



Übersichtsplan

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A Begründung der Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Belange der Raumordnung und Landesplanung	5
2.4. Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug	6
2.5. Kulturdenkmale	6
3. Bestandsaufnahme	7
4. Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
4.1. Änderungsbereich 1 - Sonderbaufläche Hafen	8
4.2. Änderungsbereich 2 - Sonderbaufläche Tourismus	8
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	9
5.1. Erschließung	9
5.2. Wirtschaftliche Belange	9
5.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.4. Belange der Landwirtschaft	10
6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange	10
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	11
8. Flächenbilanz	11
Teil B Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	12

TEIL A

Begründung der Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben in zwei Teilbereichen "Südhafen und Burgbauprojekt"

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.10.2013 (GVBl. LSA S. 498).

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben trat nach seiner Genehmigung vom 07.03.2013 durch öffentliche Bekanntmachung am 12.04.2013 in Kraft. Seit der Eingemeindung von Süplingen handelt es sich um einen fortgeltenden Flächennutzungsplan im Sinne des § 204 Abs.2 BauGB, da er nicht mehr das gesamte Gemeindegebiet umfasst. Er kann durch die Stadt Haldensleben weiterhin in Teilbereichen geändert werden.

Runkel in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar, § 204 Rn 73 führt dazu an " ... Dadurch (durch die Pflicht einen neuen FNP aufzustellen) wird allerdings nicht das Recht des neuen Trägers beschnitten, als Zwischenschritt auf einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet die Flächennutzungspläne (die nunmehr zu räumlichen Teilflächennutzungsplänen geworden sind) zu ändern oder zu ergänzen, wenn dies nach § 1 Abs. 3 städtebaulich erforderlich ist."

Dieser Zwischenschritt ist vorliegend mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben in zwei Teilbereichen vorgesehen.

Der Änderungsbereich 1 umfasst eine Teilfläche des Südhafens Haldensleben. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Zwischenlagerkapazität muss die Sonderbaufläche Hafen auf eine Teilfläche der bisher dargestellten gewerblichen Baufläche erweitert werden.

Der Änderungsbereich 2 umfasst das Burgbauprojekt Haldensleben an der Jacob-Bührer-Straße in der Ortschaft Hundisburg.

Ziel ist es, auf dieser Fläche eine für die Region typische Niederungsburg des Hochmittelalters unter ausschließlicher Verwendung von authentischen Baumethoden dieser Zeit zu errichten. Die Burg soll in ihrer Grundkonstruktion dem Burgfund Niendorf bei Haldensleben folgen. Das

Projekt soll so angelegt werden, dass es aus seiner Grundanlage hinaus eine große Anziehungskraft für Gäste aus der Region und dem weiteren Umfeld entwickeln kann. Dazu sind sowohl ein hoher Anspruch an die Authentizität der Methoden als auch ein hoher Anspruch an die Inszenierung umzusetzen. Dabei soll das Projekt das Wissen um alte Handwerkstechniken erhalten helfen, eine lebendige Zeitreise für alle Generationen bieten und wissenschaftlich fundiert einen Beitrag zu experimenteller Archäologie leisten.

Mit diesem Ziel hat sich der Verein Haldensleber Windenknechte konstituiert. Dieser hat mit Schreiben vom 04.06.2013 den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. Einleitung einer Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Der Stadtrat Haldensleben hat auf seiner Sitzung am 25.07.2013 (Beschluss Nr.281-(V.)/2013 die Einleitung des 1.Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan beschlossen.

Der Standort in Hundisburg zwischen dem Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg und dem technischen Denkmal Ziegelei unmittelbar am Radweg Aller-Elbe gelegen, fügt sich in das touristische Konzept der Stadt Haldensleben ein, in dem der Bereich Hundisburg aufgrund der bestehenden Voraussetzungen durch die Parkanlagen, das Schloss und die Ziegelei einen Schwerpunkt bildet. Die Lage zwischen dem Landschaftspark und der Ziegelei vernetzt diese Standorte optimal.

Die eigentliche Burgbaustelle ist zentral in der Niederung, umringt von den einzelnen Handwerkerhütten und -unterständen vorgesehen. Das Areal soll mit Gehölzen, kleinen Weideflächen, und Ackerflächen mit historischen Bewirtschaftungsformen strukturiert werden. Im Osten ist ein Hutewald vorgesehen. Der Zugang erfolgt vom Parkplatz / der Information des Technischen Denkmals über die Jacob-Bührer-Straße aus.

In der langfristigen Perspektive wird sich dann um die Burganlage herum eine Burgmannensiedlung, bestehend aus zeitauthentischen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden entwickeln, so dass sich das Bild einer hochmittelalterlichen Siedlung rund um eine Burganlage vervollständigt. In der zweiten großen Ausbaustufe, die abhängig von Besucherzahlen und Finanzierung steht, sollen dann die ruinösen Stallungen an der Jacob-Bührer-Straße erworben, abgerissen und durch ein Besucherzentrum und eigene Parkplätze ersetzt werden. In dem Besucherzentrum entstehen dann der Empfang und Kassenbereich, Toiletten und eine eigene Gastronomie.

Die Grundstücke befinden sich derzeit planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Über einen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Planbereich von Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tourismus zu ändern.

2.2. Lage des Plangebietes, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes befinden sich unmittelbar südlich des Mittellandkanals nördlich der Hinzenbergstraße und in Hundisburg nordwestlich der Ortschaft an der Jacob-Bührer-Straße. Die verbindliche Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Änderungsbereich 1 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet Südhafen. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Angrenzende Nutzungen:

- Änderungsbereich 1
 - im Norden der Mittellandkanal und die Liegestellen am Kanal
 - im Westen der Südhafen
 - im Osten die Zufahrt zur Liegestelle und der Schwarzelosegraben
 - im Süden Industriegebiete

pflege festgelegt. Der Schwerpunkt dieser Aktivitäten befindet sich in Hundisburg. Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Ziel der Entwicklung des Schwerpunktstandortes. Aufgrund der Lage am Radweg Aller - Elbe fügt sich der Standort gut in regionale Konzepte der Stärkung des Tourismus ein.

