellen mit Aussagen zum wild lebenden Tierbestand für die betroffene Ortslage bzw. das Plangebiet vor. Bestandserhebungen für den Planungsbereich sind im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes bisher nicht vorgesehen und werden aufgrund der Siedlungs- und Grünstrukturen auch nicht für erforderlich gehalten. Direkt angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet 38 "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung".

Bewertung:

Aufgrund der Bestands- und Nutzungsstrukturen (keine leerstehende offenen Gebäude, Keller oder Türme u.dgl. mehr) ist nicht mit dem Vorkommen von als besonders schutzwürdigen Arten, wie z.B. Fledermäusen oder Wanderfalken zu rechnen. Eine kleine Feldholzinsel aus 4 Kiefern, zwei Fichten und einem größeren Strauch bietet den einzigen geschützten Bereich in der Fläche. Nach Osten wird eine von einem Anwohner als Stellplatz genutzte Rasenfläche mit einer Thuja-Hecke eingegrenzt. Die umgebenden Gartenflächen weisen die besseren Habitatfunktionen für die Tierwelt auf. Das o.g. FFH-Gebiet wird von der Planung nicht berührt.

12.5.3 Schutzgut Pflanzen

Potenziell-natürliche Vegetation

Die PNV der Elbaue stellt sich als Stieleichen-Ulmen-Auenwald auf den höher gelegenen Bereichen der Hartholzaue ein, während in den tiefen Lagen Weiden-Pappel-Auwald der Weichholzaue anzutreffen wäre. Auf den nicht regelmäßig überschwemmten Bereichen des Eichen-Ulmen-Mischwaldes schließt sich ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Wald auf grundwassergeprägten Standorten an.

Charakteristisch sind kontinental geprägte Pflanzengesellschaften mit wärmeliebenden Arten, Bsp. *Ulmus minor*, *Cornus sanguinea*.

Es wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die für den Umweltbericht zur Bewertung nach dem "Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt" vorgesehen ist. Es wurden keine besonders schützenswerten Biotoptypen im Planungsgebiet festgestellt. Die Nomenklatur wurde vom "Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt" übernommen.

Das Vorkommen einzelner Arten der "Roten Listen" kann dennoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden und ist auch bei der erfolgten terrestrischen Kartierung regelmäßig nur über "Zufallsfunde" nachzuweisen. Dies war jedoch nicht der Fall.



Abb. 12.5.3.1 Bewertung Biotope
Quelle: Landschaftsplan (2004)
(das Planungsgebiet ist mit einem Kreis identifiziert)

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes als auch des Landschaftsplanes weisen für das Planungsgebiet keine schutzwürdigen Bereiche aus. Auch sind keine Planungen zur Ausweisung von Schutzgebieten bekannt, die als Schutzzweck z.B. bestimmte Vegetationsformen (Biotope) oder Arten und Lebensgemeinschaften zum Ziel haben.

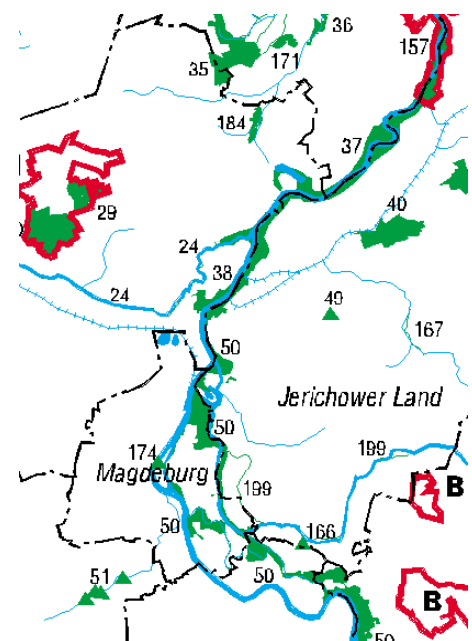
Der Vegetationsbestand wird dominiert von einer mehrschürigen Wiese, auf der lediglich ein kleineres Feldgehölz und eine Sichtschutzhecke aus Thuja (*Thuja occ.*) sowie eine Umgrünung des Pkw-Stellplatzes eines Anliegers mit verschiedenen Koniferen vorzufinden ist.

Eine pflanzensoziologische Untersuchung des Vegetationsbestandes ist nicht Gegenstand des Umweltberichtes.

Geschützte Biotoptypen oder Arten nach FFH-Richtlinie sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Direkt westlich angrenzend befindet sich im Elbtal das FFH-Gebiet Nr. FFH0038 (DE 3736 301) mit ca. 1663 ha Flächengröße.

Abb. 12.5.3.2
Ausschnitt aus der Karte der FFH-Gebiete in Sachsen-Anhalt



12.5.4 Schutzgut Boden

Die Elbeniederung ist Bestandteil einer großen Niederungslandschaft ohne ausgeprägte natürliche Reliefstruktur, im UG bei einer Höhenlage von 41 – 42,3 m ü. HN mit anthropogener Überformung (Gartenland). Holozäne Ablagerungen in einer Mächtigkeit von 1-2 m bilden als Bodenarten limnisch-fluviale Auenlehme und Auetone. Darunter finden sich pleistozäne Ablagerungen der Saalekaltzeit / darunter Niederterassen. Unter Grundwassereinfluss haben sich auch Gleye gebildet. Ein welligeres Relief ergibt sich aus den Einflüssen von Endmoränen in den Sanderflächen.

