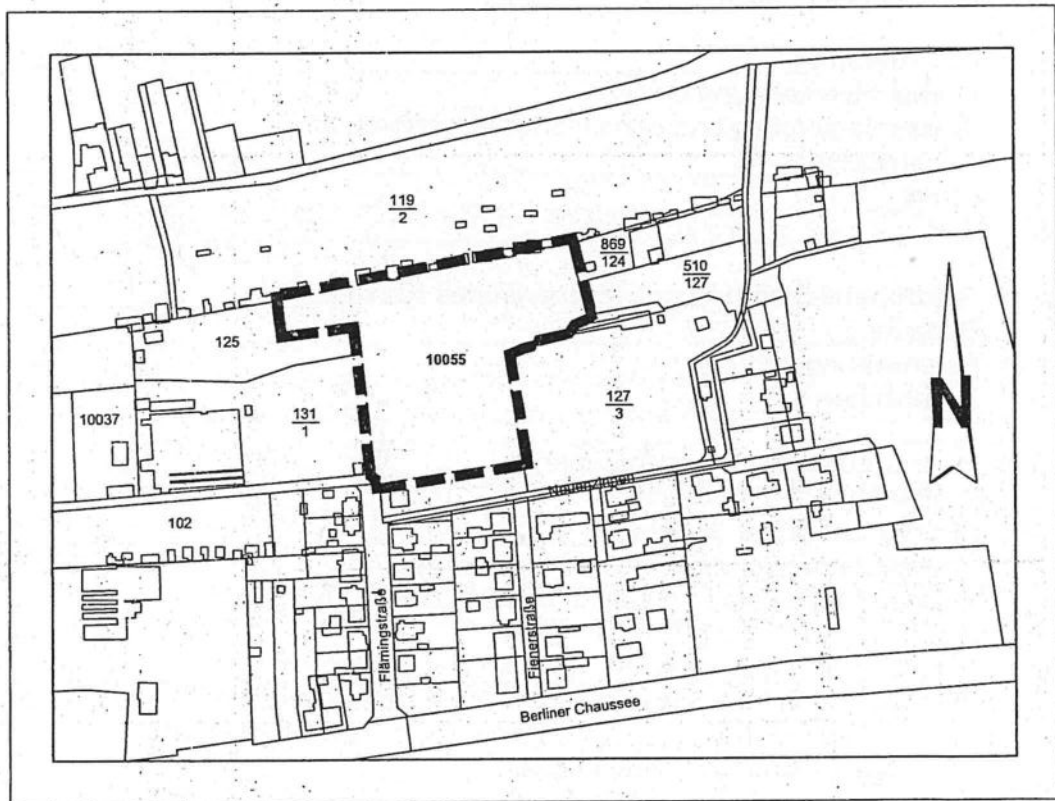




Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60
für das Wohngebiet
"An Neuenzinnen" in Burg
sowie Umweltbericht gemäß § 2a BauGB



Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB
Stand: September 2006

Planverfasser: Landschaftsplanung:

Lindner + Canehl AD HOC

Bau- und Kommunalbetriebs-GmbH
Röntgenstraße 8 39108 Magdeburg
Telefon 0391 - 7 33 39 85 Fax 0391 - 7 33 39 86

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

Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen	4
2.0	Verfahren	4
3.0	Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4.0	Geltungsbereich	5
5.0	Planungsrechtliche Situation und Flächennutzungsplan	5
6.0	Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung	5
6.1	Lage im Stadtgebiet	5
6.2	Nutzungsstruktur, Vornutzung und sonstige Planungsvorgaben	6
6.3	Vegetationsbestand und Landschaftsbild	6
6.4	Baugrund	6
6.5	Schallimmissionen	7
6.6	Eigentumsverhältnisse	7
7.0	Erschließung	7
7.1	Individualverkehr und ÖPNV	7
7.2	Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung	7
7.3	Regenwasser	7
7.4	Strom	7
7.5	Gas	7
8.0	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	8
8.1	Bebauung	8
8.2	Erschließung	8
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 für Zufahrten, Garagen und Stellplätze	10
9.5	Aufschüttung / Geplante Böschung	10
9.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
9.7	Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und private Grünfläche	11
9.8	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen	11
10.0	Durchführung des Bebauungsplanes	11
11.0	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
11.1	Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	12
11.2	Stadtbild	12
11.3	Technische und soziale Infrastruktur	12
11.4	Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	12

12.0	Umweltbericht	13
12.1	Einleitung	13
12.1.1	Inhalt und wesentliche Ziele des Bebauungsplanes	13
12.2	Berücksichtigung übergeordneter Planungen und übergeordnetem Recht	13
12.2.1	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	13
12.2.3	Artenschutz	13
12.2.3	Geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung	13
12.3.	Methodik der Prüfung	14
12.4	Festlegung des vom geplanten Eingriff voraussichtlich betroffenen Raumes	14
12.5	Bestandserhebung von Natur und Landschaft	14
12.5.1	Erfassung des Schutzgutes Arten- und Vegetationsbestand	14
12.5.2	Erfassung des Schutzgutes Boden	15
12.5.3	Erfassung des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser	15
12.5.4	Erfassung des Schutzgutes Luft	15
12.5.5	Erfassung des Schutzgutes Landschaftsbild	16
12.6	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	16
12.6.1	Bewertung der Bestandssituation	17
12.6.2	Boden	17
12.6.3	Luft	18
12.6.4	Landschaftsbild	18
12.7	Prognosen bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung	19
12.7.1	Bodenfauna und -flora	19
12.7.2	Stadtbild	19
12.7.3	Artenschutz	19
12.8	Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	19
12.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen des Bebauungsplanes	20
12.9.1	Grünordnerisches Zielkonzept	20
12.9.2	Zielkonzept Artenschutz	20
12.9.3	Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz	21
12.9.4	Überwachung der geplanten Maßnahmen – Monitoring	23
12.10	Zusammenfassung des Umweltberichtes	23
Anlage 1:		
	Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahme	24
Anlage 2:		
	Kompensationsbedarf	25
Anlage 3:		
	Vorhandener Baumbestand	29