2.4. Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug

Der Änderungsbereich 2 befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug. Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 27.01.1993 verordnet. Es umfasst Flächen im Süden und Westen der Stadt Haldensleben. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:

- die Erhaltung und Förderung des naturraumtypischen Landschaftscharakters sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Erhaltung standortgerechter Laubwaldgesellschaften und die Rückführung nicht standortgerechter Nadelholzforsten in Laubwald,
- die Erhaltung naturnaher Bachläufe sowie die Revitalisierung unnatürlicher Abschnitte,
- die Erhaltung und Förderung von Standgewässern und aufgelassenen Steinbrüchen,
- die Erhaltung von Felsen und felsigen Kuppen,
- die Erhaltung und Pflege von Trocken- und Halbtrockenrasen, Waldwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Hochstaudenwiesen, Mooren, Sümpfen und Röhrichten,
- die Erhaltung natürlichen Grünlands und die Förderung der Rückführung von Ackerland in Grünland,
- die Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen, Baumreihen, Einzelbäumen, Hecken und Gebüschen sowie deren Neuanlage zur Schaffung eines Biotopverbundes,
- die Erhaltung und Sicherung der Lebensräume besonders geschützter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten,
- die Förderung einer umweltschonenden Land- und Forstwirtschaft zur Erhaltung und Gestaltung der Kultur- und Erholungslandschaft.

Mit dem Landschaftsschutzgebiet besteht ein Konflikt durch die Darstellung der Sonderbaufläche Tourismus im Änderungsbereich 2. Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet schließt die Errichtung baulicher Anlagen nicht aus, sondern führt dies unter § 3 Abs.1 Nr. 1 der LSG-Verordnung als erlaubnispflichtige Handlung.

Entsprechend § 3 Abs. 2 LSG-Verordnung wird die Erlaubnis erteilt, wenn der Charakter des Landschaftsschutzgebietes und der besondere Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden. Durch die Anlage von Hutewald, der Extensivierung der Landnutzung, der Wiederherstellung und Freilegung von Quellen und Quellbächen sowie der landschaftsgerechten Gestaltung in Form von historischen Siedlungsstrukturen kann eingeschätzt werden, dass der Charakter des Landschaftsschutzgebietes und der besondere Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund dessen ist eine Genehmigungsfähigkeit entsprechend der LSG-Verordnung gegeben. Die zweckgebundenen Anlagen wie Gastronomie, Stellplätze, Kassen und Sanitärgebäude sollen auf der Fläche der Stallanlagen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes errichtet werden. Insofern ist eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Landschaftsschutzgebiet gegeben.

2.5. Kulturdenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bau- und Kulturdenkmalpflege weist auf folgende Sachverhalte hin: Die zukünftig als Sonderbaufläche Tourismus vorgesehene Fläche liegt östlich der Jacob- Bühler- Straße in Höhe der Ziegelei zwischen dieser und dem Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg. Beide sind jeweils als Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.1 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis eingetragen. Die

Fläche liegt ebenfalls im Wirkungsbezugsraum der Schlossanlage Hundisburg. Alle genannten Kulturdenkmale sind von überregionaler Bedeutung. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Weidefläche oder Wiese genutzt und fällt nach Osten zum Landschaftspark hin leicht ab. Es grenzt im Westen an die Jacob- Bühler- Straße. Unmittelbar nördlich anschließend verläuft auf einem öffentlichen, asphaltierten Feldweg der Aller- Elbe- Radweg vom Forsthaus (Schlosspark) zur Ziegelei. Zwischen Straße und Feldweg grenzt im Norden eine ehemalige Hausmülldeponie an, deren Höhenentwicklung den Blick von Norden auf die Ortslage zum Teil verdeckt. Im höher gelegenen, westlichen Teil des Geländes fällt der Blick vom Radweg über die Wiese und einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (ehemalige LPG) auf die Türme des dominierenden und landschaftsprägenden Schlosses. Im östlichen Teil wird der Blick von einer hohen Baumreihe zumindest im Sommer vollständig verdeckt. Auch von der weiter im Norden an der Ortslage vorbei geführten B 245 ist das Schloss trotz der Hausmülldeponie gut sichtbar und wirkt damit weit in den Landschaftsraum hinein. Dieser Blick kann als nicht unwesentlich für das Kulturdenkmal angesehen werden, da die Jacob- Bühler- Straße, die hier in die Bundesstraße mündet, eine der Hauptzufahrten zum Ort ist. Bei mäßiger Höhenentwicklung vermag eine Bebauung auf der Fläche des Sondergebiets wegen der beschriebenen topographischen Gegebenheiten die Fernwirkung des Schlosses jedoch nicht zu beeinträchtigen. Eine städtebauliche Aufwertung im Bereich der ehemaligen LPG könnte die bestehende Beeinträchtigung des Denkmals sogar mindern. Da die Parkanlage hier ohne Außenansicht oder konstituierenden Landschaftsbezug ist, kann eine erhebliche Beeinträchtigung ebenfalls nicht angenommen werden. Die Ziegelei liegt bislang mit den Werkstätten der Lebenshilfe in Alleinlage nordwestlich des Ortes. Sie ist, durch Größe und Schornsteine bedingt, der kleinräumlich dominierende Baukomplex am vorgesehenen Standort für den Freizeitpark. Vom Forsthaus kommenden, schließt sie den dortigen Landschaftsteilraum nach Westen hin ab. Die Lage abseits der geschlossenen Ortslage hat ursächlich mit den dort anstehenden Tonlagerstätten, dem Flächenbedarf sowie den Emissionen zu tun und ist ein charakteristisches Merkmal für die Ziegeleien der industriellen Revolution. Die Alleinlage ist damit Bestandteil des Denkmalwerts und von öffentlichem Erhaltungsinteresse, da sie für das Verständnis der Anlage und ihre Wirkung, d.h. für die Lesbarkeit der historischen Aussage, von nicht unwesentlicher Bedeutung ist. In Vorgesprächen zum Projekt wurde von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege auf diesen Zusammenhang hingewiesen. Im Flächennutzungsplan ist dem Sondergebiet zur Ziegelei hin eine Grünfläche vorgelegt, so dass eine maßgebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals, soweit durch das Bodenrecht möglich, ausgeschlossen ist.