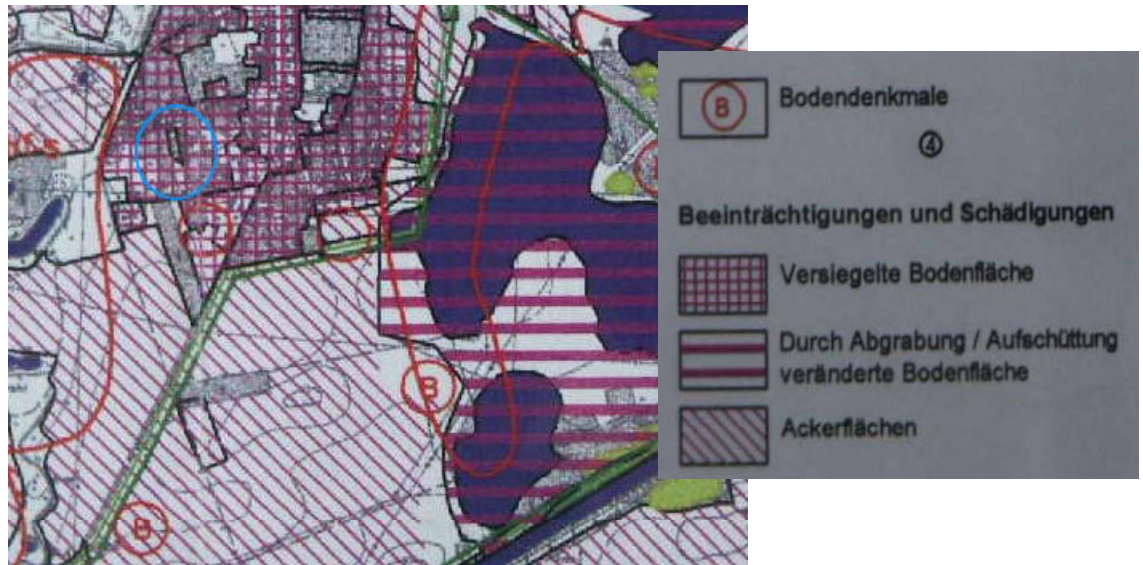


Abb. 12.5.4.1 Bewertung Boden

Quelle: Landschaftsplan (2004)

(das Planungsgebiet ist mit einem Kreis identifiziert)

Im Elbtal sind holozäne Bildungen weit verbreitet. Es handelt sich hierbei um die postglaziale Ablagerung von Sanden und Kiesen, die in einigen Gebieten eine Schichtdicke von bis zu 10 m erreichen kann. Holozäne Sande und Kiese wurden im Elbtal weithin durch Auenlehme überdeckt, im Planungsgebiet ist dies jedoch nicht der Fall. Im Plangebiet herrschen Sande vor.

Bewertung:

- Schadstoffakkumulator im Boden durch fehlende Adsorption gering
- geringes Wasserhaltevermögen
- Bodenbelastung im Siedlungsbereich nicht nachgewiesen

12.5.5 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Für das Schutzgut Grundwasser lassen sich Aussagen zur Geschütztheit bzw. dem daraus resultierenden Schutzbedarf wegen des Maßstabes der Bodenkarte für die betroffenen Standorte nur ungenau bestimmen. Generell muss mit einem geringen Grundwasserflurabstand in Korrelation mit den schwankenden Pegelständen der Elbe gerechnet werden. Inwieweit sich die Grundwasserströmung hier noch auswirkt lässt sich nur durch Felduntersuchungen klären. Ggf. könnten zukünftige Baugrunduntersuchungen ersatzweise und annähernd Aussagen ermöglichen.

Hydrologische Verhältnisse: Grundwasser, Fließ- und Stillgewässer

Durch die künstlichen Eingriffe im Bereich des Sandabbaus wird das hydrologische Regime des gesamten Gebietes deutlich verändert. Der Grundwasserspiegel korrespondiert (verzögert) mit den Wasserständen der Fluss-Elbe. Unter natürlichen Verhältnissen wäre im UG Wasser ein prägender Faktor, da es in einer Auenlandschaft typischerweise oberflächennah ansteht und somit im Wesentlichen die Entwicklung und die Eigenschaften der Böden sowie der Flora und Fauna bestimmt.

