

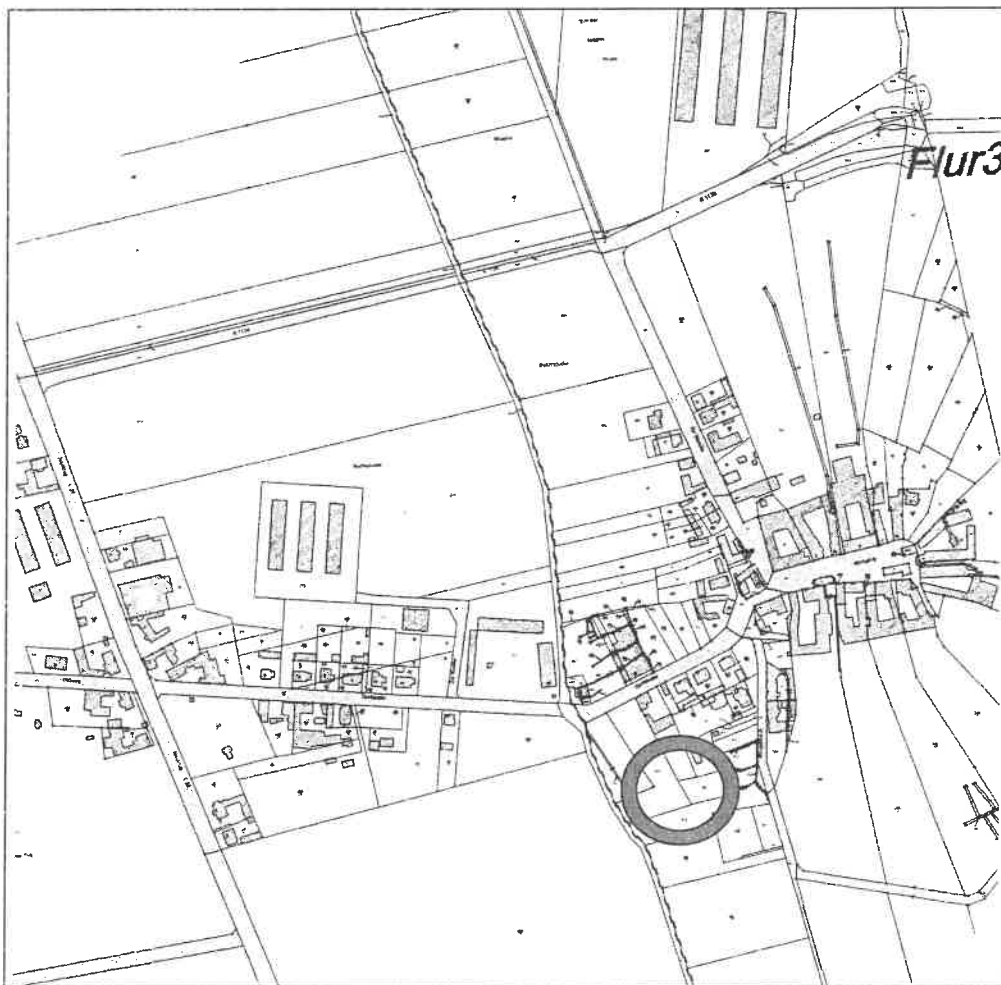
# Bauleitplanung der Gemeinde Wieglitz

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dorfstraße / Pfingstbusch

auf den Flurstücken 592, 593 (teilweise)  
und 708 der Flur 3, Gemarkung Wieglitz

Urschrift



---

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204 / 8941 Fax 8944

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Teil A Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Dorfstraße / Pfingstbusch auf den Flurstücken 592, 593 (teilweise) und 708 der Flur 3, Gemarkung Wieglitz, Gemeinde Wieglitz</b>	
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung	4
3. Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	5
3.1. Lage in der Gemeinde	5
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	5
4. Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
4.1. Vorhaben	6
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3. Straßenverkehrsflächen	6
4.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
5. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	7
6. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
6.1. Erschließung	7
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
7. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf private Belange	10
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	10
9. Flächenbilanz	10
<b>TEIL B Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>	<b>11</b>
<b>Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>22</b>

Hat zur Genehmigung  
vom: 18.12.2009  
Az.: 204-21103/BK/560  
vorgelegen.  
Im Auftrag  
*Gebhardt* LVWA

## **Teil A Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Dorfstraße / Pfingstbusch auf den Flurstücken 592, 593 (teilweise) und 708 der Flur 3, Gemarkung Wieglitz, Gemeinde Wieglitz**

### **1. Rechtsgrundlage**

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)  
in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2007 (GVBl. LSA S. 352)

### **2. Allgemeines**

#### **2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Dorfstraße und die Straße Pfingstbusch befinden sich im östlich der Landesstraße L24 gelegenen Hauptort der Gemeinde Wieglitz angrenzend an den alten Dorfkern.