3. Bestandsaufnahme

Die Größe der räumlichen Geltungsbereiche der Änderungen des Flächennutzungsplanes betragen ca. 0,7 Hektar für den Änderungsbereich 1 und ca. 11,7 Hektar für den Änderungsbereich 2.

Im Änderungsbereich 1 ist örtlich die Hafenanlage bereits hergestellt.

Der Änderungsbereich 2 wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen und eine weitgehend leerstehende Stallanlage im Süden des Bereiches geprägt. Der Änderungsbereich 2 befindet sich auf einer Hangfläche, die von der Kreisstraße K 1157 im Südwesten bis zum Kupferteich im Nordosten reicht.

Boden: Die Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden durch Landkreis Börde, Fachdienst Ordnung und Sicherheit in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg auf Kampfmittel geprüft. Auf der Grundlage der zu diesen Gemarkungen vorliegenden Belastungskarten wurde festgestellt, dass sich im dargestellten örtlichen Zuständigkeitsbereich Belastungsflächen befinden. Eine aussagefähige Gefahrenprognose und konkrete Festlegungen zum Umfang der gefahrenabwehrrechtlichen Maßnahmen können nur für jeden konkreten Einzelfall getroffen werden. Daher ist es erforderlich, bei allen Einzelprojekten mit erdeingreifenden Maßnahmen die Kampfmittelbelastung zu prüfen.

Die im Änderungsbereich liegenden Stallanlagen sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde als Altstandort erfasst. Werden bei der Umsetzung des Vorhabens Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen. Anfallendes organoleptisch auffälliges Material ist generell zu separieren und durch ein geeignetes Ingenieurbüro zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde vor Beginn des Entsorgungsvorganges vorzulegen. Es ist entsprechend der Deklarationsanalyse ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

4. Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

4.1. Änderungsbereich 1 - Sonderbaufläche Hafen

Planerisches Ziel für die Fläche im Änderungsbereich 1 ist die dauerhafte Sicherung als Hafenstandort. Hierfür wird parallel der Bebauungsplan in Sondergebiet Hafen geändert, dass aus der Sonderbaufläche Hafen im Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Die bisherige Festsetzung als Industriegebiet ermöglicht zwar auch eine Hafennutzung (auf dieser Grundlage wurde der Hafen bauordnungsrechtlich genehmigt), sichert jedoch die Fläche nicht dauerhaft für die Hafennutzung. Der Flächennutzungsplan wurde daher in Sonderbaufläche Hafen geändert.

4.2. Änderungsbereich 2 - Sonderbaufläche Tourismus

Für das gemäß Punkt 2.1. vorgesehene Burgbauprojekt einschließlich der Flächen für die Burgmannensiedlung und die touristische Infrastruktur wie Gastronomie, Sanitäranlagen, Kassegebäude, Stellplätze wurde eine Sonderbaufläche Tourismus dargestellt. Die weitere Ausformulierung der Planinhalte zu den Standorten bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten. Die Darstellung von Sonderbauflächen Tourismus ist erforderlich, da diese Baufläche ausschließlich mit Bezug auf das Burgbauprojekt für den Standort städtebaulich verträglich ist. Für andere Nutzungen wie Wohnbauflächen oder gewerbliche Flächen besteht in Hundisburg kein Bedarf. Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus wird der Änderungsbereich dauerhaft für diese Nutzung gesichert.

Grünflächen

Zwischen der Sonderbaufläche Tourismus und der Kreisstraße K 1157 (Jacob-Bührer-Straße) wurde eine Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Fläche ist für das Burgbauprojekt nicht als Baufläche, sondern als Freifläche vorgesehen. Die Fläche soll auf Grundlage historischer Bewirtschaftungsmuster landwirtschaftlich im Sinne einer traditionellen Landwirtschaft ohne Einsatz neuer Technik bewirtschaftet werden. Die Fläche dient damit nicht der Erwerbslandwirtschaft und wurde somit nicht als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Wesentlicher Zweck ist die Veranschaulichung historischer Bewirtschaftungstechniken und landwirtschaftlicher Strukturen bei extensiver Bewirtschaftung.

Flächen für Wald

Neben den Flächen der historischen Landbewirtschaftung sollen historische Grünland- und Waldbewirtschaftungsformen anschaulich dargestellt werden. Hierfür ist im Osten des Geländes die Herstellung eines Hutewaldes geplant. Ein Hutewald besteht aus einer lichten Anpflanzung von Laubbäumen (überwiegend Eichen) auf Grünland, das beweidet wird. Im Winter bieten Hutewälder durch die Eichen ebenfalls Nahrung für das extensiv gehaltene Weidevieh.

5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange der Erschließung sind im Bebauungsplanverfahren zu behandeln. Eine geordnete Erschließung ist grundsätzlich möglich.

Der Änderungsbereich 1 ist durch die Industriegebietserschließungsstraßen erschlossen.

Der Änderungsbereich 2 wird über die Jacob-Bührer-Straße an der Zufahrt zu den Stallanlagen erschlossen. Eine geordnete Erschließung kann hierdurch gesichert werden.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diesen Interessen dienen die dauerhafte Sicherung des Hafenstandortes des Südhafens und die Förderung des Tourismus im Bereich Hundisburg.

5.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat nur für den Änderungsbereich 2 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Im Änderungsbereich 1 wird eine gewerbliche Baufläche durch eine Sonderbaufläche ersetzt. Hierdurch entstehen in der Regel keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung nur summarisch betrachtet. Nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft werden vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen und den Verlust von Ackerflächen im Teilbereich 2 verursacht.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind nicht erkennbar betroffen, im unmittelbaren Plangebietsumfeld befinden sich keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten. Die festgesetzten Emissionskontingente werden nicht geändert.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfordern,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt im Bebauungsplanverfahren anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004). Die Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Umweltbericht durchgeführt.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen;

diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

In die Bewertung einbezogen wurden nur die Flächen, auf denen beurteilungsrelevante Änderungen gegenüber der bisherigen Zulässigkeit erfolgen. Dies ist der Änderungsbereich 2.

