HALDENSLEBEN
Wer kommt, bleibt.

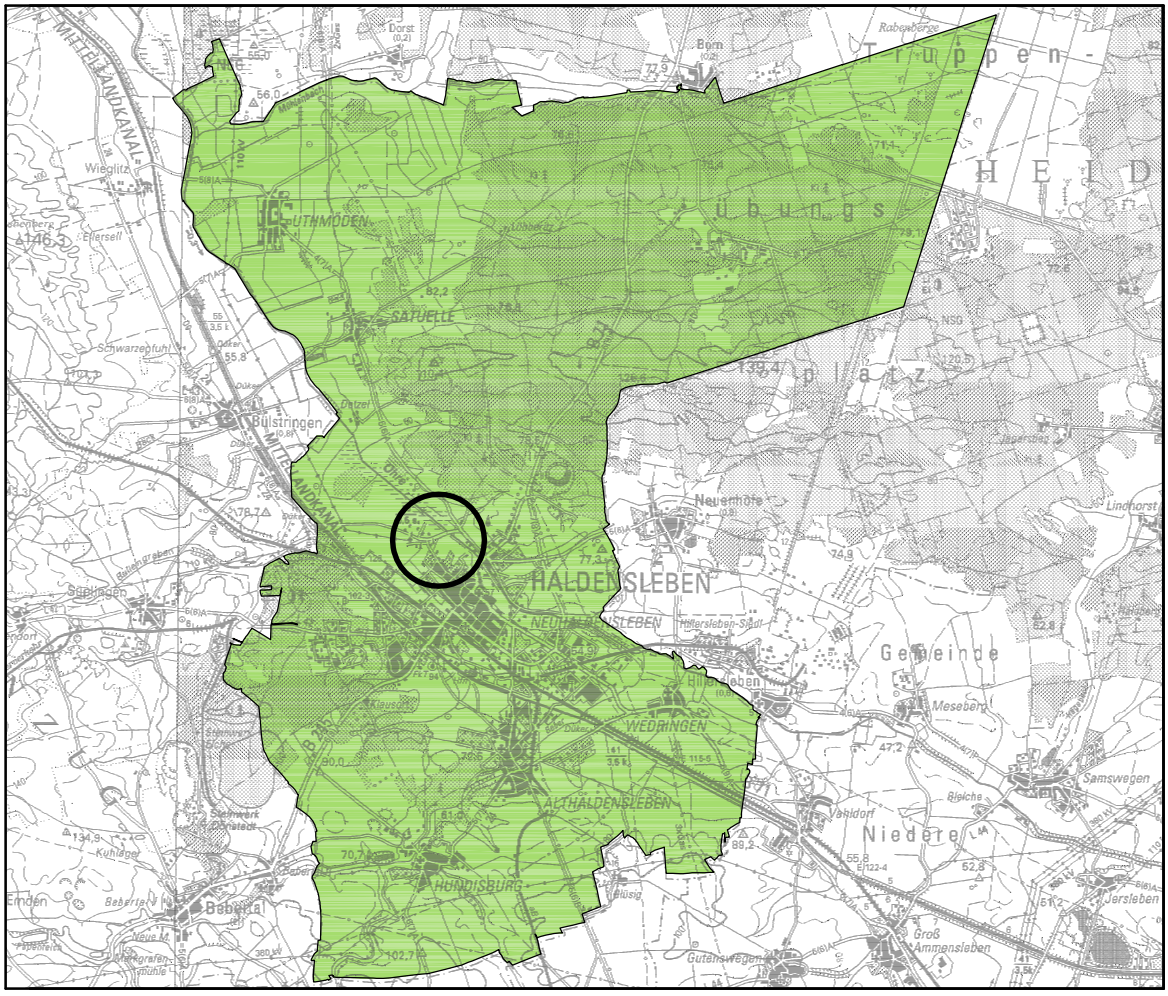
Flächennutzungsplan Stadt Haldensleben

mit den Ortschaften Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen

3. Änderung "Bülstringer Straße und Am großen Werder"
Beschluss Nr. 304 - (VI.) / 2017