Auf dem Grundstück Pfingstbusch 2 und den hinterliegenden Flurstücken betreibt die Firma Redlich einen Betrieb für Haus- und Freizeittechnik mit den Bereichen Heizung - Klima - Sanitär sowie Schwimmbad-, Teich- und Saunafachhandel. Insgesamt sind in der Firma ca. 20 Arbeitskräfte beschäftigt. Das am Standort des Einfamilienhauses der Familie Redlich, Pfingstbusch 2 betriebene Unternehmen hat in den letzten Jahren eine erfolgreiche Entwicklung genommen und sich stetig vergrößert. So werden die ursprünglich privaten Gartenbereiche auf den Flurstücken 617 und 166 inzwischen vollständig betrieblich genutzt. Die eingerichteten Ausstellungsflächen und Musteranlagen haben die ursprünglich privaten Gartenbereiche vollständig verdrängt. Die Familie Redlich (Vorhabenträger) plant daher die Errichtung eines Einfamilienhauses für eigene Wohnzwecke auf einem im Südwesten des Betriebes liegenden Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 592, 593 teilweise und 708 der Flur 3 Gemarkung Wieglitz. Im Rahmen der Errichtung des Wohnhauses ist weiterhin eine teilweise Ausdehnung der Musteranlagen auf die vorgenannten Grundstücke vorgesehen. So sollen eine Teichanlage und eine Schwimmanlage als betriebliche Musterfläche im Zusammenhang mit dem Wohnhausbau entstehen. Das bestehende Wohngebäude soll durch Familienmitglieder weiter genutzt werden.

Das geplante Vorhaben entsteht aus der Eigenentwicklung der Gemeinde Wieglitz und hat eine dauerhafte Bindung des vorhandenen Unternehmens in der Gemeinde zum Ziel. Es entspricht somit dem Anliegen der Gemeinde ortsansässige Bürger an Wieglitz zu binden und für den eigenen Bedarf in Wieglitz Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Der bauliche Zusammenhang der Ortslage Wieglitz endet derzeit nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches, das Plangebiet ist als Außenbereich (§35 BauGB) einzustufen. Das Vorhaben gehört nicht zu den im Außenbereich privilegierten Nutzungen. Zur Herstellung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit ist somit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Planes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse

der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf der Gemeinde Wieglitz zu zurechnen. Die Entwicklung der Bauflächen erfolgt durch den Eigentümer, der einen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde schließen wird. Im Plangebiet ist die Errichtung eines Einfamilienhauses einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und von Musteranlagen der betrieblichen Nutzung zulässig.

## **2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 592, 708 und das Flurstück 593 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Wieglitz.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden die Dorfstraße und nördlich dörfliche Bebauung, im Nordwesten landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker / Grabeland)
- im Westen ein Entwässerungsgraben und westlich landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Nordosten gemischte Bebauung an der Dorfstraße
- im Süden Ackerfläche und eine landwirtschaftliche Lagerstelle

Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung von außen sind nicht erkennbar. Die Landesstraße L24 ca. 350 Meter westlich des Plangebietes hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Gemäß der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 Metern nordwestlich des Plangebietes Stallanlagen, deren Störgrad jedoch durch näher gelegene Wohnnutzungen bereits eingeschränkt ist.

## **2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung**

Die Gemeinde Wieglitz verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß §8 Abs.2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies ist für Wieglitz zutreffend. Die Gemeinde Wieglitz hat 191 Einwohner (Stand 31.12.2005) und gehört damit zu den kleinsten Gemeinden im Landkreis Börde. Für den Ort ist weder eine Bauflächendarstellung für neue Baugebiete vorgesehen, noch erfordern sonstige städtebauliche Belange derzeit die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt ausschließlich innerhalb des Innenbereiches bzw. kann im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes entschieden werden. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist für Wieglitz somit städtebaulich nicht erforderlich, um die städtebauliche Ordnung zu garantieren. Der Bebauungsplan reicht hierfür aus. Es wurde auch geprüft, ob eine Ausweitung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist, um die städtebauliche Ordnung in Wieglitz zu gewährleisten. Dies wurde nicht erkannt. Für die Bereiche außerhalb des Plangebietes ist ein städtebauliches Erfordernis zur Planaufstellung nicht gegeben.

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist für die Gemeinde Wieglitz eine am Eigenbedarf orientierte Entwicklung anzustreben. Die geplante Fläche ist ausschließlich dem örtlichen Eigenbedarf zu zuordnen.