1.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- 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 19.06.2003 eingeleitet. Gleichzeitig wurde die Form der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die erforderliche landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 11. August 2003 erteilt.

Der Planentwurf und die dazugehörige Begründung lagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 23. Januar 2006 bis zum 6. Februar 2006 öffentlich aus. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. Januar 2006 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die umliegenden Gemeinden wurden mit Schreiben vom 24. Januar 2006 vom Aufstellungsverfahren unterrichtet. Die Verwaltung hat die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung geprüft und ggf. den Planinhalt geändert bzw. angepasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 für das Wohngebiet „An Neuenzinnen“ in der Fassung vom Mai 2006 wurde in der Stadtratsitzung am 13. Juli 2006 als Entwurf beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB bestimmt. Zu diesem Zweck lag der Entwurf des B-Planes und dessen Begründung in der Zeit vom 7. August bis zum 8. September 2006 in der Stadtverwaltung Burg aus. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. August 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

3.0 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Auf dem ehemals mit einer Ausflugsstätte bebauten Grundstück besteht die Möglichkeit, in innerstädtischer und gut erschlossener Lage kurzfristig einen hochwertigen Wohnstandort zu entwickeln. Dabei haben sich die Planungsziele während des Aufstellungsverfahrens insoweit geändert, dass nicht mehr fünf bis sechs Einfamilienhäuser, sondern zwei freistehende, größere Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden errichtet werden sollen. Das Grundstück soll nicht mehr geteilt, sondern im Besitz eines Eigentümers verbleiben, so dass die Notwendigkeit entfällt, eine Privatstraße festzusetzen.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Ergänzung des vorhandenen Einfamilienhausgebietes geschaffen werden. Die landschaftlichen Potentiale müssen dabei berücksichtigt und die Qualitäten der örtlichen Situation angemessen aufgegriffen werden.

Durch die topografische Situation soll eine unverwechselbare Wohnsituation entwickelt werden, die hochwertiges Wohnen innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes ermöglicht. Dies ist eine Situation, die sich nicht an jeder beliebigen Stelle wiederholen lässt.

Die Ausweisung eines Wohnstandortes in der vorliegenden innerstädtischen 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 vorhandenen Stadtteile anzubieten.

4.0 Geltungsbereich

Das Gebiet 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, kann der Vorentwurf zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

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 Flämingkante gesichert und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden.

6.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

6.1 Lage im Stadtgebiet

Das ca. 1,2 ha große Planungsgebiet liegt am Rand des zentrumsnahen Wohngebietes zwischen der Berliner Chaussee, der Koloniestraße und der Straße Neuenzinnen. Bis auf die westlich an das Planungsgebiet angrenzende Gärtnerei ist das Gebiet Bestandteil einer sehr homogenen Siedlungsstruktur aus überwiegend freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern. Östlich grenzt ein Sportplatz an das Gebiet an.

Das Planungsgebiet ist hervorragend über die Bundesstraße 1 und die Flämingstraße erschlossen. Alle vorhandenen Infrastrukturangebote der Innenstadt sind sowohl mit dem Individualverkehr, als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen.

6.2 Nutzungsstruktur, Vornutzung und sonstige Planungsvorgaben

Das Gelände innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt heute brach, früher war es mit einer Gaststätte bebaut. Fragmentarische Reste dieser Vornutzung sind noch zu finden. Wesentliches und bestimmendes Element für die künftige Neubebauung ist ein vorhandener hoch aufstehender Gewölbekeller, der früher als Eiskeller genutzt wurde.

Dieser Keller ist inzwischen Schwärm- und Winterquartier von verschiedenen Fledermausarten, die im Anhang zur FFH - Richtlinie der EU erfasst sind. Nach geltendem Naturschutzrecht ist der ehemalige Eiskeller als natürlicher Lebensraum zu schützen. Die Fläche steht für eine Bebauung daher nicht zur Disposition. Entsprechende Schutzabstände sind für die geplante Bebauung einzuhalten.

Weitere Einschränkungen für eine künftige Bebauung ergeben sich durch die im Geltungsbereich liegende Flämingkante, die nach Norden eine eindeutige, topografische Grenze der baulichen Entwicklung vorgibt.

Aus der Zielstellung des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan wird die verbindliche Planungsvorgabe abgeleitet, dass eine größtmögliche Erhaltung des auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestandes erforderlich ist.

