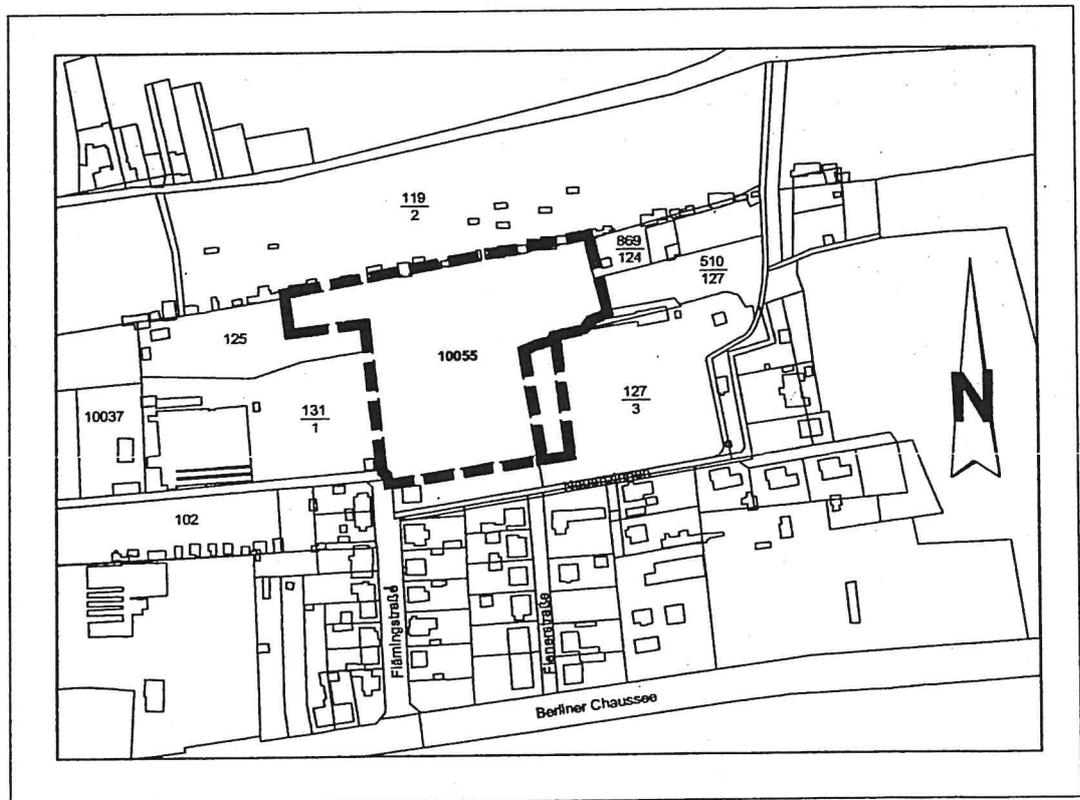




# Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60  
für das Wohngebiet  
"An Neuenzinnen" in Burg  
sowie Umweltbericht gemäß § 2a BauGB



Fassung: Satzungsbeschluss  
Stand: 1. Mai 2008

Planverfasser: Landschaftsplanung:

Lindner + Canehl AD HOC

Bau- und Kommunalbetriebs-GmbH  
Röntgenstraße 8 39108 Magdeburg  
Telefon 0391 - 7 33 30 65 Fax 0391 - 7 33 30 66

Gellertstrasse 1 39108 Magdeburg  
Telefon 0391 - 8 10 76 31 Fax 0391 - 8 10 76 32

<b>12.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
12.1	Einleitung	13
12.1.1	Inhalt und wesentliche Ziele des Bebauungsplanes	14
12.2	Berücksichtigung übergeordneter Planungen und übergeordnetem Recht	14
12.2.1	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	14
12.2.3	Artenschutz	14
12.2.3	Geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung	14
12.3.	Methodik der Prüfung	14
12.4	Festlegung des vom geplanten Eingriff voraussichtlich betroffenen Raumes	15
12.5	Bestandserhebung von Natur und Landschaft	16
12.5.1	Erfassung des Schutzgutes Arten- und Vegetationsbestand	16
12.5.2	Erfassung des Schutzgutes Boden	16
12.5.3	Erfassung des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser	17
12.5.4	Erfassung des Schutzgutes Luft	17
12.5.5	Erfassung des Schutzgutes Landschaftsbild	17
12.6	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	17
12.6.1	Bewertung der Bestandssituation	17
12.6.2	Boden	19
12.6.3	Luft	19
12.6.4	Landschaftsbild	19
12.7	Prognosen bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung	20
12.7.1	Bodenfauna und -flora	20
12.7.2	Stadtbild	20
12.7.3	Artenschutz	20
12.8	Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	21
12.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen des Bebauungsplanes	21
12.9.1	Grünordnerisches Zielkonzept	21
12.9.2	Zielkonzept Artenschutz	22
12.9.3	Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz	22
12.9.4	Überwachung der geplanten Maßnahmen – Monitoring	24
12.10	Zusammenfassung des Umweltberichtes	24
Anlage 1:		
	Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahme	25
Anlage 2:		
	Kompensationsbedarf	26
Anlage 3:		
	Vorhandener Baumbestand	30