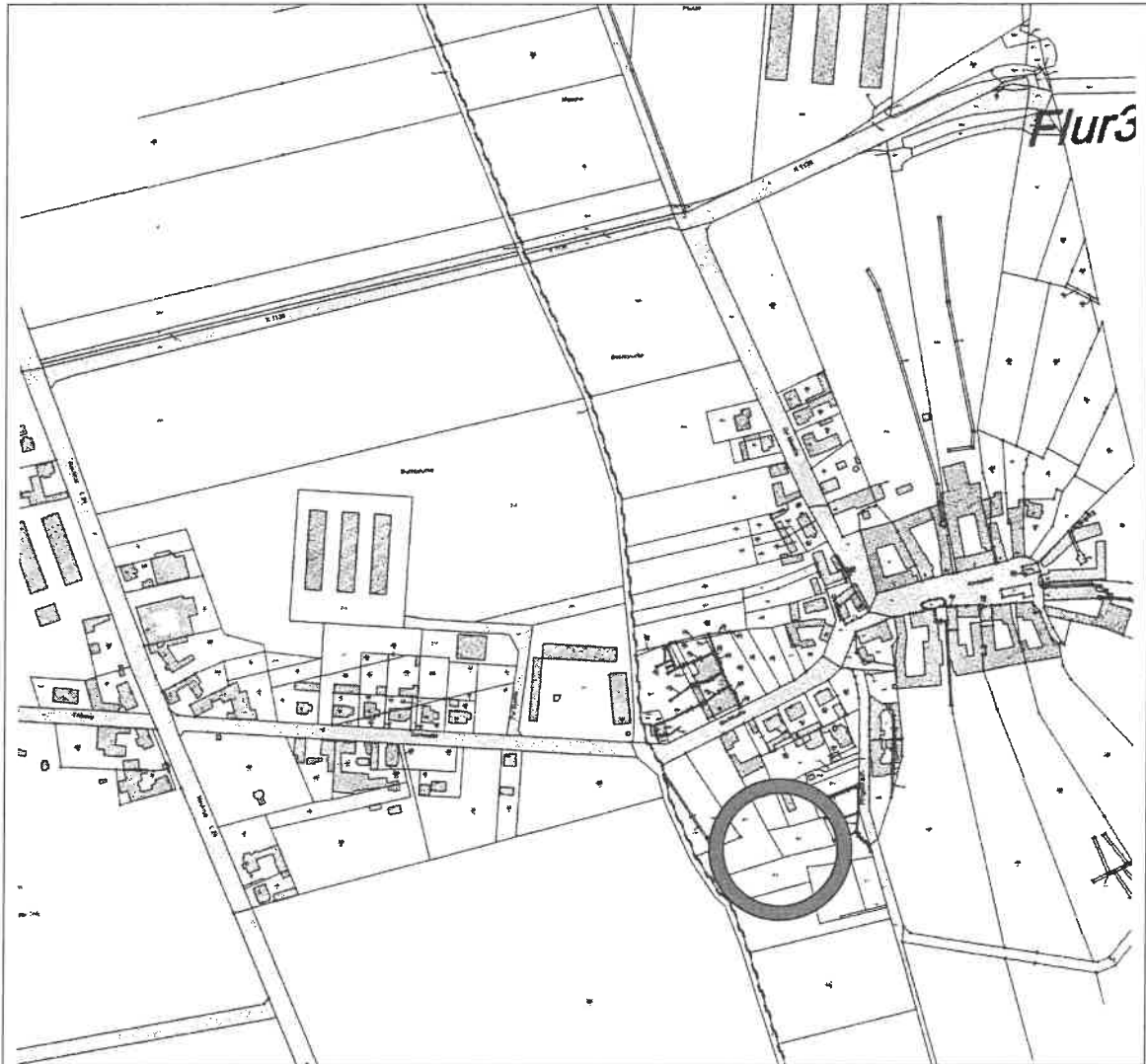
Nach Einschätzung der Oberen Landesplanungsbehörde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

Das Plangebiet befindet sich, wie auch die gesamte Ortslage Wieglitz, östlich der Landesstraße L24 innerhalb des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung Colbitz-Letzlinger-Heide. Das Vorhaben beinhaltet keine Nutzungen, die diesem Vorrangzweck entgegen stehen.

### 3. Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

#### 3.1. Lage in der Gemeinde

Lage in Wieglitz



Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Wieglitz. Es wird von der Dorfstraße aus erschlossen.