6.3 Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Durch das Büro AD HOC, Magdeburg wurde der Grünordnungsplan erarbeitet, der eine ausführliche Bestandserhebung und -bewertung des Planungsgebietes beinhaltet und der ausführlich im Umweltbericht dargestellt ist.

Vorhandene Biotopstrukturen sind:

- Bereich ohne Vornutzung:

Natürlich gewachsene Ruderalflur mit Verbuschung ohne äußere Eingriffe unterhalb der Hangkante;

- Bereich mit baulicher Vornutzung:

Charakterisiert durch fragmentarische Reste früherer Bebauung, insgesamt hoher Versiegelungsgrad, oberhalb der Hangkante mit Altbaumbestand;

- Erdhügel mit Bewuchs:

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.

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. Das Planungsgebiet ist Bestandteil eines Allgemeinen Wohngebietes. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind aber auch u. a. Anlagen für sportliche Zwecke. Der Sportplatz ist bereits 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. Durch die Haltestellen in der Berliner Chaussee und der Berliner Straße ist das Gebiet gut an das Busliniennetz der Stadt angeschlossen.

7.2 Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser können durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Flämingstraße erfolgen. Ein Wurzelschutz wird voraussichtlich bei einigen der vorhandenen Großbäume notwendig werden.

7.3 Regenwasser

Das gesamte anfallende Regenwasser im Planungsgebiet muss dort versickert oder verwertet werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Plan enthalten.

7.4 Strom

Die Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität kann über die Flämingstraße gesichert werden. Die vorhandene Freileitungsanlage wird durch Erdkabel ersetzt.

7.5 Gas

Auch die Versorgung mit Gas ist über die Flämingstraße (MD100 PE/1992) mit einem Abzweig zum Planungsgrundstück (MD50 PE/1993) gesichert.

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 Begrünungscharakter 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.

8.3 Grünflächen

Das grünordnerische Konzept basiert auf folgenden Komponenten:

- Ausgehend vom gegenwärtigen Zustand des Naturhaushaltes werden die Eingriffe durch die geplante 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.
- Der vorhandene Großbaumbestand wird, soweit möglich, erhalten und in die Planung mit einbezogen. Das an der Hangkante ausgewiesene Baufeld lässt nur eine eingeschossige Bauweise zu. Hierdurch soll der begrünte Charakter der Fläming-

kante erhalten bleiben und die bauliche Struktur in das Landschaftsbild eingebunden werden.

- Als Ausgleichsmaßnahme ist ein 5-m breiter Pflanzstreifen an der Südkante des Gebietes vorgesehen.
- 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

Allgemeines Wohngebiet:

Entsprechend der Eigenart der umgebenden Bebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, das in zwei Gebiete mit unterschiedlichen Geschosshöhen untergliedert wird. In beiden Bereichen werden die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr.1-5 BauNVO -Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen- ausgeschlossen.

Mit der Einschränkung wird der 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

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl:

Das Maß der Nutzung ist mit GRZ 0,2 bestimmt. Das Baufeld ist untergliedert in zwei Gebiete mit unterschiedlicher Geschosshöhe. Im nördlichen Bereich an der Flämingkante ist lediglich eingeschossige Bebauung möglich (GFZ 0,2). Im südlichen Bereich soll eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden (GFZ 0,4).

Die niedrige Grundflächenzahl entspricht dem Ziel, die besonderen Voraussetzungen des Standortes zu berücksichtigen, durch die eine hochwertige, lockere Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich abgesichert werden soll. Durch möglichst geringe Versiegelung wird der Eingriff in Natur und Landschaft niedrig gehalten.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Durch die besondere Lage des Grundstückes an der Flämingkante, durch den vorhandenen Großbaumbestand und den Eiskeller sind die überbaubaren Grundstücksflächen des Planungsgebietes stark eingeschränkt und es besteht wenig Spielraum.

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 und Stellplätze

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

Von dort aus führt eine Zufahrt zu den geplanten Gebäuden mit Garagen und Nebengebäuden. Die Zufahrt ist ausreichend, da das gesamte Grundstück im Besitz eines Eigentümers verbleibt. Die Befahrung der Zufahrt für Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Ein Mülltonnenstandort an der Flämingstraße ist ausgewiesen.

Die Lage der Zufahrt, 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.

Bei der Realisierung von Garagen und Nebengebäuden, die eine Gesamtlänge von 9,00 m pro Grundstücksgrenze überschreiten, ist jedoch die Eintragung einer Baulast auf dem Sportplatzgrundstück erforderlich. Ein entsprechender Antrag soll gestellt werden.

9.5 Aufschüttung / Geplante Böschung

Es ist beabsichtigt, die Hangkante zu modellieren und - wie im Planteil dargestellt - aufzuschütten. 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 vegetativer Sichtschutz und schafft Ausgleich für die Landschaftspotentiale

1. Arten und Lebensgemeinschaften – Schaffung neuer Lebensräume
2. Klima – Verbesserung des Mikroklimas im Wohngebiet
3. Landschaftsbild – Verbesserung des Stadtbildes durch die Pflanzungen
4. Boden.

Als Ausgleich für zu fällende Bäume innerhalb der festgesetzten Baufelder oder innerhalb der vorgesehenen Fläche für die zukünftige Privatstraße sind 10 Ersatzpflanzungen vorgesehen, die im räumlichen Zusammenhang mit dem naturschutzrechtlich bedeutsamen Fledermausquartier stehen.