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Möglichkeit geschaffen, auf dem ehemals mit einer Ausflugsgaststätte bebauten Grundstück in innerstädtischer und gut erschlossener Lage kurzfristig einen hochwertigen Wohnstandort zu entwickeln. Mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Ergänzung des vorhandenen Einfamilienhausgebietes vorgegeben.

Zurzeit werden im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2 Eigenheime gebaut. Der Grundstückseigentümer hat einen Teil der städtischen Sportplatzfläche, die in östlicher Richtung an das Plangebiet angrenzt, von der Stadt Burg erworben, nachdem der Beschluss zum Verkauf dieser Teilfläche des Sportplatzes am 1. März 2007 im Stadtrat der Stadt Burg gefasst worden war.

Zweck des Erwerbes ist die Verschiebung von bereits genehmigten Garagen für die beiden Eigenheime in Richtung Osten.

Die Verschiebung der Garagen ist Folge einer Verschiebung des nördlichen Eigenheimes nach Südosten. Dies erwies sich während der Bauausführung aus folgenden Gründen als sinnvoll:

- Vergrößerung des Abstandes des Hauptgebäudes zur Hangkante zur Erhöhung der Standsicherheit,
- Nutzungsoptimierung der Haupt- und Nebengebäude an der Ostseite des Grundstückes
- Erhöhung des Abstandes zum westlich des Hauptgebäudes liegenden Hügel des als Fledermausquartier geschützten „Eiskellers“.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes insbesondere die zulässige Versiegelung bleiben unberührt. Die in der weiteren Begründung und im Umweltbericht dargelegten Erläuterungen und dargestellten Ziele zu Art und Maß der Nutzung und des Umweltschutzes entsprechen unverändert den Planungszielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und werden beibehalten.

#### **4.0 Geltungsbereich**

Durch die 1. Änderung soll der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 um einen Teil des Flurstückes 10067 der Flur 22 der Gemarkung Burg erweitert werden. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird begrenzt durch die nördlichen, östlichen, westlichen und südlichen Grenzen des Flurstückes 10055, Flur 22.

#### **5.0 Planungsrechtliche Situation und Flächennutzungsplan**

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. In Anwendung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der geringen Größe des geplanten Baugebietes eine parzellenscharfe Auslegung jedoch nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Unter der Voraussetzung, dass die Zielstellungen des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan eingehalten werden, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Aus der Zielstellung des Landschaftsplanes wird die verbindliche Planungsvorgabe abgeleitet, dass eine größtmögliche Erhaltung des auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestandes erforderlich ist. Dadurch soll der Begrünungscharakter der Fläming-

Aufgeschütteter Bereich über einem Kellergewölbe. Dieser ehemalige Eiskeller dient als Schwärm- und Winterquartier einer Vielzahl von Fledermausarten. Der Bereich des Eiskellers ist auf Grund des Vorkommens gefährdeter Fledermausarten gem. § 42 BNatSchG als besonders geschütztes Biotop nach § 17 des NatSchG LSA anzusehen.

- Erweiterungsbereich  
Sportplatzfläche und Zufahrt zum vorhandenen Vereinsgebäude, Zaun- und Maueranlagen

#### 6.4 Baugrund

Das Plangebiet ist dem Burg-Ziesarer Vorfläming zuzuordnen und ist ein grundwasserferner Sandstandort. Der Boden ist durch schlechte Wasserversorgung und Nährstoffarmut gekennzeichnet. Bei der Bodenstruktur handelt es sich um Sand-Braunerde und Rosterde mit Tieflehm-Fahlerde (Quelle: Landschaftsplan Burg).

Im Bereich oberhalb der Hangkante befinden sich Reste der früheren Gaststätte. Entlang der Hangkante befinden sich bereits angeschüttete vermutlich lockere Bodenbereiche, die bei einer Bebauung zu beachten sind.