Eingriffe sind im Änderungsbereich 2 durch die zu errichtende Burganlage einer Niederungsburg und die Burgmannensiedlung zu erwarten. Diesen entgegen steht die Aufwertung der Leistungsfähigkeit der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Hutewaldes und der Flächen für historische Bewirtschaftungsformen. Die Eingriffe durch Funktionsgebäude und Stellplätze sollen durch eine Anordnung dieser versiegelten Flächen im Bereich der bisherigen Stallanlagen minimiert werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Änderungsbereich 2 durch die Aufwertungsmaßnahmen und durch Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden kann. Eine überschlägliche Vorab-Berechnung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt hat dieses Ergebnis bestätigt. Eine flächengenaue Bewertung erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

5.4. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im Änderungsbereich 2 betroffen. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich jedoch um Grenzertragsböden mit nur geringer Bodenfruchtbarkeit und hohem Grundwasserstand. Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen ist für die Nutzung erforderlich. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Kultur und des Tourismus die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für diese Nutzung. Durch die Veranschaulichung historischer Bewirtschaftungstechniken wird der Zweck verfolgt, mehr Kenntnisse über Landbewirtschaftung zu vermitteln.

6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt. Den Bürgern ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben in zwei Teilbereichen "Südhafen und Burgbauprojekt" steht die Förderung der Belange der Kultur, des Tourismus, der Wirtschaft und der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Die Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt im Änderungsbereich 2 kann voraussichtlich innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Eine Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Änderungsbereich 1 -	Sonderbaufläche Hafen	0,70 Hektar
Änderungsbereich 2 -	Sonderbaufläche Tourismus	11,73 Hektar
	Sonderbaufläche Tourismus	7,16 Hektar
	Flächen für Wald	1,82 Hektar
	Grünflächen	2,75 Hektar

TEIL B

Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben in zwei Teilbereichen "Südhafen und Burgbauprojekt"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
1.2.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	13
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	16
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	16
2.1.2.	Schutzgut Boden	17
2.1.3.	Schutzgut Wasser	18
2.1.4.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	18
2.1.5.	Schutzgut Landschaftsbild	19
2.1.6.	Schutzgut Klima, Luft	20
2.1.7.	Schutzgut Mensch	20
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	20
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3.	Ergänzende Angaben	23
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	23
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	24
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1. Ziele Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsziele:

1. Änderungsbereich 1: Vergrößerung der Sonderbaufläche Hafen nach Osten auf bisher für eine gewerbliche Nutzung dargestellten Flächen zur dauerhaften Sicherung bedarfsgerechter Flächen für den Südhafen
2. Änderungsbereich 2: Umsetzung des Burgbauprojektes Haldensleben am Standort Hundisburg zwischen der Ziegelei Hundisburg und dem Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg

1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Vergrößerung der Sonderbaufläche Hafen auf einer Teilfläche von 0,7 Hektar der bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen des Südhafens
- Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus im Änderungsbereich 2 nordwestlich von Hundisburg an der Jacob-Bührer-Straße für das Burgbauprojekt, Ergänzung der Darstellung durch eine Grünfläche im Westen des Standortes und eine Waldfläche im Osten des Standortes auf bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft

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

Änderungsbereich 1 -	Sonderbaufläche Hafen	0,70 Hektar
Änderungsbereich 2 -	Burgbauprojekt	11,73 Hektar
	Sonderbaufläche Tourismus	7,16 Hektar
	Flächen für Wald	1,82 Hektar
	Grünflächen	2,75 Hektar

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen durch Betriebs- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe
Art der Berücksichtigung:
verbal argumentative Beurteilung der plangegebenen Konfliktsituation in Bezug auf die Änderungen

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)
Ziele des Umweltschutzes:
Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plan-
gebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im
Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminde-
rung von Eingriffen in das Schutzgut
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg legt für die betroffenen
Änderungsbereiche keine Vorrang- oder Vorsorgegebiete fest. Der Landschaftsplan
Haldensleben sieht für den Änderungsbereich 2 die Erhaltung des Quellwaldes westlich des
Kupferteiches und die Anpflanzung einer Baumreihe entlang des Radweges Aller-Elbe an
der Nordgrenze der Fläche sowie einer Gehölzvernetzung zwischen der Jacob- Bühler-
Straße und dem Waldbereich vor.
Art der Berücksichtigung:
Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht der Umsetzung der Ziele des Landschafts-
planes nicht entgegen. Die im Landschaftsplan angeregten Gehölzpflanzungen und Ver-
netzungen können im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die
Maßnahmen fügen sich in die Ziele des Burgbauprojektes ein.
durchzuführende Schritte der Umweltprüfung:
allgemeine Bewertung der im Landschaftsplan festgestellten Biotoptypen unter Berücksich-
tigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut werden im Bebau-
ungsplan anhand des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt beziffert
- Schutzgut Boden
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV),
Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA),
Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 /
1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008),
Altlastenkataster des Landkreises Börde
Ziele des Umweltschutzes:
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Bo-
den soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zu-
sätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Ent-
wicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachver-
dichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen
durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag
Art der Berücksichtigung:
Die Änderung im Bereich 1 hat keine Auswirkungen auf die Bodenfunktion.
Im Änderungsbereich 2 sollen die Funktionsgebäude (Gastronomie, Sanitäranlagen, Ein-
gangsbereich) und die Stellplätze auf den Flächen der ehemaligen Stallanlagen und somit
auf bereits versiegelten Flächen errichtet werden.
Bewertung des verbleibenden Eingriffs in die Bodenfunktion, Vorschläge zur Minimierung
des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser
gesetzliche Grundlagen:
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)
Ziele des Umweltschutzes:
Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Im Plangebiet befindet sich ein derzeit weitgehend verrohrter Quellbereich oberhalb des Kupferteiches. Im Südosten grenzen weitere Quellbereiche an, die im Landschaftsplan verzeichnet sind.
Art der Berücksichtigung:
Die Quellbereiche sollen entrohrt und wieder freigelegt werden. Das Niederschlagswasser soll auf den Flächen zur Versickerung gebracht werden. Eingriffe in den Wasserhaushalt werden hierdurch vermieden.
- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung:
verbal argumentative Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bauungsplanes auf Grundlage des Landschaftsplanes
Erhebliche Auswirkungen sind nicht festzustellen.
- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet auf Grundlage des Landschaftsplanes