#### 3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 4.504 m<sup>2</sup> groß. Das Plangebiet umfasst das geplante Wohngrundstück, die Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Anpflanzungen. Das Plangebiet gehört derzeit dem Außenbereich an. Es wird flächendeckend als Grabeland / Ackerfläche genutzt. Im Westen wird das Gebiet durch einen naturfern ausgebauten und begradigten Graben begrenzt. Hochwertige Biotoptypen bzw. Gehölzbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **4. Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **4.1. Vorhaben**

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Einfamilienhauses durch den Vorhabenträger einschließlich der Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen sowie die Herstellung einer Zufahrt im Plangebiet bis zur Dorfstraße. Weiterhin beabsichtigt der Vorhabenträger im Rahmen der Freianlagengestaltung die Herstellung von Teichanlagen und eines Schwimmbereiches auch als Ausstellungsobjekt für die gewerbliche Nutzung. Dieses Vorhaben ist Gegenstand der Vereinbarung im Durchführungsvertrag. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt Bezug auf den Durchführungsvertrag. Eine Art der baulichen Nutzung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung des dörflich geprägten Bereiches von Wieglitz ein. Erhebliche Nutzungskonflikte mit der benachbarten Bebauung sind nicht zu erwarten. Die nähere Umgebung ist als Mischgebiet im Sinne von §6 BauNVO einzustufen.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der Vorhabenbezogenheit konkret flächenbezogen festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,2 und bleibt somit erheblich unter den Höchstwerten des §17 BauNVO. Sie ermöglicht die Errichtung des vorgesehenen Einfamilienhauses und die Herstellung der baulichen Anlagen der betrieblichen Nutzung. Gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Nebenanlagen um 50% überschritten werden.

Die Geschossigkeit wurde mit einem Vollgeschoss festgesetzt, wie dies in der näheren Umgebung vorzufinden ist. Zusätzlich begrenzt eine Traufhöhe von 4,5 Metern über Oberkante Straßenoberfläche die bauliche Höhenentwicklung. Dies ist erforderlich, um ein Einfügen in die nähere Umgebung und in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Die Festsetzung einer Bauweise ist aufgrund der Vorhabenbezogenheit nicht erforderlich.

Die überbaubare Fläche wurde auf den vorgesehenen Standort des Einfamilienhauses beschränkt, wurde aber so bemessen, dass eine Flexibilität für die Ausführung besteht.

### **4.3. Straßenverkehrsflächen**

Das Vorhaben wird durch einen Anschluss an die Dorfstraße erschlossen. Zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

### **4.4. Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gemäß §1a Abs.3 BauGB ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Eingriffsregelung anzuwenden. Diese erfordert einen Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan. Der plangegebene Eingriff in den Naturhaushalt wurde unter Punkt 6.3. der Begründung beziffert und der Ausgleich durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung beinhaltet die Anlage von Gehölzstreifen am Süd- und Ostrand des Plangebietes. Der festgesetzte Gehölzstreifen soll sich zum Biotoptyp HHA (Gehölzhecke mit überwiegend Laubgehölzarten) entwickeln. Hierfür sind die Pflanzdichte und die Artenauswahl entscheidend. Textlich wurde festgesetzt, dass standortgerechte einheimische Arten verwendet werden sollen. Somit wird das Entwicklungsziel bezüglich der Artenauswahl gesichert. Die Pflanzdichte ist durch die dreireihige Anpflanzung gewährleistet. Bei einer Breite von 3 Metern wird damit ein Pflanzabstand von 1 Meter zwischen den Reihen eingehalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen sollte 1,5 Meter nicht über-

schreiten, um das festgesetzte Planungsziel einer Gehölzhecke zu gewährleisten. Die Anpflanzung sollte abgestuft in der Weise erfolgen, dass die mittige Reihe die höheren Gehölze und die äußeren Reihen Sträucher enthalten. Mit der vorgenannten Maßnahme kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung des Plangebietes ausgeglichen werden.

## **5. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert zur Herstellung des Vorhabens keine Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Bereich. Mit dem Abwasserzweckverband ist eine vertragliche Vereinbarung durch den Vorhabenträger zum Anschluss der Bauflächen zu schließen. Die Planung wird über einen Durchführungsvertrag zu Lasten des Vorhabenträgers durchgeführt. Im Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Pflichten für die Anpflanzungen durch den Vorhabenträger geregelt.

## **6. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Das Vorhaben wird von der öffentlich gewidmeten Dorfstraße erschlossen, die ortsüblich ausgebaut ist. Durch die Straße ist eine ausreichende Verkehrerschließung des Plangebietes gesichert.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. In der Dorfstraße ist eine Trinkwasserversorgungsleitung vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Durch den Eigentümer ist hierzu ein Antrag auf Trinkwasserversorgung einzureichen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine weitere Trinkwasserversorgungsleitung. Die genaue Lage dieser Leitung ist nicht bekannt. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind Suchschachtungen zur Ortung der Trinkwasserleitung durchzuführen. Eine Entnahme von Löschwasser aus dem Versorgungsnetz der Heidewasser GmbH ist nicht möglich.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. In der Dorfstraße sind Elektroenergieversorgungskabel vorhanden. Am Westrand des Plangebietes grenzt eine 15 kV Freileitung der E.ON Avacon AG an. Die Leitung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Der Schutzstreifen reicht jedoch bis in das Plangebiet hinein. Er wurde im Plan kenn-

zeichnet. Im Rahmen der Bauplanung sind Abstimmungen zwischen den Bauherren und der E.ON Avacon zu führen, um eine Beeinträchtigung der Anlagen der E.ON Avacon zu vermeiden.

Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Im Straßenbereich der Dorfstraße befinden sich Mitteldruckgasleitungen, an die das Vorhaben angeschlossen werden kann.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Dorfstraße sind Telekommunikationsleitungen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Dorfstraße.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Untere Ohre Haldensleben. Das Plangebiet kann an der Dorfstraße an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für das Grundstück ist ein beitragspflichtiger Hausanschluss herzustellen.

Der gemeindliche Grundschutz an Löschwasser wird durch eine Entnahme aus Löschwasserbrunnen und Zisternen gesichert.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes werden in der Umweltprüfung behandelt und daher hier nur schematisch angeführt.

### Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes

- die Abfallbeseitigung
- die Lärmbekämpfung und Luftreinhaltung
- den Naturschutz und die Landschaftspflege.

### Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind nicht zu erwarten.

### Lärmbekämpfung und Luftreinhaltung

Das Plangebiet beinhaltet eine schützenswerte Wohnnutzung. Ca. 350 Meter westlich befindet sich die Landesstraße L24. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Straßenlärm ist nicht erkennbar.

In einer Entfernung von ca. 300 Metern nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Tierhaltungsanlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind. In der näheren Umgebung der Stallanlagen sind bereits Wohnbebauungen vorhanden, welche als Immissionsorte zu beachten sind. Daher ist im Plangebiet nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen, was jedoch eine Wahrnehmbarkeit von Gerüchen nicht vollständig ausschließt.



Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Gemäß §1a BauGB ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen. Für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 heranzuziehen, nach der das Ausgleichserfordernis berechnet wurde. Das gesamte Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen und somit gemäß der Eingriffsregelung zu bilanzieren.

Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes

	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Wertpunkte
1. Acker undifferenziert, intensiv genutzt	AI	3.745 m <sup>2</sup>	5	18.725
2. Grabeland	AKD	759 m <sup>2</sup>	6	4.554
		4.504 m <sup>2</sup>		23.279

Ermittlung des Biotopwertes des Planungszustandes

	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Wertpunkte
1. Vorhabengebiet überbaubare Flächen (4.504m <sup>2</sup> xGRZ 0,2=901m <sup>2</sup> )	BD	901 m <sup>2</sup>	0	0
zusätzlich zu befestigende Flächen (Pflaster) (4.504m <sup>2</sup> x0,1=450m <sup>2</sup> )	VSA	450 m <sup>2</sup>	2	900
sonstige Baugebietsfläche Gartenland	AKB	2.715 m <sup>2</sup>	6	16.290
2. Entwicklung von Gehölzhecken	HHA	438 m <sup>2</sup>	14	6.132
		4.504 m <sup>2</sup>		23.322

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann durch die Einordnung einer Gehölzreihe am Süd- und Ostrand des Plangebietes ein Ausgleich für den Eingriff durch die Bebauung des Grundstücks geschaffen werden. Das Landschaftsbild des Ortsrandes von Wieglitz wird landschaftsgerecht wieder hergestellt. Die Herstellung einer Gehölzhecke am Westrand des Grundstückes ist aufgrund des Schutzstreifens der Freileitung der E.ON Avacon AG nicht möglich.

## **7. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf private Belange**

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
  - das Interesse an der Realisierung des Vorhabens
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
  - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

## **8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Dorfstraße / Pflingstbusch in der Gemeinde Wieglitz dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für ein Einfamilienhaus und eine weitere betriebliche Entwicklung geschaffen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beachtet und ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **9. Flächenbilanz**

Vorhabengebiet	4.504 m <sup>2</sup>
davon Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	438 m <sup>2</sup>

## **TEIL B      Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dorfstraße / Pfingstbusch, Gemeinde Wieglitz**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1.      Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	12
1.1.    Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	12
1.2.    Inhalt des Bebauungsplanes	12
1.3.    Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	12
1.4.    Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	12
2.      Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	15
2.1.    Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	15
2.1.1.    Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	15
2.1.2.    Geschützte Biotope	15
2.1.3.    Schutzgut Boden	15
2.1.4.    Schutzgut Wasser	16
2.1.5.    Schutzgut Artenschutz und Biotope	16
2.1.6.    Schutzgut Landschaftsbild	17
2.1.7.    Schutzgut Klima, Luft	17
2.1.8.    Schutzgut Mensch	17
2.1.9.    Schutzgut Kultur und Sachgüter	17
2.2.    Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3.    Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
2.4.    In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3.      Ergänzende Angaben	20
3.1.    Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	20
3.2.    Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
3.3.    Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