#### 6.5 Schallimmissionen

Im Osten grenzt ein Vereinssportplatz an das Planungsgebiet. Der Platz wird vom Kreisjugendring Jerichower Land genutzt. Regelmäßige Sportveranstaltungen finden nicht statt. Durch den Verkauf und Zuordnung einer Teilfläche zum Allgemeinen Wohngebiet wird in Zukunft nur noch ein Kleinspielfeld zu Sportzwecken genutzt. Die Schallbelastungen für die umgebende Wohnbebauung werden sich dadurch voraussichtlich nicht wesentlich verändern, eher verbessern.

Grundsätzlich ist das Bebauungsplangebiet Bestandteil eines Allgemeinen Wohngebietes. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind aber auch u. a. Anlagen für sportliche Zwecke. Der vorhandene Sportplatz ist umgeben von Einfamilienhäusern. Soweit Immissionen nicht genügend verringert werden können, müssen die „heranrückenden“ Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch eventuelle Lärmeinwirkungen hinnehmen. Die Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Wohnbebauung, wie im vorliegenden Fall, die Vorbelastung bekannt ist. Bei der Hochbauplanung kann durch die Anordnung der Räume die potenzielle Lärmimmission verringert werden. Als wesentlicher passiver Lärmschutz wird die Anordnung von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grundstücksgrenze zum Sportplatz hin angesehen. Hierdurch kann eine optimale Abschirmung entstehen.

#### 6.6 Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich in Privatbesitz eines Eigentümers.

#### 7.0 Erschließung

##### 7.1 Individualverkehr und ÖPNV

Die Erschließung des Planungsgebietes für den Individualverkehr soll von der B 1 über die Flämingstraße erfolgen.

## 8.0 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

### 8.1 Bebauung

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei größeren freistehenden Einfamilienhäusern mit Nebengebäuden und Garagen.

Durch die besondere Lage des Grundstückes an der Flämingkante, durch den vorhandenen Großbaumbestand und den Eiskeller ist die Bebaubarkeit des Planungsgebietes stark eingeschränkt und ermöglicht wenig Spielraum. Darüber hinaus mussten bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen zu dem Eingang des vorhandenen Eiskellers berücksichtigt werden. Diese sind mit dem Vertreter der Landesreferenzstelle für Fledermausschutz Sachsen-Anhalt abgestimmt. Weiterhin wurde der vorhandene Baumbestand weitgehend berücksichtigt, um den Begründungscharakter der Flämingkante zu erhalten und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

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

Um den Besonderheiten des Standortes gerecht zu werden und die Versiegelung gering zu halten, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

### 8.2 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes soll über die Flämingstraße durch eine private Zufahrt erfolgen. Als zweite Zufahrt wird die gegenüber der Fiener Straße außerhalb des Erweiterungsbereiches liegende vorhandene Zufahrt des Sportplatzes genutzt. Hier ist auch der zukünftige auf privatem Grundstück liegende Mülltonnenstandplatz vorgesehen.

### 8.3 Grünflächen

Das grünordnerische Konzept basiert auf folgenden Komponenten:

- Ausgehend vom gegenwärtigen Zustand des Naturhaushaltes werden die Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen so gering wie möglich gehalten.
- Der ehemalige Eiskeller 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. Erforderliche Schutzabstände zur Bebauung werden eingehalten.
- Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind nördlich der Flämingkante große Flächen zum Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes vorgesehen und sollen nicht als Gartenfläche zur Verfügung stehen. Diese Flächen stehen insbesondere auch im räumlichen Zusammenhang mit dem als Schwärm- und Winterquartier zu erhaltenden ehemaligen Eiskeller.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche wurden erforderliche Abstandsflächen zum Eingang des vorhandenen Eiskellers und zum angrenzenden Sportplatz eingehalten. Weiterhin wurde der vorhandene Baumbestand weitgehend beachtet. In erster Linie liegen bereits kranke Bäume innerhalb der überbaubaren Fläche, bzw. sind nicht zur Erhaltung festgesetzt.

Um dennoch eine gewisse Flexibilität für die geplante Bebauung zu schaffen, wurde auf der verbleibenden Fläche ein zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen. Die Bebauung innerhalb der überbaubaren Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Dies ermöglicht im vorgegebenen engen Rahmen eine flexible Bebauung. Die angestrebte Kleinteiligkeit wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sichergestellt.

#### 9.4 Flächen für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Müllentsorgung

Die Erschließung des Planungsgebietes für den Individualverkehr erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Flämingstraße“. Als zweite Zufahrt wird die außerhalb des Erweiterungsbereiches liegende vorhandene Zufahrt des Sportplatzes von der Fiener Straße aus genutzt.