Bei Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen sind zum Schutz der unterirdischen Versorgungsanlagen die relevanten Vorschriften und technischen Regeln zu berücksichtigen. Baumpflanzungen sind mit Versorgungsträgern abzustimmen.

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

Bei dem Eiskeller handelt es sich um einen geschützten Lebensraum verschiedener Fledermausarten. Daher steht dieser Bereich des Planungsgebietes nicht als Baufläche zur Verfügung. Durch die Festsetzung als Grünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll eine Erhaltung und Entwicklung dieses Lebensraumes sichergestellt werden. Hierzu ist es erforderlich, als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften eine Verbesserung der Oberflächenstruktur des Erdhügels über dem Eiskeller durchzuführen.

Die Gestaltung des Hügels umfasst zum einen eine teilweise behutsame Entfernung des Bewuchses, zum anderen aber auch notwendige Pflanzungen wie das zusätzliche Anpflanzen von Bäumen (s. hierzu auch den unten stehenden Umweltbericht).

Die Durchführung dieser Maßnahmen hat das Ziel, den Einsturz des Kellers zu verhindern und damit den Lebensraum der Fledermäuse zu erhalten und zu verbessern.

9.8 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Als planexterne Ausgleichsmaßnahme soll eine Fläche von ca. 250 qm innerhalb der Gemarkung Blumenthal entsiegelt werden. 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 im Laufe des weiteren Planverfahrens im Vorgriff auf die Realisierung des Bebauungsplanes durchzuführen. (Zur Lage des Flurstückes siehe Anlage 1 zum Umweltbericht). Darüber hinaus sollen auf kommunalen Grundstücken in Abstimmung mit der Stadt Burg 15 großkronige Bäume angepflanzt werden.

10.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine öffentlichen Flächen. Die Herstellung der Zufahrten und der Ver- und Entsorgungsleitungen bis zur vorhandenen öffentlichen Straße wird privat realisiert. Hierzu sind Verträge mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

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).

12.0 Umweltbericht

12.1 Einleitung

12.1.1 Inhalt und wesentliche Ziele des Bebauungsplanes

Die Planung sieht die Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern auf dem ca. 1.2 ha großen Planungsgebiet vor.

Die Lage der Baufelder berücksichtigt weitgehend den vorhandenen Großbaumbestand.

Die GRZ soll zur Gewährleistung einer lockeren Bebauung nur 0,2 betragen.

Um eine gute Integration der geplanten Gebäude in die umgebende vorhandene Bebauung sicherzustellen und insbesondere an der Hangkante eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, ist dort eingeschossige Bauweise festgesetzt. Oberhalb der Hangkante ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig.

In den vorhandenen Erdhügel über dem "Eiskeller" soll nicht eingegriffen werden. Dieser ist 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.

Ebenso bleibt der nördliche Bereich (unterer Hangbereich) unbebaut. Hier sind Flächen zum Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes vorgesehen, die insbesondere auch im räumlichen Zusammenhang mit dem Eiskeller stehen.

12.2 Berücksichtigung übergeordneter Planungen und übergeordnetem Recht

12.2.1 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

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 Erhalt des Begrünungscharakters der Flämingskante 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 § 1 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. 1,2 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 Bestandserhebung von Natur und Landschaft

Alle Schutzgüter, in die mit dem Vorhaben eingegriffen werden kann, werden im Folgenden erfasst und dargestellt.

12.5.1 Erfassung des Schutzgutes Arten- und Vegetationsbestand

Resultierend aus der unterschiedlichen Vornutzung von Teilbereichen des Plangebietes wird folgende Differenzierung vorgenommen:

- Bereich ohne Vornutzung (Bereich A):
Natürlich gewachsene Ruderalflur mit Verbuschung ohne äußere Eingriffe unterhalb der Hangkante
- Bereich mit baulicher Vornutzung (Bereich B):
Charakterisiert durch fragmentarische Reste früherer Bebauung, insgesamt hoher Versiegelungsgrad oberhalb der Hangkante
- Erdhügel mit Bewuchs (Bereich C):
Aufgeschütteter Bereich über einem Kellergewölbe

Die Eingriffsintensität ist grundsätzlich abhängig von der bestehenden Naturnähe der jeweiligen Schutzgüter. Für die betroffenen Schutzgüter erfolgen jeweils bereichsweise differenziert die Erfassung, Bewertung und Ermittlung des tatsächlichen Eingriffs.

Den wesentlichen Teil des Plangebietes bildet eine ca. 6778 qm große frische Staudenflur mit mäßiger Verbuschung, ruderalisiert.

Der südliche Teil oberhalb der Hangkante (ca. 5090 qm), der vormals bebaut war, gliedert sich in zwei Bereiche:

Für den östlichen Teil ist ein bemerkenswerter Altbaumbestand charakteristisch (ca. 4.013 qm).