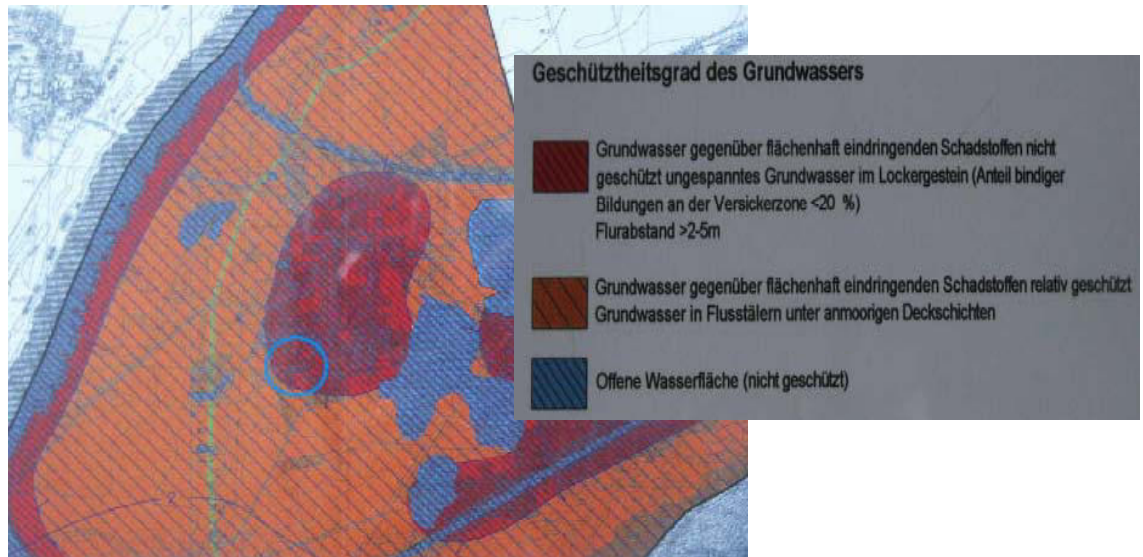


Abb. 12.5.5.1 Bewertung Grundwasser
Quelle: Landschaftsplan (2004)
(das Planungsgebiet ist mit einem Kreis identifiziert)

Da die Elbe im Verlauf der Jahrzehnte durch wasserbauliche Maßnahmen ihre Gewässersohle vertieft hat, trägt auch dieser Umstand zu einem eher niedrigeren Grundwasserstand bei. Der GW-Flurabstand schwankt in einem Bereich zwischen 2 und 5 Metern. Für die GW-Ganglinien gilt, dass die höchsten GW-Stände im April bzw. Juni, die niedrigsten im August bzw. im Februar gemessen werden.

Bewertung:

- Grundwasser anthropogen beeinflusst
- Grundwasserflurabstände 2,00 – 5,00 m
- nicht geschütztes GW

12.5.6 Schutzgut Klima/ Luft

Der Raum um Magdeburg gehört laut Atlas der Deutschen Demokratischen Republik [Akademie der Wissenschaften der DDR, 1981] zum stark maritim beeinflussten Binnentiefland (mitteldeutsches Trockengebiet, 506 mm durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge), d.h. die Jahrgänge des Niederschlags und der Lufttemperatur sind relativ schwach ausgeprägt. Die gemäßigte Klimasituation ist leicht kontinental geprägt.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,6° C, die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt zwischen 500 und 600 mm, mit einem monatlichen Maximum im Juni. Die Anzahl der Tage mit einer Schneedecke größer 1 cm liegt immerhin bei durchschnittlich 33 Tagen im Jahr. Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt 1619 Stunden pro Jahr, während die mittlere relative Luftfeuchte mit 80 % registriert wurde [vgl. Klimagutachten, 1995]. Das Windfeld zeigt vorrangig westliche Winde.

Bewertung:

"gering ausgeprägter Überwärmungsbereich mit etwas erhöhten Temperaturen und gering eingeschränktem Luftaustausch"