Von beiden Zufahrten aus können die beiden Hauptgebäude mit Garagen und Nebengebäuden angefahren werden. Die Befahrung der Zufahrten für Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Auf die Festsetzung eines Mülltonnenstandortes auf privatem Grundstück wird verzichtet, da lediglich zwei Einfamilienhäuser zu entsorgen sind. Im abgeschlossenen Planverfahren zum Bebauungsplan „An Neuenzinnen“, sowie in der erteilten Baugenehmigung zu den 2 Eigenheimen im Plangebiet wurde die Forderung zur Errichtung eines Müll-Standplatzes nicht erhoben. Die derzeitige Änderung des B-Planes enthält nur die Erweiterung des Geltungsbereiches für Garagen und Nebenanlagen.

In Rücksprache mit der Abfallwirtschaftsgesellschaft des Jerichower Landes kommt es nie vor, dass alle Wertstoffe an dem gleichen Tag entsorgt werden. Eine Entsorgung von 2 Eigenheimen über die Flämingstraße (Mülltonnen können vor das Zufahrtstor gestellt werden) ist somit auch ohne Ausweisung eines Müllstandplatzes möglich.

Die Lage der Zufahrten, der Garagen und Stellplätze ist so gewählt, dass erforderliche Abstände zum Eingang des Fledermauskellers eingehalten und Belästigungen der Schutzfläche durch Stellplatzanlagen minimiert werden. Zusätzlich kann durch die Anordnung der Garagen entlang der Grundstücksgrenze zum Sportplatz eine optimale Abschirmung hergestellt werden. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches und damit verbunden die Verschiebung der Gebäudekörper weiter nach Osten wird der Abstand der Baukörper zum Eingang des Fledermauskellers weiter vergrößert.

#### 9.5 Aufschüttung / Geplante Böschung

Die Hangkante wurde - wie im Planteil dargestellt - aufgeschüttet. Die Bodenbeschaffenheit der Aufschüttung ist bei der Bauausführung der Gebäude zu beachten.

#### 9.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zum planinternen Ausgleich ist vorgesehen, an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes angrenzend einen Gehölzstreifen von 5 m Breite anzulegen, der mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Dieser Streifen fungiert als

## 11.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 11.1 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Das Maß der Nutzung liegt mit einer GRZ: 0,2 / GFZ 0,2, bzw. GRZ: 0,2 / GFZ 0,4 bei maximal einem bzw. zwei zulässigen Vollgeschossen unterhalb der zulässigen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind somit sichergestellt.

### 11.2 Stadtbild

Bis auf die angrenzende Gärtnerei ist das Planungsgebiet Bestandteil eines Wohngebietes mit einer sehr homogenen Siedlungsstruktur aus überwiegend freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern. Das Plangebiet wird das vorhandene Wohngebiet abrunden. Die innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes gelegene brachliegende Fläche, die zumindest oberhalb der Hangkante einen städtebaulichen Missstand darstellte, wird wieder einer Nutzung zugeführt.

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 hervorragend für den Individualverkehr, aber auch durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet sind die vorhandenen Infrastrukturangebote der Innenstadt 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 musste in einem frühen Planungsstadium bereits der geplante Eingriff in Natur und Landschaft so weit wie möglich minimiert werden, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und erforderliche Abstandsflächen zum Eiskeller aufgrund des Artenschutzes der vorgefundenen Fledermäuse eingehalten werden.

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

## 12.2 Berücksichtigung übergeordneter Planungen und übergeordnetem Recht

### 12.2.1 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Aus der Zielstellung des Landschaftsplanes wird die Planungsvorgabe abgeleitet, dass eine größtmögliche Erhaltung des auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestandes erforderlich ist. Dadurch soll der Erhalt des Begrünungscharakters der Flämingkante sichergestellt und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden.

### 12.2.2 Artenschutz

Schutzgebiete nach den §§ 17-23 des NatSchG LSA sind im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft im Landschaftsplan Burg nicht ausgewiesen.

Der Bereich des Eiskellers ist auf Grund des Vorkommens gefährdeter Fledermausarten gemäß § 42 BNatSchG allerdings als besonders geschütztes Biotop nach § 17 des NatSchG LSA anzusehen.

### 12.2.3 Geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung

Innerhalb des gesamten Geländes ist Großbaumbestand vorhanden, bei dessen Entfernung die Baumschutzsatzung der Stadt Burg anzuwenden ist. Insbesondere auf dem ehemaligen Eiskeller und nördlich der Flämingkante befindet sich dichter Strauchbestand.