## **1. Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Errichtung eines Einfamilienhauses einschließlich Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie von Anlagen, die als Musterobjekte gewerblich genutzt werden (Teichanlage, Schwimmanlage)

### **1.2. Inhalt des Bebauungsplanes**

1. Festsetzung einer Fläche für die Errichtung von einem Einfamilienhaus einschließlich Nebenanlagen und Zufahrt von der Dorfstraße mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einem Vollgeschoss
2. Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Süd- und Ostgrenze des Plangebietes

### **1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Für die vorstehenden Planungsinhalte werden folgende Flächen benötigt:

Vorhabengebiet	4.504 m <sup>2</sup>
davon Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	438 m <sup>2</sup>

Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 können in den Baugebieten zusätzlich ca. 901 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt werden.

### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

- Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Wesentliche Emissionsquellen, die eine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet oder im Umfeld verursachen können, sind nicht erkennbar. Die westlich des Plangebietes im Abstand von 350 Metern befindliche Landesstraße L24 und ist im Plangebiet nicht störend wahrnehmbar. Es wird daher kein gesonderter Untersuchungsbedarf erkannt.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Haldensleben 1995 / 1996, ein Landschaftsplan liegt für Wieglitz nicht vor

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan setzt für das Plangebiet keine Maßnahmen fest.

Art der Berücksichtigung:

Kartierung der Biotoptypen, Bezifferung und Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut, Kompensation der Eingriffe im Plangebiet

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Haldensleben 1995 / 1996, ein Landschaftsplan liegt für Wieglitz nicht vor, Bodenatlas des Landes Sachsen-Anhalt

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Bodenatlas des Landes Sachsen-Anhalt sind die Böden als Sand-Rosterden und als grundwasserbestimmter Standort kartiert. Der Bereich um Wieglitz gehört zur Bodenlandschaft der Sander und sandigen Endmoränen. Die Durchlässigkeit der Bodenoberschichten ist als extrem hoch kartiert worden. Das Puffervermögen gegen Schadstoffe ist nur sehr gering ausgeprägt. Seltene oder gefährdete Bodenarten kommen im Bearbeitungsgebiet nicht vor. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB

- Schutzgut Gewässerschutz

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Haldensleben 1995 / 1996, ein Landschaftsplan liegt für Wieglitz nicht vor

**Ziel des Umweltschutzes:**

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, besondere Bedeutung hat der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

**Aussagen der planerischen Grundlagen:**

Im Regionalen Entwicklungsplan ist die gesamte Ortslage von Wieglitz östlich der Landesstraße L24 als Vorranggebiet für die Wassergewinnung Colbitz-Letzlinger-Heide festgesetzt. Seit der Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes Colbitz-Letzlinger-Heide im Jahr 2005 befindet sich das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Ohre, die ca. 700 Meter östlich des Plangebietes und östlich des Mittellandkanals verläuft. Die Gewässer wurden bei der Errichtung des Mittellandkanals reguliert.

**Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:**

verbal argumentative Bewertung des Eingriffs unter Auswertung vorhandener Planunterlagen

- Schutzgut Luft / Klima

**gesetzliche Grundlagen:**

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

**planerische Grundlagen:**

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Haldensleben 1995 / 1996, ein Landschaftsplan liegt für Wieglitz nicht vor

**Ziel des Umweltschutzes:**

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

**Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:**

erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar, es wird kein gesonderter Untersuchungsbedarf erkannt

- Schutzgut Landschaftsbild

**gesetzliche Grundlagen:**

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

**planerische Grundlagen:**

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Haldensleben 1995 / 1996, ein Landschaftsplan liegt für Wieglitz nicht vor

**Ziel des Umweltschutzes:**

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

**Aussagen der planerischen Grundlagen:**

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit Ohreaue. Aussagen zur Bedeutung des Standortes für das Landschaftsbild sind nicht dokumentiert.

**Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:**

verbal-argumentative Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter, Dokumentation von Bodendenkmalen vor deren Verlust

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet ist nicht als Standort archäologischer Bodendenkmale bekannt. Ein gesonderter Untersuchungsbedarf wird nicht erkannt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### 2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete 0025 Klüdener Pax - Wanneweh östlich Calvörde und Untere Ohre FFH 0020 befinden sich ca. 1 Kilometer nordöstlich und südöstlich von Wieglitz. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sind Auswirkungen auf die FFH-Gebiete nicht zu erwarten.

Westlich von Wieglitz reichen die Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Flechtinger Höhenzug mit den Zernitz und Calvörder Bergen bis nahe Wieglitz. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der sich an der näheren Umgebung orientierenden Bebauung nicht zu erwarten.