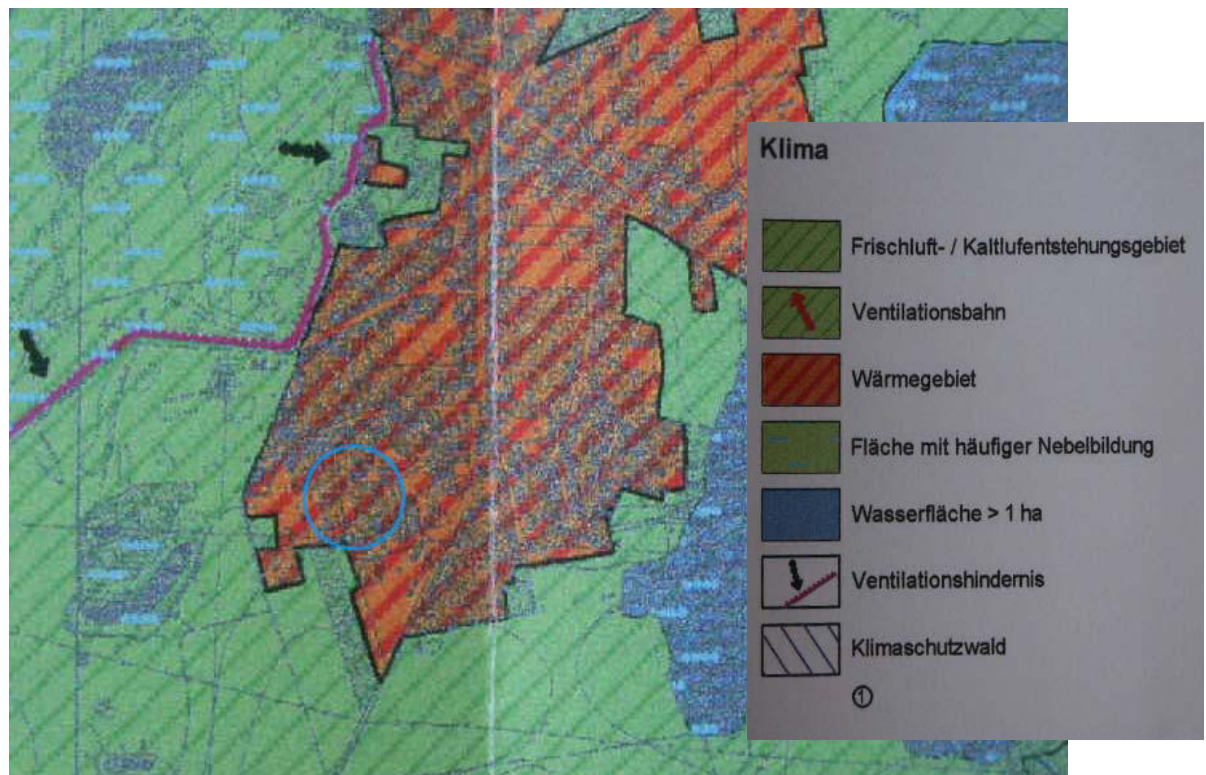


Abb. 12.5.6.1 Bewertung Klima

Quelle: Landschaftsplan (Plan 1: Klima)
das Planungsgebiet ist mit einem Kreis identifiziert

Es kann davon ausgegangen werden, dass die luft-hygienische Situation großräumig vom nahen Industriegebiet Magdeburg-Rothensee und dem Verkehr auf der Autobahn A2 überlagert wird. Örtliche Vorbelastungen aus gewerblicher oder landwirtschaftlicher Produktion sind nicht vorhanden. Eine nicht unerhebliche Größe stellt die Zunahme des Schwerverkehrs von LKW aufgrund der Transporte aus den Abbaugebieten dar. Möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet sind nach unserem Kenntnisstand bislang noch nicht durch Untersuchungen ermittelt worden (Messergebnisse aus dem laufenden Betrieb).

12.5.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die ästhetischen Werte der Landschaft beinhalten nicht nur visuelle Wirkungen, sondern jede Art sinnlicher Wahrnehmung (Gerüche, Lärm u. a.). Sie sind permanent vorhanden, allerdings auch mit starken Veränderungen nach Tageszeit, Witterung und Jahreszeit.

Landschaftsbildveränderungen werden durch Prozesse, Maßnahmen und Objekte verursacht, die sowohl gestaltende als auch verunstaltende Wirkung zeigen. Durch die Abwägung von "Ausstattung" (besondere Naturschönheiten, Naturdenkmale, Charakterlandschaften) und "Beeinträchtigungen" (Monotonie, Chaos, störende Bauten) wird eine Landschaftsbildbewertung durchführbar. Die für den Gesamteindruck einer Landschaft verantwortliche Struktur wird mit der Aufzählung der einzelnen Elemente allerdings nur unzureichend erfasst.

Der typische Auencharakter ist in der Ortslage Niegripp nicht ausgeprägt; es überwiegen bauliche bzw. gärtnerische Elemente. Auf eine numerische Bestandserfassung des Landschaftsbildes nach z.B. den Kriterien „landschaftsbildprägend“, „kulturlandschaftlich wertvoll“ und „Störfaktoren“ wurde bewusst verzichtet, da das Landschaftsbild je nach Blickwinkel, Jahreszeit und Witterung und der Wertschätzung des Betrachtenden stark variieren kann.

Bewertung:

Bestandsprägende Elemente, außer einer kleinen Gehölzinsel, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die mit der Genehmigung des B-Planes zulässige Bebauung mit maximal 4 EFH führt nur zu einer unwesentlichen Veränderung des Ortsbildes, da das Umfeld durch dörflich strukturierte Bebauung und vereinzelt Neubauten von EFH bereits entsprechend geprägt ist.

- der Charakter einer Auenlandschaft ist nicht mehr erkennbar
- Niederungslandschaft - ohne ausgeprägte natürliche Reliefstruktur
- deutliche anthropogene Überformung

12.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine entsprechenden Schutz- oder der Sachgüter bekannt.

12.5.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Bestand sind aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung und dem weitgehenden Fehlen einer "Naturraumausstattung mit prägenden oder bedeutsamen Elementen" vernachlässigbar.

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

Das Verkehrsaufkommen durch motorisierten Anliegerverkehr wird sich geringfügig erhöhen, wenn eine Bebauung realisiert wird. Mit den Festsetzungen des B-Planes wird eine raum sparende Anordnung der Zufahrt / Erschließung und des ruhenden Verkehrs erreicht. Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung ließe sich keine andere Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes treffen.