## 12.3 Methodik der Prüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § I Abs. 6 Ziff. 7 i. V. mit § 1a des BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Zur Ergänzung des vorliegenden Bebauungsplanes geschieht dies in Form einer Eingriffsbilanzierung zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege.

Dazu werden die konkreten Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes analysiert, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben. Aufbauend auf diesen Informationen werden Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen im Plangebiet gezeigt, mit dem Ziel der Sicherung des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren.

Darüber hinaus wurden zur angemessenen Berücksichtigung des Artenschutzes in Abstimmung mit der Referenzstelle für Fledermausschutz des Landes Sachsen-Anhalt erforderliche Schutzmaßnahmen erarbeitet.

## 12.4 Festlegung des vom geplanten Eingriff voraussichtlich betroffenen Raumes

Das ca. 1,3 ha große Planungsgebiet liegt am Rand des zentrumsnahen Wohngebietes zwischen der Berliner Chaussee, der Koloniestraße und der Straße Neuenzinnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es wird durch die Flämingkante geteilt.

### 12.5.3 Erfassung des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die zwei Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bedingt durch die Bodenstruktur ist von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Aufgrund der Bodenstruktur kann von einer nicht beeinträchtigten Grundwassersituation (Wasserqualität, Grundwasserstand) ausgegangen werden.

### 12.5.4 Erfassung des Schutzgutes Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich ohne besondere Bedeutung für den lokalen Luftaustausch. Es handelt sich um einen Raum, der in keinem direkten Zusammenhang mit Belastungsgebieten steht.

Emittierendes Gewerbe ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass vorhandene Immissionen auf den Verkehr der Bundesstraße B1 und auf benachbarte Haushalte zurückzuführen sind.

### 12.5.5 Erfassung des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild südlich des Planungsgebietes wird überwiegend durch die benachbarte lockere Einfamilienhausbebauung der Ortslage Burg geprägt.

Die östliche Begrenzung bildet die vorhandene Sportanlage. Westlich grenzt eine Gärtnerei an das Plangebiet.

Das Plangebiet ist gegliedert in eine relativ ebene Fläche mit Baumbestand und bewachsenem Erdhügel (alter Eiskeller) im Süden und einen steil abfallenden Bereich mit krautiger Vegetation im Norden. Der Höhenunterschied beträgt ca. 3 bis 5m.

Der Blick nach Norden ist durch den Bewuchs der Hangkante eingeschränkt. Nach Westen schränkt der künstlich aufgeschüttete bewachsene Erdhügel den Blick in Richtung Elbtal ein.

Von Norden gesehen bildet die Hangkante eine Horizontabgrenzung. Prägende Elemente sind der Bismarck-Turm sowie der Großbaumbestand oberhalb der Hangkante.

## 12.6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

### 12.6.1 Bewertung der Bestandssituation

Die Bewertung basiert auf dem Modell des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie. Hierbei wird die Wertigkeit einer Nutzungsstruktur in die drei folgenden Wertstufen erfasst:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

gehend zu erhalten. Baumfällungen und Ersatzpflanzungen sollen somit gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Burg innerhalb des Plangrundstückes erfolgen.

Hinsichtlich des Artenschutzes der vorgefundenen Fledermäuse ist durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung im Sinne des § 42 BNatSchG zu erwarten. Durch die Durchführung der geplanten baubegleitenden Schutzmaßnahmen wird eine langfristige Verbesserung des Lebensraumes der Fledermäuse erreicht, indem die Durchwurzelung von Bäumen auf dem Kellergewölbe entfernt und der Eingang gesichert wird.

#### 12.6.2 Boden

Ein großer Bereich des Bodens im Plangebiet Bereich A (unterhalb der Flämingkante) ist als schwach überprägter Naturboden einzustufen (ca. 6778 qm). In diesem Bereich ist der Boden der Wertstufe 1 (von besonderer Bedeutung) zuzuordnen.

Die restliche Fläche des Plangebietes (Bereich B und C, ca. 5890 qm) oberhalb der Flämingkante als Boden von geringer Bedeutung (ausgeprägte Naturferne durch hohe Versiegelung aus Bebauung) einzustufen. Der Boden ist hier stark durchsetzt von Resten früherer Bebauung (Mauerreste, Fundamente, Betonterrasse, Bauschutt, Betonspringbrunnen und Kellergewölbe). Hier ist die Wertstufe 3 anzusetzen.

Auch für das rund 1000 m<sup>2</sup> große Erweiterungsgebiet wird aufgrund der vorhandenen Sportplatznutzung Wertstufe 3 angesetzt.