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter, Förderung der Erholungsnutzung
Art der Berücksichtigung:
Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten für archäologische Funde gemäß §9 Abs.3
Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, nachdrückliche Förderung der Belange der
Erholung und der Naherholung der Bevölkerung

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

Der Änderungsbereich 2 befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug. Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 27.01.1993 verordnet. Es umfasst Flächen im Süden und Westen der Stadt Haldensleben. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:

- die Erhaltung und Förderung des naturraumtypischen Landschaftscharakters sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Erhaltung standortgerechter Laubwaldgesellschaften und die Rückführung nicht standortgerechter Nadelholzforsten in Laubwald,
- die Erhaltung naturnaher Bachläufe sowie die Revitalisierung unnatürlicher Abschnitte,
- die Erhaltung und Förderung von Standgewässern und aufgelassenen Steinbrüchen,
- die Erhaltung von Felsen und felsigen Kuppen,
- die Erhaltung und Pflege von Trocken- und Halbtrockenrasen, Waldwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Hochstaudenwiesen, Mooren, Sümpfen und Röhrichten,
- die Erhaltung natürlichen Grünlands und die Förderung der Rückführung von Ackerland in Grünland,
- die Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen, Baumreihen, Einzelbäumen, Hecken und Gebüsch sowie deren Neuanlage zur Schaffung eines Biotopverbundes,
- die Erhaltung und Sicherung der Lebensräume besonders geschützter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten,
- die Förderung einer umweltschonenden Land- und Forstwirtschaft zur Erhaltung und Gestaltung der Kultur- und Erholungslandschaft.

Mit dem Landschaftsschutzgebiet besteht ein Konflikt durch die Darstellung der Sonderbaufläche Tourismus im Änderungsbereich 2. Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet schließt die Errichtung baulicher Anlagen nicht aus, sondern führt dies unter § 3 Abs.1 Nr. 1 der LSG-Verordnung als erlaubnispflichtige Handlung.

Entsprechend § 3 Abs. 2 LSG-Verordnung wird die Erlaubnis erteilt, wenn der Charakter des Landschaftsschutzgebietes und der besondere Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Anlage von Hutewald, der Extensivierung der Landnutzung, der Wiederherstellung und Freilegung von Quellen und Quellbächen sowie der landschaftsgerechten Gestaltung in Form von historischen Siedlungsstrukturen kann eingeschätzt werden, dass der Charakter des Landschaftsschutzgebietes und der besondere Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund dessen ist eine Genehmigungsfähigkeit entsprechend der LSG-Verordnung gegeben. Die zweckgebundenen Anlagen wie Gastronomie, Stellplätze, Kassen und Sanitärgebäude sollen auf der Fläche der Stallanlagen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes errichtet werden. Insofern ist eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Landschaftsschutzgebiet gegeben.

geschützte Biotop:

Der im Osten des Plangebietes angrenzende Quellbereich - oberhalb des Kupferteiches - ist gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA als geschütztes Biotop einzustufen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Quellbereiche führen können, werden durch die Darstellung als Sonderbaufläche Tourismus nicht verursacht, so dass kein Verbot gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG ausgelöst wird.

2.1.2. Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird im Bereich der gewachsenen Böden durch pleistozäne Schichten gebildet. Überwiegend handelt es sich hierbei um Geschiebemergel und im Änderungsbereich 1 um Schmelzwassersande. Das Grundgebirge bilden Formationen des Juras und des Trias. Oberflächlich stehen in den Änderungsbereichen 1 und 2 Salmtieflehm-Braunerden und Fahlstaugleye an.

Morphologie: Der Änderungsbereich 1 ist nahezu eben. Der Änderungsbereich 2 weist ein deutliches Geländeprofil auf. Der höchste Punkt befindet sich mit 81,8 m üNN gegenüber den Behindertenwerkstätten. In der Senke am Kupferteich ist eine Höhe von ca. 70 m üNN vorhanden.

Bestandsbewertung:

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden im Änderungsbereich 1 sind großflächig versiegelt und ohne Bedeutung für den Naturhaushalt. Beurteilungsrelevant sind allein die Böden im Änderungsbereich 2. Diese sind durch Verrohrung von Quell- und Bachbereichen und eine intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Im Süden des Änderungsbereiches 2 befinden sich eine Stallanlage und Wohngebäude im Außenbereich mit umfangreichen Flächenversiegelungen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in den unbesiedelten Bereichen zwar gestört, aber in allgemeiner Wertigkeit vorhanden. Die versiegelten Böden der Stallanlagen sind von sehr geringer Bedeutung für die Bodenfunktion.

Die Funktion des Bodens als Archiv der Natur und Kulturgeschichte ist mit Ausnahme der Stallanlagen im Plangebiet auf den gewachsenen Böden weitgehend ungestört.

Die Nutzungsfunktionen haben eine allgemeine Wertigkeit. Abbauwürdige Lagerstätten bestehen im Plangebiet nicht. Gleichwohl ist oberhalb des Kupferteiches im ausgehenden 18. Jahrhundert Kupfererz abgebaut worden.

Die Böden des Plangebietes weisen allgemein deutliche anthropogene Veränderungen entweder durch die Verrohrung von Gräben, die Grundstücksdrainage bzw. die Bebauungen durch die Stallanlagen auf.

Bodenbelastungen:

Im Plangebiet befindet sich die archivierte Altlastenverdachtsfläche "Stallanlage Süplinger Straße". Für die Fläche besteht derzeit kein amtlicher Überwachungsbedarf, jedoch ist das Auftreten lokaler Bodenverunreinigungen zu erwarten. Im Bereich von Stallanlagen sind Belastungen überwiegend durch organische Substanzen zu verzeichnen, die in der Regel seit der Stilllegung der Stallanlage vor ca. 20 Jahren bereits deutlich abgebaut wurden. Der geplanten Nutzung überwiegend für Stellplätze und für Sanitär-, Gastronomie- und Eingangsgebäude stehen lokal begrenzte Bodenbelastungen nicht grundsätzlich entgegen.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich 1 hat aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung der Flächen keine Bedeutung für das Schutzgut.