Der westliche Bereich (ca. 1.077 qm) wird geprägt durch den Erdhügel, der mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Hier wurden Vorkommen gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Tierarten festgestellt. Der ehemalige Eiskeller dient als Schwärm- und Winterquartier einer Vielzahl von Fledermausarten:

- Fransenfledermaus
- Wasserfledermaus
- Braunes Langohr
- Graues Langohr
- Großes Mausohr
- Bechsteinfledermaus

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

12.5.2 Erfassung des Schutzgutes Boden

Das Plangebiet ist dem Burg-Zieser Vorflämung 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)

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

Wertstufe 1 erhalten die Nutzungsstrukturen, die in besonders guter Ausprägung vorhanden sind. Dies sind Bereiche mit standorttypischen Pflanzengesellschaften, die eine besonders vielfältige Artenzusammensetzung aufweisen, wie z.B. extensiv genutzte Grünländereien und weitestgehend brach gefallene Fließ- und Stillgewässer.

Wertstufe 2 erhalten die Bereiche, die eine bedingte Naturferne aufweisen. Hierzu zählen strukturarme Forste, mäßig ausgebaute Bach- und Flussabschnitte sowie Grünländereien mit mäßiger Nutzung und Brachestadien.

Wertstufe 3 erhalten die Bereiche, die eine ausgesprochen Naturferne aufweisen sowie künstliche Biotoptypen (technisch-baulich geprägte und genutzte Flächen). Hierzu zählen Flächen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen oder gärtnerische Pflege geprägt sind, z.B. intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, Siedlungsflächen und Verkehrsflächen.

Bewertung des Schutzguts Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet weist unterschiedliche Biotoptypen auf

- Nördlich: Bereich A
frische Staudenflur mit mäßiger Verbuschung - Wertstufe 2
- Südöstlich: Bereich B
Brachfläche mit Altbaumbestand - Wertstufe 2
- Südwestlich: Bereich C
bewachsener Erdhügel (Eiskeller mit Fledermauspopulation) - Wertstufe 1

Als Biotoptyp ist der bewachsene Erdhügel der Wertstufe 2 zuzuordnen (bedingt naturfern.) Die festgestellten Fledermausarten im Kellergewölbe erfordern jedoch auf Grund ihrer besonderen Bedeutung für den Artenschutz eine höhere Wertstufenzuordnung. Somit ist der gesamte Bereich der Wertstufe 1 zuzuordnen. Die Last der auf dem Erdhügel aufstehenden Bäume stellt allerdings eine statische Gefährdung des Kellergewölbes dar. Wenn das Grundstück im derzeitigen Zustand belassen wird, besteht die Gefahr des Einsturzes.

Damit würde der existierende Schutzraum für die gefährdeten Fledermausarten zerstört werden.

Durch die Neuversiegelung von Grundflächen durch Gebäude und Nebenanlagen im Hangbereich wird unmittelbar dort in o. g. Sinne die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes 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.

Hier muss für die Versiegelung der Flächen ein Ausgleich geschaffen werden. Die Ermittlung der Intensität des Eingriffs gemäß dem angewendeten Niedersächsischen Modell erfolgt in den Kompensationsberechnungen. (S. Anlage 1) In den Bereich des Erdhügels über dem Eiskeller erfolgt kein Eingriff.

Im Bereich oberhalb der Hangkante wird durch die Lage der Baufelder der vorhandene Baumbestand berücksichtigt und das Ziel verfolgt, die Bäume weitestgehend zu erhalten. Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Burg erfolgen innerhalb des Plangrundstücks (5x mit 18-20 cm Stammumfang).

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. 5090 qm) oberhalb der Flämingkante ist 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.

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.

Vom hochgelegenen Plangebiet ist der Ausblick auf die tiefer gelegenen Gebiete (Elbtal) durch die Sicht verdeckenden Bäume und Sträucher der Hangkante erheblich eingeschränkt. Als landschaftsgliedernde Struktur Richtung Norden ist der nordöstlich gelegene Bismarck-Turm zu sehen.

Mit Blick von Norden bildet die Hangkante des Vorfläming die Horizontabgrenzung. Prägendes Element ist der östlich gelegene Bismarck-Turm. Innerhalb des Plangebietes bestimmen die Kleingartenanlage am Fuß des Hanges und deren Bebauung mit Bungalows und Lauben das Landschaftsbild. Der Erlebniswert der unbebauten Hangkante wird dadurch eingeschränkt.

Die Erschließung des Plangrundstücks erfolgt von Süden über die Flämingstraße. In diesem Bereich prägt die benachbarte Einfamilienhausbebauung das Landschaftsbild.

Der künstlich angelegte Erdhügel über dem Eiskeller als unnatürliches Landschaftselement stellt sowohl durch seinen starken ungepflegten Wildwuchs als auch durch den schlechten baulichen Zustand des Eingangsbereiches zum Keller eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes / Stadtbildes dar.

12.7 Prognosen bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung

12.7.1 Bodenfauna- und Flora:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde es auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen zu keiner Veränderung der Gestalt und der Nutzung der betroffenen Grundflächen kommen. Bodenfauna und -flora könnten sich weiter entwickeln, es käme zu keiner Neuversiegelung des Bodens.

Andererseits handelt es sich um ein Grundstück in innerstädtischer und gut erschlossener Lage am Rande eines bereits vorhandenen Einfamilienhausgebietes.

Die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes 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 vorhandenen Stadtteile anzubieten.

12.7.2 Stadtbild

Innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes gelegen, stellt die brachliegende Fläche zumindest oberhalb der Hangkante einen städtebaulichen Missstand dar, der bei Nichtdurchführung der Planung auf unbestimmte Zeit erhalten bleiben würde.