#### 12.6.3 Luft

Natürliche unbelastete klimatische Verhältnisse sind auf Grund der globalen anthropogenen Beeinflussung nicht existent. Eine Vorbelastung ist generell vorhanden durch die B 1 und die benachbarte Besiedelung.

Nach dem angewandten Bewertungsmodell entspricht der Bewertungsbereich der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung).

#### 12.6.4 Landschaftsbild

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden.

Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von der Landschaft macht, also die sinnlich wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft. Somit ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig.

Gegenstand der Erfassung und Bewertung sind sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsformen wie Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Landschaftsbildrelevant sind alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation und Nutzung wie auch die umgebende Bebauung.

Der im Stadtgebiet keilartig auslaufende Höhenrücken des Vorfläming ist die markanteste Erhebung in der Gemarkung.

## 12.8 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Der bebaute Bereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht aus der vorgesehenen bebaubaren Grundstücksfläche (5143 qm) und der Fläche zur inneren Erschließung (1548 qm). Hinzu kommt der Erweiterungsbereich mit ca. 800 qm bebaubarer Grundstücksfläche und ca. 200 qm innerer Erschließung.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,2 für die bebaubare Grundstücksfläche werden zusätzlich zu Zufahrtsflächen 20% der bebaubaren Grundstücksfläche versiegelt. Somit wird eine Gesamtversiegelung von kleiner als 50% planerisch vorbereitet, die einen Wertstufenverlust im Bereich des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

Von den vorgesehenen bebaubaren Bereichen sind derzeit 4013 qm (Bereich B) zuzüglich 1000 m<sup>2</sup> für den Erweiterungsbereich der Wertstufe 3 zuzuordnen. Hier führt die geplante Bebauung zu keiner Wertstufenminderung für das Schutzgut Boden. Die restlichen 2425 qm (im Bereich A gelegen) ziehen, einen Wertstufenverlust für das Schutzgut Boden um zwei Stufen nach sich.

Durch die Neuversiegelung von Grundflächen durch die Verschiebung der Hangkante (Bereich A) wird hier die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt. Als Folge der Versiegelung kommt es zu einer dauerhaften Zerstörung der Bodenfauna und -flora sowie zum Verlust der Puffer- und Filterwirkung des Bodens für Immissionen.

Für die Versiegelung der Flächen im Bereich A durch bauliche Maßnahmen muß ein Ausgleich geschaffen werden.

Mit der Einbeziehung von Flächen der Wertstufe 2 im Bezug auf Arten- und Lebensgemeinschaften (Hangbereich) in das B-Plan-Verfahren kommt es zum Wertstufenverlust in Teilbereichen.

Die Ermittlung der Intensität des Eingriffs gemäß dem angewendetem Niedersächsischem Modell erfolgt in den Kompensationsberechnungen.

Im Bereich C (Erdhügel) erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut Boden.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind mit der geplanten Bebauung nicht verbunden. Der Zielstellung des Erhalts des Begrünungscharakters der Flämingkante aus dem Landschaftsplan wird durch den beabsichtigten Erhalt des Großbaumbestandes entsprochen.

Das Vorziehen eines Teiles der Hangkante erhöht den landschaftlichen Reiz.

Die Wahrnehmbarkeit des Höhensprunges wird durch Bebauung optisch unterstützt.

Eine Bebauung in Fortführung der Einzelhausbebauung des Siedlungsgebietes zwischen der B 1 und der Straße Neuenzinnen ist städtebaulich sinnvoll.

## 12.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 12.9.1 Grünordnerisches Zielkonzept

Ausgehend vom gegenwärtigen Zustand des Naturhaushaltes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Baumaßnahme so gering wie möglich gehalten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Euonymus	Pfaffenhütchen
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rubus in Arten	Brombeere
Rhamnus carthartica	Kreuzdom
Viburnum Arten	Schneeball
Rhododendron in Arten	Rhododendron
Pyracantha coccinea	Feuerdom

- Festlegungen zu Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Für die durch die Festsetzungen zu fällenden Bäume und die im Zuge von Baumaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung gefälltten Bäume sind neue Bäume zu pflanzen. Die Standorte sind im Bebauungsplan so gewählt, dass sie für die Fledermäuse (Paarung) gut nutzbar sind, bevorzugt angepflanzt werden sollen Robinien.

- Festlegungen zu Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zusätzlich zu den genannten Maßnahmen ist eine planexterne Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Hier ist vorgesehen, eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 250 qm innerhalb der Gemarkung Blumenthal auf dem Flurstück 17/02, Flur 3 zu entsiegeln. Dies soll durch den Abbruch von Großplatten erfolgen, die ursprünglich als Befestigung eines Weges dienten. Der Eigentümer des vom Eingriff betroffenen Grundstückes ist bereit, diese Maßnahme in Abstimmung mit dem Eigentümer des vom Ausgleich begünstigten Grundstückes und der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Das betroffene Flurstück ist in Anlage 1 dargestellt.