Entwurf Stand 05.02.2018

Begründung



Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK 100, des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt,
[TK 100 / 2 / 2011] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
AZ: A 18-6001349/2011

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Begründung der Darstellungen der 3. 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
3.	Bestandsaufnahme	6
4.	Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
4.1.	Änderungsbereich 1 – Darstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau westlich und östlich der Gärtnerei Neumann	8
4.2.	Änderungsbereich 2 - Wohnbaufläche Am großen Werder	8
5.	Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	8
5.1.	Erschließung	8
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
	Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	12
	Anlage archäologische Denkmale im Bereich des Plangebietes (schraffierte Flächen)	26

Begründung der Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben in zwei Teilbereichen "Bülstringer Straße und Am großen Werder"

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung. 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben in zwei Teilbereichen vorgesehen. Der Änderungsbereich 1 umfasst eine Fläche nördlich der Bülstringer Straße von der Einmündung der Bülstringer Straße in die Westumgehung Haldensleben bis zum Beginn der zusammenhängenden Wohnbebauung einschließlich des Gartenmarktes der Gärtnerei Neumann. Der Änderungsbereich 2 umfasst eine Fläche im Nordosten der Straße Am großen Werder, die mit Wohnhäusern bebaut ist und teilweise gärtnerisch genutzt wird. Beide Teilbereiche befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße".
Wesentliches Planungsziel ist die Festsetzung neuer Wohnbauflächen nördlich der Bülstringer Straße. In Haldensleben besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des strukturellen Wohnungsdefizits an Einfamilienhausgrundstücken. Zu dessen Deckung wurden zunächst das Baugebiet Werderstraße auf den Flächen des ehemaligen Gewerbegebietes KATRO und eine

kleine Wohngebietsfläche östlich des Stadtparks erschlossen. Diese Baugebiete sind inzwischen vollständig belegt. Das Wohngebiet Am Klingteich weist nur noch wenige Bauplätze auf. Die Stadt Haldensleben hat danach geprüft, welche weiteren im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen einer Bebauung zugeführt werden können. Zuerst wurden untersucht, ob Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die im Flächennutzungsplan ermittelten innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten sind inzwischen ausgenutzt (ehemalige Bergschloss-Brauerei) oder stehen aufgrund ausgeübter stabiler Nutzungen oder zersplitterter Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung. (z.B. Baulücken im Rolandviertel) Die vorgesehene Nachnutzung des Sportplatzes an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee, die im Flächennutzungsplan als wesentlicher Standort zur Deckung des Bedarfs an Einfamilienhäusern bis zum Jahr 2025 vorgesehen ist, steht voraussichtlich erst später zur Verfügung. Andere Baulücken eignen sich nicht für eine Errichtung der nachgefragten Bauform von Einfamilienhäusern (z.B. Innenstadt).
Gegenüber dem im Jahr 2013 prognostizierten Bedarf ist der tatsächliche Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen deutlich angestiegen. Im Jahre 2017 wurden 35 Einfamilienhäuser genehmigt, nachdem der langjährige Bedarf, der den Prognosen des Flächennutzungsplanes zugrunde lag, mit 25 Bauplätze pro Jahr beziffert war. Mit dem Bezug des Hauptverwaltungsgebäudes des Landkreises Börde und der hierdurch verbundenen Verlagerung von Arbeitsplätzen nach Haldensleben ist mit einer weiter zunehmenden Nachfrage nach Baugrundstücken zu rechnen. Zur Deckung dieses Bedarfes soll die ursprünglich bereits im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung an der Bülstringer Straße reaktiviert werden.
Insgesamt sind 28 zusätzliche Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen. Diese decken die Angebotslücke, die aufgrund der Verschiebung der Realisierung des Baugebietes an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee entstanden ist. Eine Neubilanzierung des Wohnbauflächenbedarfs ist somit nicht erforderlich.
Die Darstellung des Gartenmarktes Neumann als gemischte Baufläche und des Wohngebietes nordöstlich der Straße Am großen Werder haben klarstellenden Charakter.
Der Stadtrat Haldensleben hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 beschlossen, ein 3.Änderungsverfahren für den Bereich nördlich der Bülstringer Straße durchzuführen. Im Parallelverfahren erfolgt die 5.Änderung des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße".