#### 2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet und im Plangebietsumfeld befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

#### 2.1.3. Schutzgut Boden

Eingriffsfläche: Vorhabengebiet, versiegelte Flächen

Das Plangebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche.

Bestandsbewertung:

Die vorhandenen Sand-Rosterde-Böden weisen ein geringes Ertragspotential für die ackerbauliche Nutzung (Bodenwertzahl zwischen 28 und 33) und eine geringe Bindungskraft für Schadstoffe auf. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ist die Bodenoberfläche einem regelmäßigen Bodenumbruch unterworfen. Sie weist ein anthropogen beeinflusstes Relief auf. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Umweltschutz weisen die Böden ein überwiegend sehr hohes bis hohes Konfliktpotential auf, beruhend auf dem sehr hohen bis hohen Wasserhaushaltspotential der anstehenden Böden. Das Lebensraumpotential wurde über-

wiegend hoch und das biotische Ertragspotential sehr gering bewertet. Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser befinden sich nicht im Plangebiet oder im Umfeld des Plangebietes.

Grundwasser:

Eingriffsfläche: Vorhabengebiet

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung Colbitz-Letzlinger-Heide. Dem Schutz des Grundwassers ist daher besondere Bedeutung beizumessen. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Bodenoberschichten und der geringen Bindungskraft für Schadstoffe sind daher ausschließlich unbelastete Niederschlagswässer für die Versickerung geeignet.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers und die Grundwasserneubildung sind als hoch zu bewerten. Das Grundwasser ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf umgebenden Flächen schadstoffbelastet. Die Funktion für die Trinkwasserversorgung ist als hoch einzustufen, da es um ein Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung handelt.

#### 2.1.5. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche: Vorhabengebiet

Pflanzen und Biotopausstattung

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die Biotoptypen im Plangebiet durch terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes kartiert.

Desweiteren wurden historische Recherchen durchgeführt, da die derzeitige Nutzung bereits in Vorbereitung auf die Errichtung des Vorhabens geändert und eingezäunt wurde. Maßgeblich ist jedoch der Zustand vor Beginn der Vorbereitungsarbeiten.

Dieser wird durch folgende Biotoptypen geprägt:

	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>
- Grabeland im östlichen Bereich des Plangebietes	AKD	759
- Acker intensiv genutzt im westlichen Hauptteil des Plangebietes	AI	3.745

Die Ackerfläche ist Bestandteil eines Ackerschlagel, der von der Dorfstraße bis Ellersell reichte und weitgehend ausgeräumt war. Die Grabelandfläche wurde durch den Vorhabenträger genutzt.

Bewertung

Das Plangebiet enthielt vor Beginn der Vorbereitungsarbeiten ausschließlich Biotoptypen, deren Gestaltung sich am landwirtschaftlichen Ertrag orientiert und die eine geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt aufweisen.

Fauna

Eine faunistische Bestandsaufnahme hat nicht stattgefunden, da die Fläche keine Lebensraumeneignung für streng geschützte Arten aufweist.



#### 2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Eingriffsfläche: Landschaftsraum zwischen Wieglitz und Ellersell

Der Landschaftsraum zwischen Wieglitz und Ellersell ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf ausgeräumten Ackerflächen geprägt, die im Gegensatz zu den landschaftlich reizvollen Gebieten westlich von Wieglitz im Bereich der Calvörder Berge und östlich der Ohre mit dem FFH-Gebiet Klüdener Pax - Wanneweh steht. Das Landschaftsbild weist eine geringe Eigenart, Seltenheit und Schönheit der Landschaft auf.

#### 2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Der Bördekreis gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Südlich von Wieglitz befinden sich überwiegend Freilandklimatope. Dies sind großflächige landwirtschaftliche Flächen mit der Funktion der Kaltluftproduktion in windarmen Strahlungsnächten im Plangebiet und Umgebung. Die entstehende Kaltluft fließt im Gelände in Richtung des tiefsten Punktes und somit in Richtung Ohre. Dem unmittelbar südlich an die Ortslage angrenzenden Plangebiet ist aufgrund der Kleinflächigkeit keine besondere klimatische und lufthygienische Bedeutung beizumessen. Es ist nicht Bestandteil einer ausgeprägten Luftleitbahn.

#### 2.1.8. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat derzeit keine erhebliche Bedeutung als Erholungsraum.

Lärm: Das Plangebiet ist nicht erkennbar durch Lärm beeinträchtigt. Vom Plangebiet selbst gehen auch derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

#### 2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet wurden bisher keine archäologischen Bodendenkmale kartiert.