Darüber hinaus sollen innerhalb der Gemarkung Burg auf kommunalen Grundstücken in Abstimmung mit der Stadt Burg 15 großkronige Bäume gepflanzt werden.

- Festlegungen zur Befestigung von Zufahrten

Die Versiegelung der Zufahrten ist so gering wie möglich zu halten. Die Befestigung der Zufahrten sowie der ebenerdigen Stellplätze und sonstigen befestigten Freiflächen auf den Wohngrundstücken sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Pflasterung, Abflussbeiwert 0,8) herzustellen.

- Festlegung zur Versickerung oder Verwertung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verwerten.

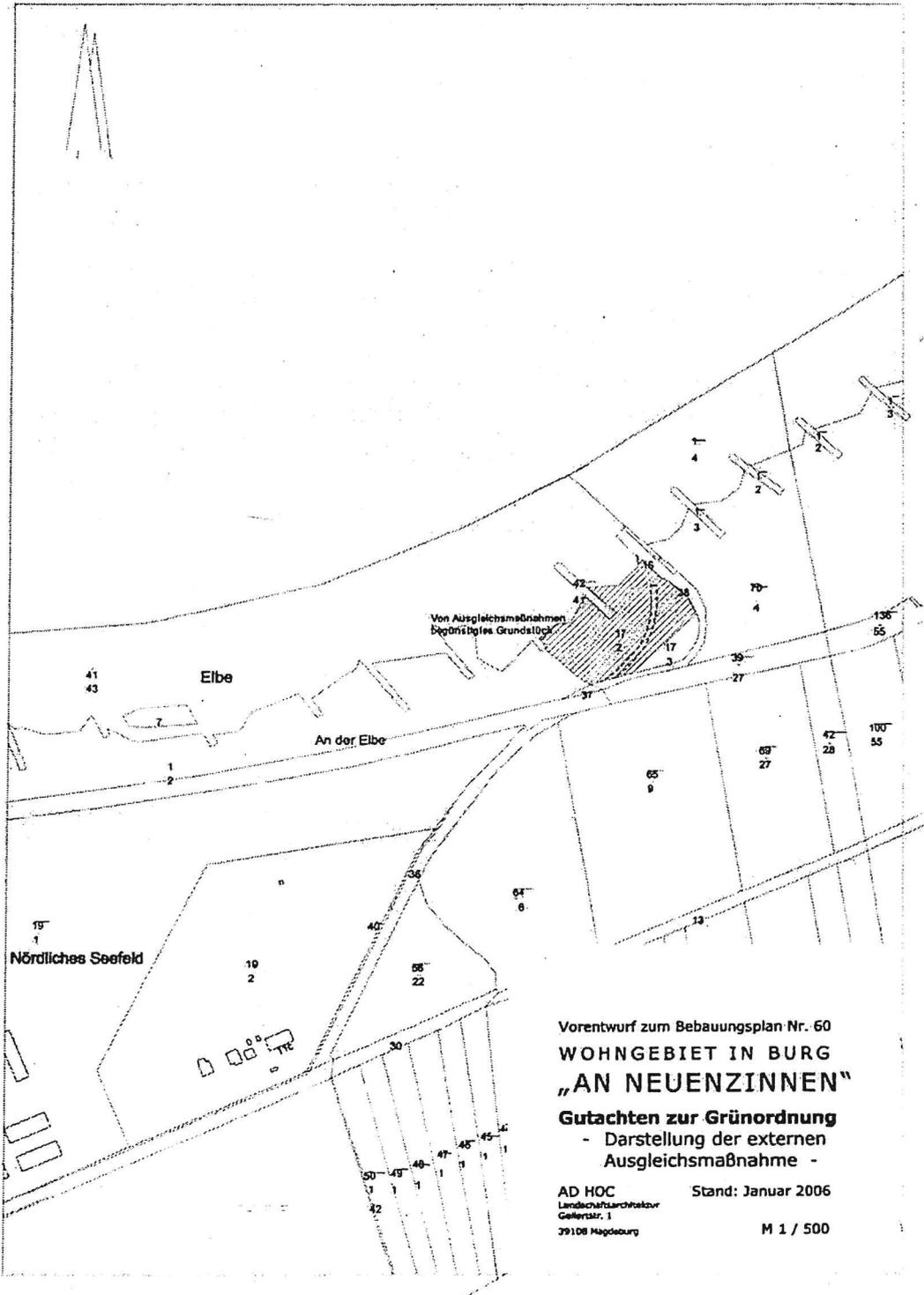
- Maßnahmen zum Artenschutz

Als eine Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ist die Verbesserung der Oberflächenstruktur des Erdhügels über dem Eiskeller vorgesehen.