12.7.3 Artenschutz

Die Last der auf dem Erdhügel aufstehenden Bäume stellt eine statische Gefährdung des Kellergewölbes dar. Wenn das Grundstück im derzeitigen Zustand belassen wird, besteht die Gefahr des Einsturzes.

Damit würde ohne die geplanten Maßnahmen der existierende Schutzraum für die gefährdeten Fledermausarten zerstört werden.

12.8 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Der bebaute Bereich besteht aus der vorgesehenen bebaubaren Grundstücksfläche (5143 qm) und der Straßenfläche zur inneren Erschließung (1548 qm).

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,2 für die bebaubare Grundstücksfläche werden zusätzlich zur Straßenfläche 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) 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.

Die Lage der Baufelder berücksichtigt den vorhandenen gesunden Baumbestand und verfolgt das Ziel, die Bäume weitestgehend zu erhalten. Neben der Beseitigung von geschädigten Bäumen, die langfristig eine Gefährdung darstellen würden, sind zwei weitere Bäume zur Realisierung der Erschließung der Grundstücke zu fällen. Durch diese Maßnahme wird der Gesamtcharakter des Grundstücks, der durch den bemerkenswerten Großbaumbestand geprägt wird, nicht beeinträchtigt.

Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Burg erfolgen innerhalb des Plangrundstücks. (5x 18-20 cm St.umfang)

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.

Der Großbaumbestand bleibt für den Erlebniswert der Flämingkante prägend.

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.

Nördlich der Flämingkante sind große Flächen zum Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes vorgesehen, die insbesondere auch im räumlichen Zusammenhang mit dem Eiskeller stehen.

Der vorhandene Baumbestand wird, soweit möglich, erhalten und in die Planung mit einbezogen. Die geplanten Gebäude werden in der Raumwirkung zurücktreten. Hierdurch soll in Verbindung mit den geplanten geringen Gebäudehöhen der begrünte Charakter der Flämingkante erhalten bleiben und die bauliche Struktur in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sollen einheimische bzw. standortgerechte Pflanzenarten bevorzugt werden.

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

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist auf den Grundstücken selbst vorzunehmen.

12.9.2 Zielkonzept Artenschutz

Hinsichtlich der vorgefundenen geschützten Fledermäuse soll durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung ihres Lebensraumes erfolgen. Aus diesem Grund wird der ehemalige Eiskeller als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und von jeglichen Baumaßnahmen ausgenommen werden. Erforderliche Schutzabstände zur Bebauung werden eingehalten.

Durch die Durchführung von entsprechenden Maßnahmen soll eine langfristige Verbesserung des Lebensraumes der Fledermäuse erreicht werden.

12.9.3 Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz

Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Festlegungen zu Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Zum planinternen Ausgleich ist vorgesehen, an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes einen Gehölzstreifen von 5 m Breite anzulegen, der mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Die Gehölzpflanzung soll durch ein Pflanzgebot realisiert werden. Die Pflanzung soll spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaukörpers erfolgen.

Vorschläge für heimische Bäume (klein- bis mittelkronig):

<u>Lateinischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Robinia pseudoacacia	Robinie
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke

Vorschläge für heimische Sträucher:

<u>Lateinischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Amelanchier	Felsenbirne
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 Baumaßnahmen zu fällenden Bäume sind 10 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 dienen. 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 im Laufe des weiteren Planverfahrens 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 stören. Die Gestaltung des Hügels umfasst auch notwendige Pflanzungen wie das zusätzliche Anpflanzen von Bäumen.

Zum anderen ist es das Ziel, einen Einsturz des Kellers zu verhindern und damit den Lebensraum der Fledermäuse zu erhalten und zu verbessern. Zur fachgerechten

Durchführung der Maßnahmen ist der Abschluss eines Pflegevertrages zwischen dem Eigentümer und dem Naturschutzbund Deutschlands e. V. (NABU) vorgesehen.

Die baulichen Maßnahmen zur optischen Verbesserung dieses Bereiches werden durch den Investor im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen übernommen.

12.9.4 Überwachung der geplanten Maßnahmen – Monitoring

Zur Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen vom Naturschutzbund Deutschland in enger Abstimmung mit der Referenzstelle für Fledermausschutz Sachsen-Anhalt durchgeführt werden.

12.10 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes mit den Zielen des sparsamen Umganges den Schutzgütern Natur und Boden mit übereinstimmt. Es entspricht dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung, Einfamilienhausgebiete nicht nur an der Peripherie ausgewiesen, sondern hervorragend erschlossen und mit den guten Infrastrukturangeboten innerhalb der vorhandenen Stadtteile anzubieten.