12.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kompensation) nachteiliger Auswirkungen

12.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurde versucht, die Neuversiegelung von Boden durch ein Flächen sparendes Erschließungskonzept und eine Begrenzung der GRZ auf 0,3 zu begrenzen. Die Bodenversiegelung für die Zufahrt wird auf das absolut notwendigste Maß beschränkt, indem nur zwei Fahrspuren in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Boden verdichtende und temporär Boden abtragende Eingriffe während der Bauphase sind unverzüglich nach Beendigung der Baumaßnahmen durch entsprechende Maßnahmen (Bodenlockerung, Bodenauftrag) auszugleichen. Eine Inanspruchnahme bisher unversehrter Böden außerhalb der Baugrenzen (z.B. für Baustelleneinrichtung) ist zu vermeiden oder auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren.

Schutzgut Wasser

Durch die zukünftigen Gebote und Festlegungen im B-Plan, oberflächenhaft anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern oder zu verwerten, wird die Ableitung von Regenwasser über die Kanalisation in die Vorflut vollständig vermieden. Niederschlagswasser von Zufahrten und Wegen soll in geeigneten oberirdischen Anlagen (Mulden-Rigolen-System) gesammelt und gleichfalls versickert werden.

Schutzgut Klima / Luft

Die große, monotone Wiesenfläche wird durch eine kleinteiligere Grüngestaltung privater Gärten ersetzt und somit entstehen positive Effekte auf das Mikroklima, mit geringeren Temperaturschwankungen. Die Bedeutung solcher Maßnahmen für die luft-hygienische Situation im gesamten Plangebiet wird jedoch als mäßig wirksam eingeschätzt.

12.7.2 Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen

12.7.2.1 Schutzgut Mensch

Die Diversifizierung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine kleinteilige Bebauung und die landschaftsgestaltenden Pflanzungen wird der Erlebniswert des Standortes gesteigert. Damit sind allgemeine Wohlfahrtswirkungen für die Einwohner verbunden. Die Belastung aus Emissionen wird sich nicht messbar erhöhen, allenfalls in der Bauphase können zusätzliche Belastungen auftreten, die aber nicht nachhaltig wirken.

12.7.2.2 Schutzgut Boden

Anhand der Gegenüberstellung des zulässigen überbaubaren Bereichs nach Durchführung der Maßnahme (Planungszustand) mit dem Ausgangszustand lässt sich beurteilen, ob eine nachhaltige Beeinträchtigung (ein Punktwertdefizit im Sinne des Bewertungsmodells) im Plangebiet besteht und ggf. zusätzlich an anderer Stelle ausgeglichen werden muss. Ein weitestgehender Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist möglich (vgl. Anlage 12.1). Aufgrund des verbleibenden Defizits sind weitere planexterne Maßnahmen vorzusehen.

12.7.2.3 Schutzgut Wasser

Durch das Gebot der Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser ergibt sich die Chance, die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Ausgangszustand annähernd konstant zu halten. Es können die notwendigen Anlagen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ökologisch hochwertig gestaltet werden, so dass sich eine entsprechende Biotopfunktion entwickeln kann.

12.7.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Es werden keine Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Kompensation für erforderlich gehalten.

12.7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Die spezifischen Freiraumqualitäten in Bereichen mit typischer ländlicher Dorfstruktur werden durch die vorgesehene Baustruktur nicht beeinträchtigt. Der Erhalt und die

Erhöhung der Qualität von Natur und Landschaft in Siedlungsgebieten mit relativ hohem Grünanteil werden durch Pflanzungen und Pflanzgebote erreicht. Diese Festsetzungen werden im Lauf des Planverfahrens ggf. noch weiter entwickelt und abgestimmt und sind dann im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben mit umzusetzen. Vorrangig werden auf einer größeren Einzelfläche (500 qm) neue Grünstrukturen per Pflanzbindung geschaffen.

12.7.2.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Es werden keine Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Kompensation für erforderlich gehalten.

Die nebenstehende Karte zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes (Plan 9).

Es sind für das Gebiet, des aufzustellenden B-Planes keine Maßnahmen abzuleiten.

Da die Gehölzgruppe nicht mehr existiert, kann hierfür auch kein Schutz mehr bewirkt werden.



12.7.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eine tabellarische Gegenüberstellung der punktbewerteten Biotop- und Nutzungstypen nach dem "Landesmodell Sachsen-Anhalt" ist als Anlage 12.1 beigefügt.

12.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Planes auf die Umwelt (Monitoring)

Aufgrund der geringen Größe der von der Planung betroffenen Fläche und der geringen Wertigkeit im naturschutzfachlichen Sinne erscheint ein Monitoring nicht erforderlich.

12.9 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des B-Planes wird die Möglichkeit für die erstmalige Bebauung einer mit Gehölzen geringfügig bestockten Wiesenfläche mit Einfamilienhäusern geschaffen. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen auf die Schutzgüter und zeigt Maßnahmen auf, wie beeinträchtigende Wirkungen vermieden und kompensiert werden.

Wird eine Bebauung nach den Vorgaben und Möglichkeiten des B-Planes realisiert, so sind vorrangig Funktionen des Schutzgutes Boden betroffen. Weder auf das Schutzgut Luft / (Mikro-) Klima noch auf Oberflächengewässer (nicht vorhanden) sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In Verbindung mit den möglichen Wirkungen auf den Boden (Versiegelung) sind auch Wirkungen auf den Teilbereich Grundwasser zu erwarten, die aber als nicht erheblich einzustufen sind. Durch das Gebot der Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser, das auf versiegelten Flächen anfällt, wird ein Oberflächenabfluss weitgehend vermieden.