### **2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

- **Boden**

Ein wesentlicher Eingriff im Plangebiet erfolgt in das Schutzgut Boden. Durch Überbauung und Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen auf ca. 900 m<sup>2</sup> verloren. Dies entspricht jedoch nur einem Versiegelungsanteil von ca. 20% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2, die unterhalb der Höchstwerte des §17 der BauNVO bleibt, wird der Eingriff minimiert. Dennoch erfolgt auf der überbaubaren Fläche ein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion. Hochwertige Böden sind von der Überbauung nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Eingriff unterbleiben.

- Arten- und Biotopschutz

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf die zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Der Bebauungsplan verursacht keine Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen.

Die hauptsächlich für die Bebauung in Anspruch genommenen Biotoptypen der Acker- und Grabelandflächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Flächen gehen jedoch als Nahrungshabitat verloren. Insofern ist ein Eingriff in dieses Schutzgut zu verzeichnen. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die Anlage von Gehölzhecken neue Biotoptypen geschaffen, die gerade im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz eine höhere Bedeutung haben und den Eingriff ausgleichen. Insgesamt ist festzustellen, dass in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes kein Eingriff zurückbleibt.

Eine rechnerische Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerung. Auf gesetzlicher Grundlage ist das unbelastete Niederschlagswasser der Privatgrundstücke im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Die Grundwasserneubildungsrate wird damit nicht wesentlich vermindert. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes bleiben gering. Aufgrund der geplanten Nutzung als Einfamilienhaus ist mit einer erheblichen Belastung des Grundwassers nicht zu rechnen.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Ackerfläche) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung geringfügig erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Das Baugebiet liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu verzeichnen sind.

- Landschaftsbild/Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen. Durch die Bebauung des Plangebietes wird ein Eingriff in das Landschaftsbild verursacht. Der Eingriff kann durch die festgesetzten Anpflanzungen nach einem angemessenen Entwicklungszeitraum ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild wird hierdurch landschaftsgerecht neu hergestellt.

Ausgewiesene Erholungsflächen oder dafür besonders geeignete Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

- Schutzgut Mensch

Wie bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme angeführt, sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

Wie bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme angeführt, sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

festgesetzte Maßnahmen:

- zur Vermeidung/Minimierung eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses und zur Vermeidung einer Verringerung der Versickerung soll gemäß der gesetzlichen Regelungen das Niederschlagwasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2, die nur eine geringe Versiegelung ermöglicht

Maßnahmenempfehlungen:

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung

- Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzung einer standortgerechten Laubgehölzhecke aus Gehölzen überwiegend heimischer Arten an der Süd- und Ostgrenze des Plangebietes, die Hecke hat auch Bedeutung für den Bodenschutz, da hierdurch die Winderosion vermindert wird

### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Vorhaben der Errichtung eines Einfamilienhauses für den Vorhabenträger soll in enger Verbindung zum bestehenden Betriebsstandort stehen, um die Teichanlagen und die Schwimmanlage des Vorhabens als Musterobjekte für betriebliche Zwecke nutzen zu können. Das Plangebiet soll daher als Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes konzipiert werden. Hierfür kommen nur die Flächen des Plangebietes in Frage, da die Flächen unmittelbar südlich des Pfingstbusches 2 als Privatgarten genutzt werden und ein Erwerb der Flächen nicht möglich ist. Gleiches trifft auf die unmittelbar westlich angrenzenden Gartenflächen zu. Hierbei handelt es sich um den Hausgarten des Grundstückes Dorfstraße 24 auf dem Flurstück 167. Für die Erweiterung kommen damit ausschließlich die Flächen des Plangebietes in Frage. Durch eine separate Zufahrt von der Dorfstraße wird eine weitere Belastung der Straße Pfingstbusch durch den Zufahrtsverkehr vermieden.

### **3. Ergänzende Angaben**

#### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war jedoch vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Kartierung der Biotoptypen. Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach §30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope, Stand: 03.06.2004 (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2004). Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG bzw. §18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und festgesetzt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen.

Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft und den Immissionsschutz wurden beurteilt.

### 3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach einem Jahr nach Abschluss der Rohbauarbeiten und nach 3 Jahren nach Herstellung der Anpflanzungen durch die Gemeinde

### 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen auf einem Vorhabengebiet von insgesamt 4.504 m<sup>2</sup>.

Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 900 m<sup>2</sup>, die einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagsabfluss durch Versiegelung wird durch die Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers weitgehend vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz wird durch Schaffung von Ersatzlebensräumen und hochwertigen Biotopstrukturen im Süden und Osten des Plangebietes ausgeglichen.

Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass keine erheblichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bleibt im Bereich der Bebauung gering. Durch die Neuanlage von Gehölzhecken im Süden und Osten des Plangebietes wird der Eingriff ausgeglichen.

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zurück bleibt.

Wieglitz, August 2009

Benkhardt  
Bürgermeister