Der Änderungsbereich 2 ist als Quellgebiet am Rand des Einschnittes des Tales der Beber in die Hochfläche der südöstlichen Ausläufer des Flechtinger Höhenzuges von Bedeutung. Nach historischen Erhebungen befinden sich am Nordrand des Gebietes drei Quellbereiche, die im Rahmen von Meliorationsarbeiten gefasst und verrohrt bis in die Senke geführt werden, von wo aus sie dem Kupferteich zufließen. Der Grundwasserspiegel ist im Plangebiet uneinheitlich zu erwarten. In der Senke steht das Grundwasser oberflächennah an, während auf dem Hochrücken eher grundwasserferne Standorte vorhanden sind. Die Grundwasserqualität ist durch eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung beeinträchtigt.

Bestandsbewertung:

Oberflächenwasser: Da die im Plangebiet entspringenden Quellen gefasst und verrohrt sind, ist die Bedeutung für das Schutzgut Oberflächenwasser derzeit als gering bis stark beeinträchtigt einzustufen.

Die Bedeutungsbewertung für das Schutzgut Grundwasser orientiert sich an:

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

Zur Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietsumfeldes ist von einer beeinträchtigten Grundwasserqualität auszugehen.

Eine Nutzung des Grundwassers des Plangebietes selbst für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen. Das Schutzgut ist daher im Plangebiet als von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Die Biotopausstattung des Änderungsbereiches 1 wird durch die vollständig versiegelte Hafenumfläche geprägt, die keine Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes aufweist. Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzgebote sind bereits hergestellt worden. Die Heckenanpflanzungen befinden sich derzeit in Entwicklung. Auf ihren Bestand hat die Änderung des Flächennutzungsplanes keinen Einfluss.

Die Fläche des Änderungsbereiches 2 ist großflächig durch intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen geprägt, die bis an die Waldbestände heranreichen. Im Süden befindet sich eine nicht

mehr genutzte Stallanlage. In diesen Bereich integriert sind zwei Wohngebäude im Außenbereich. Die Fläche der Stallanlagen ist großflächig versiegelt und weist keine schützenswerte Biotopausstattung auf. Die kartierten Biotoptypen umfassen geringwertige Biotope (Stallanlage) und mittelwertige Biotope (Intensivgrünland). Aufgrund der Intensivnutzung des Grünlandes verbunden mit einem erst in jüngerer Zeit durchgeführtem Bodenumbruch ist das Vorkommen von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Luftbild aus dem Jahr 2008



DOP / 2/2008 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6001349/2011

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Der Änderungsbereich 1 ist bezüglich des Landschaftsbildes nicht untersuchungsrelevant. Der Änderungsbereich 2 befindet sich im Nordwesten von Hundisburg westlich des Landschaftsparks Althaldensleben - Hundisburg. Das Landschaftsbild wird durch die Waldkanten und durch das nach Osten abfallende Gelände geprägt. Im Übergangsbereich zum Landschaftspark und dessen Umgebung ist das Landschaftsbild bezüglich Eigenart, Schönheit und Seltenheit im Bereich der Senke als hochwertig einzustufen. Dieser Teil der Flächen befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Teile des Änderungsbereiches 2 sind durch die Stallanlagen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, beeinträchtigt. Sie sind hinsichtlich der Kriterien Eigenart, Schönheit und Seltenheit des Landschaftsbildes als geringwertig einzustufen. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der großflächigen Offenlandbereiche als hoch einzustufen.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Der Landkreis Börde 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.

Der Änderungsbereich 1 ist weitgehend versiegelt und dem Siedlungsklimatop zu zuordnen.

Der Änderungsbereich 2 trägt als Freifläche und Offenlandbereich zur Erzeugung von Kaltluft in strahlungsarmen Nächten bei. Die Kaltluft fließt in Richtung Osten dem Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg zu. Da dieser kein Überwärmungsbereich ist, ist die Kaltluftzufuhr nicht von besonderer Bedeutung für das städtische Klima.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Im Änderungsbereich 1 als Industriegebietsfläche entsteht Lärm durch Betriebs- und Verladegeräusche sowie den Zufahrtsverkehr. Der zulässige Lärm wird durch Emissionskontingente im Bebauungsplan begrenzt.

Der Änderungsbereich 2 ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Stallanlagen werden derzeit nicht für die Tierhaltung genutzt. Von den Flächen gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen aus.

Naherholung

Das Gebiet des Änderungsbereiches 2 grenzt an den Radweg Aller-Elbe an, der Bestandteil des Fernradwegenetzes ist. Die angrenzenden Bereiche der Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg und das technische Denkmal Ziegelei Hundisburg sind touristische Anziehungspunkte, die durch Erholungssuchende genutzt werden. Das Plangebiet ist Bestandteil dieser Erholungslandschaft.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Fläche des Änderungsbereiches 1 wurde im Rahmen der Errichtung der Hafenterrasse bereits in Bezug auf archäologische Kulturdenkmale untersucht, ausgegraben und dokumentiert.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie teilt mit, dass sich innerhalb des sogenannten Altsiedellandes im Bereich des Vorhabens des Änderungsbereiches 2 und dessen unmittelbaren Umfeld zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen - Neolithikum bis Mittelalter; Brandbestattung - Bronzezeit; Körperbestattungen - Mittelalter; Megalithgräber - Neolithikum) befinden. Im Plangebiet für das Burgbauprojekt ist außerdem eine mittelalterliche Wüstung aus alten Überlieferungen bekannt. Wüstungen sind Ortschaften, die am Ende des Mittelalters oder in der frühen Neuzeit aufgrund verschiedener Faktoren aufgegeben worden sind. Gründe können Veränderungen des Klimas, ausbrechende Seuchen, Veränderungen der Herrschaft etc. gewesen sein. In diesem Fall ist sogar der Name der Ortschaft überliefert. Dadurch kann Medebeke mit schriftlichen Quellen verbunden werden, wodurch sich wiederum eine hohe Bedeutung für die Regionalgeschichte und darüber hinaus ergibt.