Zum einen soll eine fachgerechte Gestaltung den gestalterischen Wert erhöhen und somit das Landschaftsbild verbessern. Dazu soll der sichtbare Eingangsbereich durch entsprechende bauliche Maßnahmen gestaltet werden. Die Durchführung dieser Maßnahmen soll jedoch behutsam erfolgen, um die im Keller lebenden Tiere nicht zu

## Anlage 1

### Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahme



**Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen Vorhabensebene und Planung:**

- Bebauungsplan
- Festsetzung Stadtgebiet / (Einfamilienhaussiedlung)
- 11868 qm (rechtskräftiger Bebauungsplan) + 1000 qm (Erweiterungsfläche)

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte	Vorausichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maßnahmen
<b>Schutzgut</b>	<b>Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche</b>		
Arten und Lebensgemeinschaften (Biotypen/ Gefährdete Pflanzen - und Tierarten)	6778 qm Ruderalflur (Bereich A) keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe 2)  1077 qm ehemaliger Eiskeller (Bereich C) mit Fledermauspopulation (gefährdete Arten) (Wertstufe 1)  4013 qm Ruderalflur mit Baumbestand (Bereich B) (Wertstufe 2)  1000 qm Sportplatz, Zufahrflächen, etc. (Wertstufe 3)	4101 qm Ruderalflur bleiben erhalten Vorher : Wertstufe 2 Nachher : Wertstufe 2  Beseitigung und Umbau von Vegetation im Bereich A 2677 qm Ruderalflur Vorher : Wertstufe 2 Nachher : Wertstufe 3  1077 qm bleiben erhalten Vorher : Wertstufe 1 Nachher : Wertstufe 1  4013 qm Ruderalflur mit Baumbestand im Bereich B Vorher : Wertstufe 2 Nachher : Wertstufe 3  6690 qm erfahren eine Wertminderung • erhebliche Beeinträchtigung 5178 qm erfahren keine Wertminderung (Teilbereich A und Bereich C)  1000 qm erfahren keine Wertminderung Vorher : Wertstufe 3 Nachher : Wertstufe 3	Entsiegelung einer Fläche in Blumenthal und Renaturierung der Fläche  Verbesserung des Lebensraumes für geschützte Arten durch fachgerechte Gestaltung des Hügels
Boden	6778 qm schwach überprägter Naturboden Bereich A (Wertstufe 1)	Bodenversiegelung (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge)	

Wasser	11868 qm beeinträchtigte Grundwassersituation + 1000 qm Erweiterungsgebiet (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung im Bereich A 737 qm beeinträchtigte Grundwassersituation Vorher : Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 <ul style="list-style-type: none"><li>keine erhebliche Beeinträchtigung durch Hanglage</li></ul>	Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen.	
Luft	11868 qm Natürlichkeitsgrad + 1000 qm Erweiterungsgebiet (Wertstufe 2)	12868 qm Natürlichkeitsgrad Vorher : Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 <ul style="list-style-type: none"><li>keine erhebliche Beeinträchtigung</li></ul>		
Landschaftsbild	11868 qm Baumbestand, 1000 qm Erweiterungsgebiet Erdhügel ("Fledermaushügel") und Hang (Wertstufe 2)	12868 qm beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche Vorher : Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 <ul style="list-style-type: none"><li>keine erhebliche Beeinträchtigung</li></ul>		

In den Baumbestand auf dem Hügel wird im Zuge der Bebauung gemäß B-Plan nicht eingegriffen, da er zur Realisierung der Baumaßnahme Errichtung von Einzelhäusern nicht von Bedeutung ist. Mit der geplanten Übertragung des Gebietes an den Naturschutzbund zum Zwecke des fachgerechten Erhalts des Biotops wird der Baumbestand gesondert beurteilt.

Bäume auf dem Eiskeller / Hügel

14	Tilia cordata	Winter-Linde	160 cm
15	Tilia cordata	Winter-Linde	150 cm
16	Tilia cordata	Winter-Linde	115 cm
17	Tilia cordata	Winter-Linde	140 cm
18	Tilia cordata	Winter-Linde	140 cm
19	Tilia cordata	Winter-Linde	215 cm
20	Robinia pseudoacacia	Robinie	160 cm
21	Tilia cordata	Winter-Linde	160 cm