Mit den Eigentümern der Grundstücke wird eine Lösung angestrebt, die Versiegelung von Flächen für die Erschließung (Zufahrtsweg) zu minimieren. Als Kompensation von Eingriffswirkungen werden Neupflanzungen auf einer separaten Fläche vorgenommen und

Pflanzgebote festgesetzt. Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten oder -gesellschaften festgestellt worden.

Defizite im Bereich vorhandener Grünflächen sind formal nicht zu bewerten. Die Umsetzung der mit dem B-Plan festzusetzenden neuen Grünstrukturen wird zu einer Aufwertung im Plangebiet führen. Damit verbunden sind auch positive Wirkungen auf das Ortsbild / Landschaftsbild.

12.10 Literatur

- (1) Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA vom 08.04.2002, GVBl.LSA 21/2002 S. 214
- (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 01.07.2005
- (3) Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG)
- (4) Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Burg (2005)
- (5) GEONET Umweltplanung und GIS-Consulting GbR (7/2000)- Klimaanalyse Magdeburg - Klima- und immissions-ökologische Funktionen und Planungsempfehlungen (Abschlußbericht);
- (6) Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. Nr. 28/1999 S. 244), zuletzt geändert durch dritte Ges. vom 25.08.2005 (GVBl. Nr. 51/2005S. 550)
- (7) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- (8) vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193) zuletzt geändert: 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
- (9) Lohaus / Carl (05/2004): Landschaftsplan Niegripp - Parchau - Ihleburg
- (10) Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt vom 15.08.2005
- (11) W. Blumenthal Ingenieurbüro (1997): Landschaftsrahmenplan LK Burg
- (12) Stadt Burg (1995): Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Burg (Baumschutzsatzung)
- (13) Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) v. 23.07.2004 (GVBl. Nr. 41/2004 S. 454), geändert durch Ges. zur Änd. v. 14.01.2005 (GVBl. Nr. 4/2005 S. 14); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005, GVBl. LSA 2005, S. 769, 801
- (14) PETERSON, J. u. LANGNER, U. (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt
- (15) in: Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 4
- (16) Planzeichen für die Landschaftspläne - RdErl. des MU v. 23.11.1998 (MBI. Nr. 61/1998 S. 2229)
- (17) Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (Entwurf vom 26.02.2004 und Änderungen vom 30.06.2005)
- (18) Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt - Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; RdErl. 16.11.2004 Ministerialbatt

aufgestellt:

Magdeburg, den 30.10.2006 Li/He

überarbeitet:

Magdeburg, den 30.03.2007 Li/He

Magdeburg, den 01.11.2007 Li/Ha

Anlage 12.1: Bestands- und Ausgleichsbilanzierung: Wert der betroffenen Flächen vor und nach der Durchführung der Planung