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Oberflächenerelief, Gewässernetz, Bodengüte, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen in Kombination mit oben stehender Siedlungsregion begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bei der Realisierung der Vorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

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

- Artenschutz und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf die zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen. Im Änderungsbereich 1 werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die bereits versiegelt sind. Gegenüber dem derzeitigen Zustand werden keine beurteilungsrelevanten Änderungen erwartet.

Im Änderungsbereich 2 ist die Errichtung des Burgbauprojektes vorgesehen. Die baulichen Anlagen für Gastronomie, Sanitär- und Eingangsgebäude und die Stellplätze sind auf den bereits versiegelten Flächen der Stallanlagen vorgesehen. Hierdurch werden keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut erwartet. Die Burganlage und die Burgmannensiedlung sollen westlich des Waldbereiches in der Niederung errichtet werden. Auf der betroffenen Fläche ist ein Eingriff in das Schutzgut zu erwarten. Die Planung führt zu einem Verlust des Biototyps Intensivgrünland. Weiterhin soll ein Hutewald angelegt werden und eine historische Landbewirtschaftung erfolgen. Dies sind extensive Flächennutzungen, die mit einer Aufwertung des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft verbunden sind. Die Quellbereiche sollen freigelegt und naturnahe Bäche zum Kupferteich angelegt werden. Hiermit ist eine erhebliche Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes verbunden, da Gewässer die Vernetzung von Biototypen deutlich verbessern. Die vorgesehenen Gebäude des Burgbauprojektes werden aus Naturmaterialien errichtet und greifen entsprechend der gewählten historischen Bautechniken deutlich weniger in Boden, Natur und Landschaft ein. Insofern kann voraussichtlich der Eingriff in das Schutzgut innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

- Boden

Die Planung im Änderungsbereich 1 verursacht keine erkennbaren Eingriffe in die Bodenfunktion, da die Versiegelung des Plangebietes örtlich bereits vorhanden ist.

Im Änderungsbereich 2 wird im Bereich vorgesehener Bebauungen in die Bodenfunktion eingegriffen. Der Eingriff wird minimiert durch die Lage der Gastronomie, Sanitär- und Eingangsgebäude und Stellplätze auf bereits baulich genutzten Flächen der Stallanlagen und die Minimierung der Eingriffe durch Verwendung historischer Bautechniken und Materialien ohne Einsatz von Maschinen für das Burgbauprojekt. Trotzdem bleibt ein Eingriff durch eine Versiegelung von Grundflächen zurück. Der Ausgleich soll durch eine Aufwertung von anderen Teilbereichen in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt erfolgen. So sollen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen extensiviert und naturnahe Hutewaldbereiche angelegt werden. Die Freilegung bisher verrohrter Quell- und Gewässerabschnitte trägt zur Verbesserung der Bodenfunktion bei. Insgesamt wird eingeschätzt, dass bei einer Gestaltung der Vorhaben entsprechend der Planungsabsichten die Eingriffe in die Bodenfunktion im Plangebiet ausgeglichen werden können.

- Wasser

Grundwasser: Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Das Niederschlagswasser im Änderungsbereich 2 wird vollständig zur Versickerung gebracht.

Oberflächenwasser: Die Freilegung von Quellen und Bachabschnitten im Änderungsbereich 2 im Oberlauf der Gewässer zum Kupferteich hat erkennbar positive Auswirkungen auf das Schutzgut. Erhebliche Eingriffe sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Maßnahme erfordert die Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens. Im Rahmen der Gewässerfreilegung ist die Vorhaltung von ausreichend breiten Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

- Klima/Luft

Erhebliche, im vorliegenden Planverfahren zu beurteilende Auswirkungen aus das Schutzgut Klima / Luft sind nicht erkennbar.

- Landschaftsbild

Der Änderungsbereich 1 hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Änderung im Bereich 2 soll sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Hierfür sind neben der Freilegung von Gewässern eine Eingrünung und die Anlage von Hutewaldflächen vorgesehen. Die Stallanlagen sollen mit Ausnahme der für Wohnen genutzten Gebäude abgebrochen werden. Hiermit ist eine Aufwertung der Schönheit des Landschaftsbildes verbunden. Im Bereich der geplanten Burganlage und der Burgmannensiedlung wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt.

- Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

Die Änderung im Teilbereich 1 hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Emissionskontingente werden nicht geändert.

Die Änderung im Teilbereich 2 ist, da sich das Gebiet zu einer touristischen Attraktivität entwickeln soll, mit Zufahrtsverkehr durch Besucher verbunden. Diese können unmittelbar von der Kreisstraße K 1157 (Jacob-Bührer-Straße) zu den Parkplätzen zufahren ohne immissionsschutzrechtlich schützenswerte Nutzungen zu tangieren. Erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind somit nicht zu erwarten.

Naherholung

Die touristische Entwicklung des Gebietes wird die Attraktivität des Standortes Hundisburg für die Naherholung und den Tourismus fördern. Die Einbindung in regionale touristische Konzepte ist durch die Lage an der Ziegelei Hundisburg, dem Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg und am Radweg Aller-Elbe gegeben. Weiterhin soll das Vorhaben erholungssuchenden Helfern und Arbeitern am Bau der Burg Ausgleich durch aktive, körperliche Tätigkeit in der freien Natur verschaffen und somit allgemein die Belange der Erholung fördern.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Baumaßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch die Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht wurde dem Vorhaben dennoch zugestimmt, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Durch diese Ausgrabungen sollen gleichzeitig Anregungen für die Gestaltung der Burgmannensiedlung gewonnen werden. Die Belange der Kulturgüter werden hierdurch berücksichtigt. Weiterhin soll durch das Burgbauprojekt die Kenntnis breiter Bevölkerungsschichten über historische Bautechniken erweitert und das Verständnis und die Hochachtung vor kulturellen Leistungen vergangener Jahrhunderte gefördert werden. Um Verzögerungen und Bauhemmungen im Bauablauf durch Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht bei Bodeneingriffen vorab ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10).