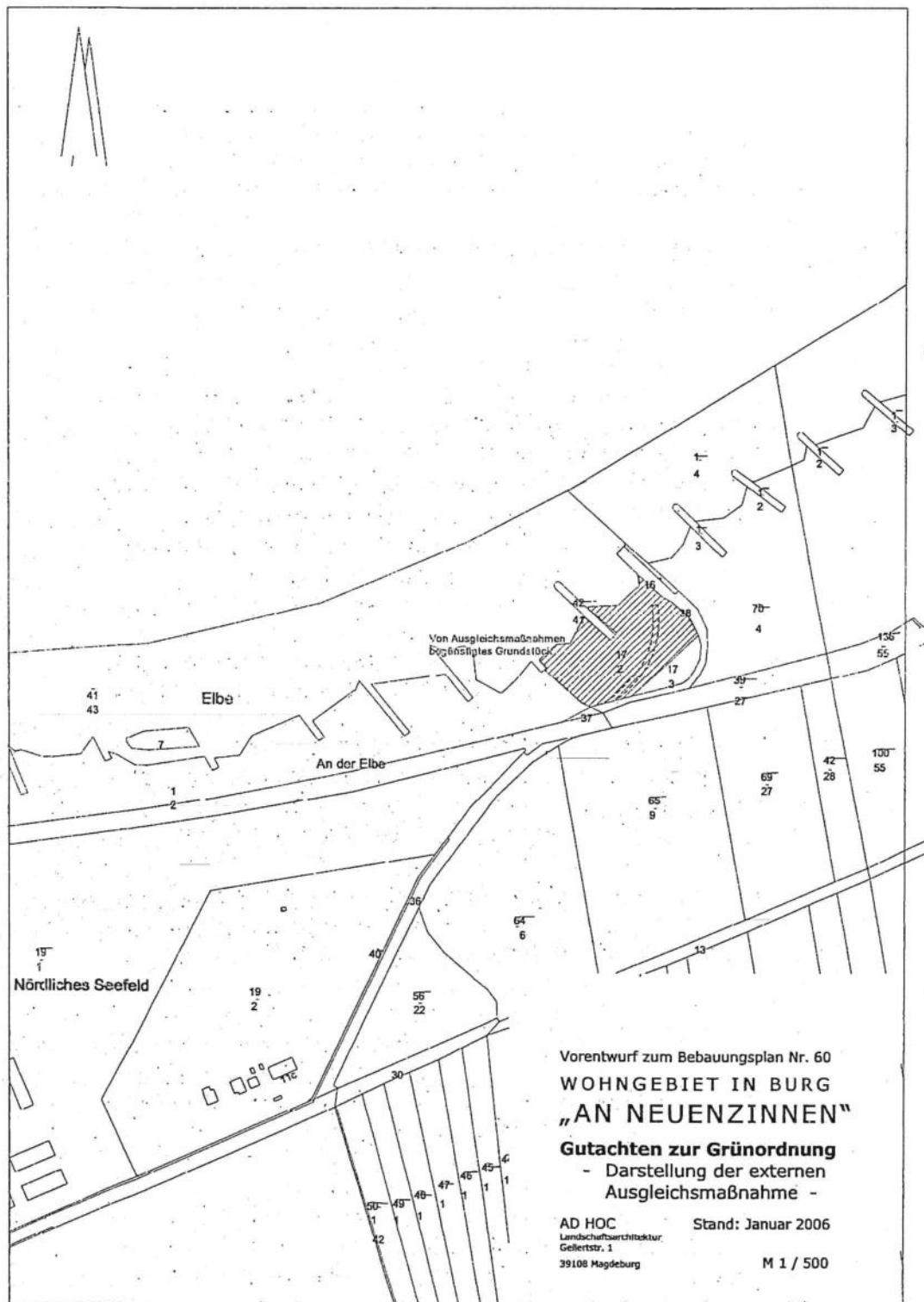
Durch die Lage der Baufelder, die den vorhandenen Großbaumbestand weitgehend berücksichtigen, die geringe Versiegelung, die schmal gehaltene private Zufahrt und die vorgesehene ein- bis zweigeschossige Bauweise werden die Eingriffe so weit wie möglich minimiert.

Unmittelbar innerhalb der geplanten Bauflächen und Hausgärten werden die dort vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften der Bodenflora und -fauna beeinträchtigt. Hierzu sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

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

Anlage 1

Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahme



Anlage 2

KOMPENSATIONSBEDARF

Der Kompensationsbedarf berechnet sich nach dem NLO-Modell gemäß der folgenden Tabelle. Zur Erläuterung ist wie folgt folgendes ausgeführt:

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben erreicht wird.

Abweichend von den Anwendungsprinzipien gelten im Bezug auf das Schutzgut Boden folgende Grundsätze:

Bei der Versiegelung von Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis 1: 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen bzw. 1:0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge betragen.

Die Kompensationsmaßnahmen haben in der Regel eine Mehrfachwirkung. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation der Schutzgüter Wasser, Luft und Landschaftsbild erreicht wird.

Auf dieser Grundlage errechnet sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

Bereich B:

- versiegelte Flächen (Gebäudeflächen) 2718 qm x 0,2 (GRZ) x 0,3 (Kompensationsverhältnis)

Kompensationsbedarf: 163 qm

- versiegelte Flächen (Gebäudeflächen) 1296 qm x 0,3 (Kompensationsverhältnis)

Kompensationsbedarf: 389 qm

Ein Kompensationsbedarf für Schutzgut Boden ist im vorgenannten Bereich nicht erforderlich, da kein Wertverlust eintritt.

Bereich A / betroffener Teilbereich

- versiegelte Flächen (Gebäudeflächen) 2.425 qm x 0,2 (GRZ) x 0,3 (Kompensationsverhältnis)

Kompensationsbedarf: 145,5 qm

- versiegelte Flächen (Straße) 252 qm x 0,3

Kompensationsbedarf: 75,6 qm

Ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden in diesem Bereich ist erforderlich, da ein Wertverlust von 2 Stufen vorliegt.