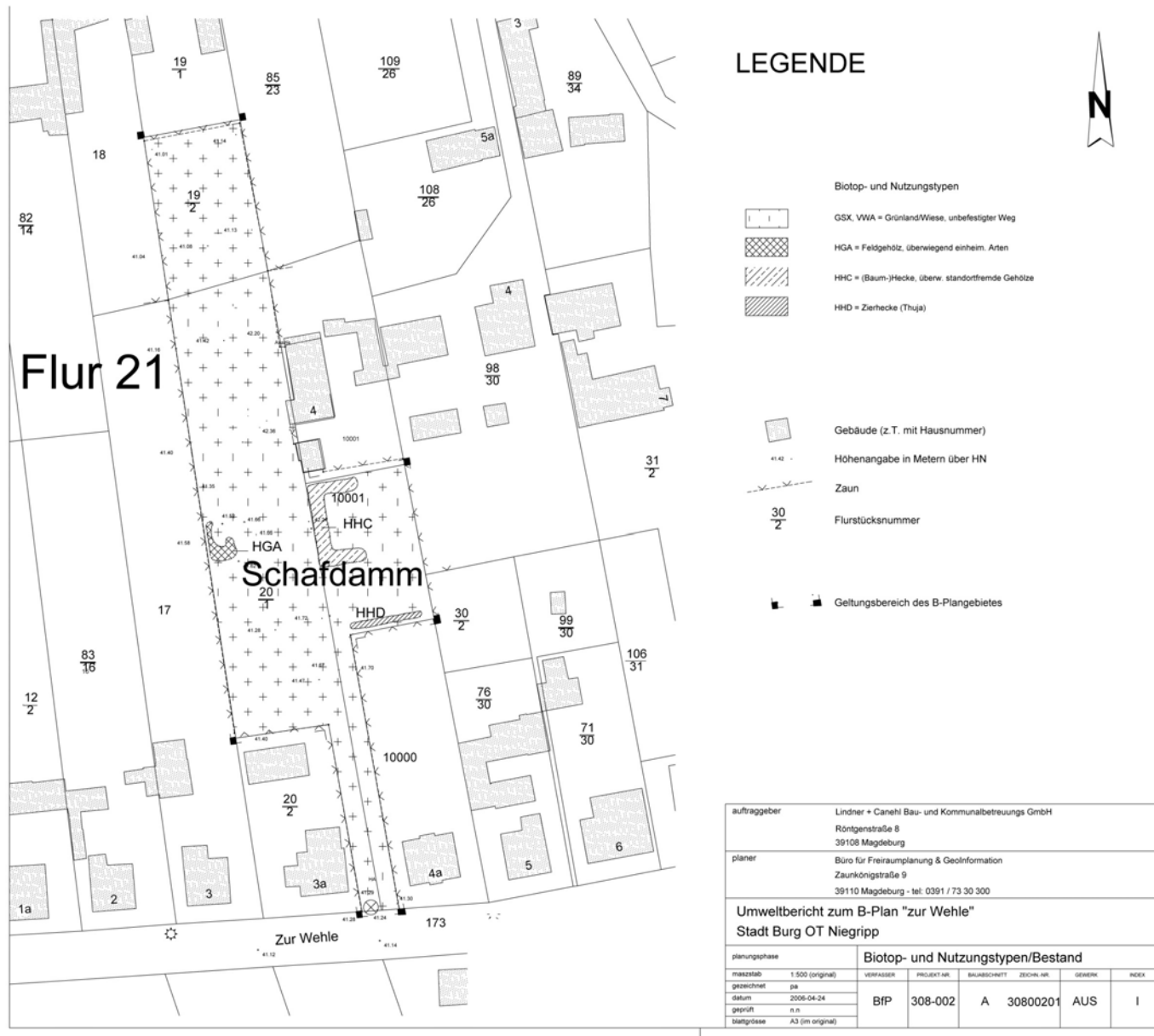
Flächenangaben in qm	Bestand	Planung				
Gesamtfläche	3.580,00	3.580,00				
		501,00				
		3.079,00				
GRZ 0,3 mit Überschr. 75 %		0,525				
überbaubare Fläche zzgl. ausnahmsweise zulässiger Überschreitung für Straßenfläche		1.616				
		Biotopwert				
Code	Beschreibung	Wertpunktzahl	Fläche	Punktzahl		
Biotop-Typ	Biotop-Typ	vor dem Eingriff	in qm	gesamt		
GSX, VWA	Grünland / unbefestigter Weg	6,00	3.458,00	20.748,00		
HGA	Feldgehölz, überw. einh. Arten	22,00	20,00	440,00		
HHC	Hecke mit überw. standortfr. Gehölzen	10,00	84,00	840,00		
HHD	Zierhecke (Thuja)	7,00	18,00	126,00		
Summe			3.580,00	22.154,00		
					Planwert	
Code	Beschreibung				Wertpunktzahl	Fläche
Biotop-Typ	Biotop-Typ		Länge		nach dem Ausgleich	in qm
						gesamt
BW, BD, BS, BK, BI	überbaubare Flächen, zzgl. ausnahmsweise zulässiger Überschreitung für Straßenfläche, als vollständig versiegelt angesetzt				0,00	1.616,00
AKB, AKC	privates Grün: Obst- u. Gemüsegarten, Ziergarten (rechnerische Differenz)				8,00	1.121,90
GSB	Ansaatgrünland zw. Fahrstreifen, ca. 3,5 m Breite gesamt		ca. 118 m		7,00	140,00
GSA	Ansaatgrünland auf Bermen (Versickerung), entlang der Zufahrt		ca. 75 m		7,00	75,00
HGA	Strauchhecke, überwieg. einh. Arten, auf d. Grünfläche parallel Einfahrt		ca. 38,5 m		15,00	77,00
HHB	Strauchhecke, überwiegend einheimische Arten, auf Ausgleichsfläche				15,00	251,00
HSA, HSB	Streuobstwiese, auf Ausgleichsfläche				15,00	250,00
HEA	Solitärbaum, Pflanzgebot für 4 Bäume (12,5 qm / Baum)				13,00	50,00
	(je 1 einheimisches Laub-/Obstgehölz pro Baugrundstück)					
Summe						3.580,00
Kompensationsergebnis						19.793,00
						-2.361,00

Kompensationsmaßnahmen:

Gemäß des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. 16.11.2004) ist nach Abs.3.2.3.1 und 2 eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung möglich, wenn über den Biotopwert nur eine unzureichende Bewertung möglich ist. Im vorliegenden Fall tragen die grünordnerischen Festsetzungen (hochkronige Obstbäume) auf den privaten Grünflächen zu einer sonst nicht erfassten Aufwertung des Orts- und Landschaftsbild bei. Zusätzlich wird für die Pflanzenwahl der Strauchhecke mit fruchttragenden Arten eine höhere Biotopqualität erreicht.

Zur Kompensation wurden bereits zu Beginn des Aufstellungsverfahrens 95 Baumanpflanzungen auf dem Grundstück 'Zur Vossenbreite 9' , im Ortsteil Niegripp vorgenommen. 80 Baumpflanzungen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als planexterne ortsnahe Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Als weitere Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt, dass die Oberfläche der privaten Erschließungsstraße nur zu 30 % befestigt werden soll. So wird eine tatsächliche GRZ von ca. 0,3 realisiert. Die Fahrwegflächen werden zudem in einer Wasser durchlässigen Bauweise befestigt.