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt können erst wirkungsvoll im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

Maßnahmenempfehlungen für die Baudurchführung der technischen Anlagen:

- 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
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören
- Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt die Durchführung von archäologischen Baugrunduntersuchungen vor Beginn von Baumaßnahmen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Haldensleben verfolgt mit der Änderung im Teilbereich 1 das Ziel, die im Zusammenhang mit der Schaffung des Standortes Hafen-Süd entstehenden gewerblichen Bauflächen bedarfsgerecht zu ordnen. Standortalternativen sind daher nicht zu untersuchen.

Standortalternativen für den Änderungsbereich 2 wurden im Vorfeld der Entscheidung für das Burgbauprojekt intensiv diskutiert. Das Vorbild für die Burganlage, die Burg Niendorf, befand sich in der Ohreniederung im Gewerbegebiet Haldensleben. Insofern wurden zunächst Standorte in der Ohreaue geprüft. Dabei hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass eine Umsetzbarkeit des Vorhabens nur dann gegeben ist, wenn der Standort in entsprechend bereits vorhandene touristisch attraktive Strukturen eingebunden wird. Dies ist am Standort in Hundisburg gegeben. Die Lage zwischen dem Landschaftspark und der historischen Ziegelei am Radweg Aller-Elbe verbindet die touristischen Aktivitäten und verstärkt die Außenwirkung des touristischen Standortes Hundisburg insgesamt. Daher erfolgte vornehmlich eine Untersuchung alternativer Standorte im Umfeld von Hundisburg. Hierfür bot sich besonders der Standort der Wüstung Nordhusen an. Diese befindet sich jedoch im FFH-Gebiet. Der Standort musste daher verworfen werden, da eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des FFH-Gebietes nicht gegeben ist. Grundsätzlich kommen Standorte in Niederungsbereichen in Frage. Diese Flächen um Hundisburg sind mit Ausnahme des Standortes des Änderungsbereiches 2 jedoch überwiegend als FFH-Gebiet eingestuft und scheiden aus der Standortentscheidung aus.

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 erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soweit flächennutzungsplanrelevant

Die Bestandsanalyse basiert auf einer Auswertung vorhandener Grundlagen des Landschaftsplanes und ergänzender Kartierungen. 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 Biotop- und sonstiger Biotop, Stand: 03.06.2004 (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2004).

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

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

Die Maßnahmen sind in Bebauungsplänen festzulegen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben ermittelt und dargestellt.

Im Änderungsbereich 1 werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die bereits versiegelt sind. Gegenüber dem derzeitigen Zustand werden keine beurteilungsrelevanten Änderungen erwartet.

Im Änderungsbereich 2 ist die Errichtung des Burgbauprojektes vorgesehen. Die baulichen Anlagen für Gastronomie, Sanitär- und Eingangsgebäude und die Stellplätze sollen auf den bereits versiegelten Flächen der Stallanlagen errichtet werden. Hierdurch werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erwartet. Die Burganlage und die Burgmannensiedlung sollen westlich des Waldbereiches in der Niederung errichtet werden. Auf der betroffenen Fläche ist ein Eingriff in den Boden und die Belange des Artenschutzes zu erwarten. Die Planung führt zu einem Verlust des Biotoptyps Intensivgrünland. Weiterhin soll ein Hutewald angelegt werden und eine historische Landbewirtschaftung erfolgen. Dies sind extensive Flächennutzungen, die mit einer Aufwertung des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft verbunden sind. Die Quellbereiche sollen freigelegt und naturnahe Bäche zum Kupferteich angelegt werden. Hiermit ist eine erhebliche Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden, da Gewässer die Vernetzung von Biotoptypen deutlich verbessern. Die vorgesehenen Gebäude des Burgbauprojektes werden aus Naturmaterialien errichtet und greifen entsprechend der gewählten historischen Bautechniken deutlich weniger in Boden, Natur und Landschaft ein. Insofern kann voraussichtlich der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Erhebliche, im vorliegenden Planverfahren zu beurteilende Auswirkungen aus das Schutzgut Klima / Luft sind nicht erkennbar.

Die Änderung im Bereich 2 soll sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Hierfür sind neben der Freilegung von Gewässern eine Eingrünung und die Anlage von Hutewaldflächen vorgesehen. Die Stallanlagen sollen mit Ausnahme der für Wohnen genutzten Gebäude abgebrochen werden. Hiermit ist eine Aufwertung der Schönheit des Landschaftsbildes verbunden. Im Bereich der geplanten Burganlage und der Burgmannensiedlung wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt.

Immissionsschutz

Die Änderung im Teilbereich 1 hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Emissionskontingente werden nicht geändert.

Die Änderung im Teilbereich 2 ist, da sich das Gebiet zu einer touristischen Attraktivität entwickeln soll, mit Zufahrtsverkehr durch Besucher verbunden. Diese können unmittelbar von der Kreisstraße K 1157 (Jacob-Bührer-Straße) zu den Parkplätzen zufahren ohne immissionsschutzrechtlich schützenswerte Nutzungen zu tangieren. Erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind somit nicht zu erwarten.

Naherholung

Die touristische Entwicklung des Gebietes wird die Attraktivität des Standortes Hundisburg für die Naherholung und den Tourismus fördern. Die Einbindung in regionale touristische Konzepte ist durch die Lage an der Ziegelei Hundisburg, dem Landschaftspark Althaldensleben - Hundisburg und am Radweg Aller-Elbe gegeben. Weiterhin soll das Vorhaben erholungssuchenden Helfern und Arbeitern am Bau der Burg Ausgleich durch aktive, körperliche Tätigkeit in der freien Natur verschaffen und somit allgemein die Belange der Erholung fördern.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet Änderungsbereich 2 vorhandenen archäologischen Kulturdenkmale sollen durch eine Sekundärerhaltung dokumentiert und ausgegraben werden. Durch diese Ausgrabungen sollen gleichzeitig Anregungen für die Gestaltung der Burgmannensiedlung gewonnen werden. Die Belange der Kulturgüter werden hierdurch berücksichtigt. Weiterhin soll durch das Burgbauprojekt die Kenntnis breiter Bevölkerungsschichten über historische Bautechniken erweitert und das Verständnis und die Hochachtung vor kulturellen Leistungen vergangener Jahrhunderte gefördert werden.

Haldensleben, Juni 2014