Der Gesamtkompensationsbedarf für Schutzgut Boden beträgt 221 qm.

Insgesamt sind demnach 221 qm Ausgleichsfläche mit Aufwertung um zwei Wertstufen (442 qm mit Aufwertung um eine Wertstufe) nachzuweisen.

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

- Bebauungsplan
- Festsetzung Stadtgebiet / (Einfamilienhaussiedlung)
- 11868qm

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maßnahmen
Arten und Lebensgemein- schaften (Biotoypen/ Gefährdete Pflanzen – und Tierarten)	6778 qm Ruderalflur (Bereich A) keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe 2)	4101 qm Ruderalflur bleiben erhalten Vorher : Wertstufe 2 Nachher : Wertstufe 2	5178 qm erfahren keine Wert- minderung. Für 6690 qm muß ein Ausgleich geschaffen werden.	Entsiegelung einer Fläche in Blumenthal und Renatu- rierung der Fläche
	1077 qm ehemaliger Eiskeller (Bereich C) mit Fleder- mauspopulation (gefährdete Arten) (Wertstufe 1)	Beseitigung und Umbau von Vegetation Im Bereich A 2677 qm Ruderalflur Vorher : Wertstufe 2 Nachher : Wertstufe 3		Verbesserung des Lebensraumes für geschützte Arten durch fach- gerechte Gestaltung des Hügels
	4013 qm Ruderalflur mit Baumbestand (Bereich B) (Wertstufe 2)	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)		
Boden	6778 qm schwach überprägter Naturboden Bereich A (Wertstufe 1)	<u>Bodenversiegelung</u> (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge) 4101qm (Bereich A) sind von den Baumaßnahmen nicht betroffen und behalten ihre Wertstufe (Wertstufe 1)		

<p>Boden</p>	<p>5090 qm (Bereich B) ausgeprägte Naturferne durch hohe Versiegelung aus früherer Bebauung (Wertstufe 3)</p>	<p>Für den Restbereich (2425 qm) Bereich A gilt: Befestigte Flächen (Gebäude) 2425 qm x 0,2 (GRZ) = 485 qm Vorher : Wertstufe 1 Nachher: Wertstufe 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Beeinträchtigungen für eine Fläche von 485 qm <p>Befestigte Flächen im Bereich A (Zufahrt) 252 qm Vorher : Wertstufe 1 Nachher: Wertstufe 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Beeinträchtigungen für eine Fläche von 252 qm <p>Befestigte Flächen im Bereich B (Gebäude) 2718 qm x 0,2 (GRZ) = 543,6 qm Vorher : Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigungen für eine Fläche von 544 qm <p>Befestigte Flächen im Bereich B (Zufahrt) 1296 qm Vorher : Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigungen für eine Fläche von 1296 qm <p>Beeinträchtigte Gesamtfläche im Bereich A:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhebliche Beeinträchtigung für eine Fläche von 737 qm Wertverlust 2 Stufen 	<p>Entsiegelung einer Fläche in Blumenthal und Renaturierung der Fläche</p> <p>Anlage eines Gehölzstreifens als vegetativer Schutzwall innerhalb des Plangebietes</p>
--------------	---	--	---

Wasser	11868 qm beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung im Bereich A 737 qm beeinträchtigte Grundwassersituation Vorher : Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 • keine erhebliche Beeinträchtigung durch Hanglage	Begrenzung der Bodenver- siegelung durch flächenspar- endes Bauen.	
Luft	11868 qm Natürlichkeitsgrad (Wertstufe 2)	11868 qm Natürlichkeitsgrad Vorher : Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 • keine erhebliche Beeinträchtigung		
Landschafts- bild	11868 qm Baumbestand/ Erdhügel ("Fledermaushügel") und Hang (Wertstufe 2)	11868 qm beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche Vorher : Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 • keine erhebliche Beeinträchtigung		

Anlage 3 - Vorhandener Baumbestand

Nr.	Lateinischer Name	Deutscher Name	StU	Bemerkungen
1	Aesculus hippocastanum	Kastanie	110 cm	mittelfristig nicht erhaltenswert- viele Astlöcher, Stamm schief, hohl, Äste brüchig stellt eine Gefährdung dar
2	Aesculus hippocastanum	Kastanie	145 cm	Erhalt
3	Aesculus hippocastanum	Kastanie	140 cm	Erhalt
4	Aesculus hippocastanum	Kastanie	160 cm	Erhalt
5	Aesculus hippocastanum	Kastanie	140 cm	Erhalt
6	Aesculus hippocastanum	Kastanie	140 cm	Erhalt
7	Fraxinus excelsior	Esche	200 cm	erforderl. Fällung für Erschließung gesund, aber keine schöne Kronenausbildung
8	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	100 cm	nicht erhaltenswert keine schöne Kronenausbildung viele abgebrochene Äste,
9	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	155 cm	Erhalt
10	Fraxinus excelsior	Esche	120 cm	erforderl. Fällung für Erschließung viele abgestorbene Äste
11	Robinia pseudoacacia	Robinie	210 cm	Erhalt
12	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	190 cm	Erhalt
13	Tilia cordata	Winter-Linde	145 cm	Erhalt

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