Anlage 12.2:
Karte der Bio-
top- und
Nutzungstypen/
Bestandserfas-
sung



Anlage 12.3: Artenliste für die Anpflanzung in Ausgleichsflächen / grünordnerische Festsetzungen**Fachliche Vorgaben für Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen**

Auf den neu zu gestaltenden Flächen ist aufgrund bauzeitlicher Einwirkungen eine Bodenvorbereitung durch Lockerung für die anschließenden Einsaaten und Gehölzpflanzungen durchzuführen. Sollte durch Baumaßnahmen Boden mit Schadstoffen belastet werden ist dieser auszutauschen. Das zusätzlich neu aufzubringende Bodensubstrat sollte nicht übermäßig nährstoffreich sein (z.B. kein Klärschlamm-Kompost).

In der Auswahl der Pflanzen muss generell auf Exposition, Klima und Bodenverhältnisse Rücksicht genommen werden.

Die Bepflanzung der Streuobstwiese hat mit 10 hochstämmigen Obstbäumen zu erfolgen, die aus der Artenliste auszuwählen sind. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Höhe der Hecke soll auf die jeweilige Stammhöhe der Obstbäume begrenzt werden um eine Beeinträchtigung der Obstbäume durch Luft-, Licht-, Nahrungs- und Wasserkonkurrenz zu vermeiden.

Bis zu 3 Jahren nach Herstellung der Wiesenansaat der Streuobstwiese ist eine fachgerechte Entwicklungspflege sicherzustellen. Die Wiesenmahd soll maximal 3x im Jahr durchgeführt werden. Zur Ansaat ist eine Samenmischung zu verwenden, die eine extensive Nutzung ermöglicht und einen ausreichenden Anteil an Kräutern und Wiesenblumen aufweist.

Die Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der ersten 2 Hauptbaukörper umzusetzen.

Zur Bepflanzung entlang der Zufahrt sollen Sträucher der empfohlenen Arten aus der Pflanzenliste verwendet werden.

Alle landschaftsgestaltende Maßnahmen sind möglichst frühzeitig zu beginnen, spätestens jedoch nach der Herstellung der vegetationsfähigen Bodenflächen. Diese sind parallel zu den technischen Bauausführungen zu planen. Eine Abstimmung mit dem Bauzeitenplan der Erschließungsbauarbeiten ist erforderlich.

Im Sinne einer naturnahen Entwicklung der Pflanzungen ist eine langfristige Änderung der Artenzusammensetzung durch Einwanderung weiterer standortheimischer Arten erwünscht.

Pflanzempfehlungen:

● Wiesenansaat als Begleitgrün an Verkehrsflächen

Zusammensetzung: 10,0 % Achillea millefolium 40,0 % Lolium perenne
15,0 % Agrostis stolonifera 35,0 % Poa annua

● Bäume 1. Ordnung

- | | |
|---------------|--------------------|
| ▪ Esche | Fraxinus excelsior |
| ▪ Feldulme | Ulmus minor |
| ▪ Spitzahorn | Acer platanoides |
| ▪ Stieleiche | Quercus robur |
| ▪ Winterlinde | Tilia cordata |

● Bäume 2. Ordnung

- | | |
|-------------|------------------|
| ▪ Feldahorn | Acer campestre |
| ▪ Hainbuche | Carpinus betulus |
| ▪ Sandbirke | Betula pendula |
| ▪ Eberesche | Sorbus aucuparia |

● Solitärgehölze

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| ▪ Feldahorn | Acer campestre "Elsrijk" |
| ▪ Weißdorn | Crataegus laevigata |
| ▪ Quercus patraea | Traubeneiche |
| ▪ Aesculus hippocastn. | Gem. Roßkastanie |

● Sträucher

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| ▪ Salweide | Salix caprea |
| ▪ Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| ▪ Besenginster | Sorothamnus scoparius |
| ▪ Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| ▪ Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| ▪ Hundsrose | Rosa canina |
| ▪ Cornus mas | Hartriegel |
| ▪ Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| ▪ Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| ▪ Lonicera xylosteum | Gem. Heckenkirsche |
| ▪ Virburnum lantana | Wolliger Schneeball |

● **Auswahl für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche
(Sortenempfehlungen zur Anlage von
Streuobstwiesen in Sachsen-Anhalt)**

- Birnen:
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche von Charneu
Konferenzbirne
Madame Verté

- Äpfel
Albrechtapfel
Biesterfelder
Goldrenette
Boskoop
Dülmener Rosenapfel
Geflammerter Kardinal
Gelber Bellefleur
Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim
Grahams Jubiläumsapfel
Grüner Winterstettiner
Halberstädter Jungfernapfel
Harberts Renette
Königsapfel
Landsberger Renette
Pommerscher Krummstiel
Winterrambur
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Ruhm von Kirchwerder
Schöner von Pontoise
Westfälischer Gulderling
Wintergewürzapfel
Zabergäu Renette
Zuccalmaglio

Anlage 12.4:
Karte der Maßnahmen und Festsetzungen / Planung