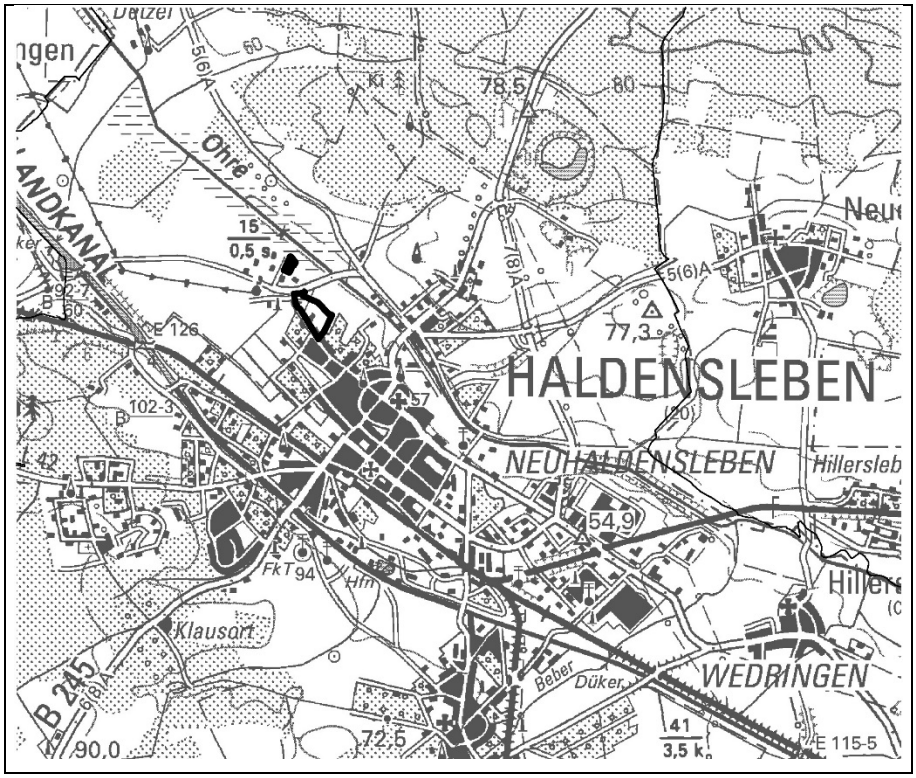
2.2. Lage des Plangebietes, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes befinden sich östlich und westlich der Westumgehung Haldensleben. Die verbindliche Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Die Änderungsbereiche befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße". Dieser wird im Parallelverfahren geändert.
Angrenzende Nutzungen:

- Änderungsbereich 1
  - im Norden Fläche für die Landwirtschaft
  - im Osten Wohnbebauung und Gärten
  - im Süden Wohnbebauung
  - im Westen die Ortsumgehung Haldensleben und westlich eine landwirtschaftliche Betriebsfläche
- Änderungsbereich 2
  - im Norden Grünlandflächen der Ohreniederung
  - im Osten, Süden und Westen eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Pferdezucht einschließlich der Koppeln und Reitplatz

Mit den umgebenden Nutzungen sind keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen erkennbar. Der Pferdezuchtbetrieb ist nicht mit erheblichen Geruchs- oder Lärm- bzw. Staubemissionen verbunden.

Lage der Änderungs-bereiche



TK 100/2/2011
© LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6001349/2011

2.3. Belange der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde vom 29.01.2018 ist die Änderung des Flächennutzungsplanes raumbedeutsam.
Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan in der Fassung vom 30.06.2006 dokumentiert. Ein neuer Regionaler Entwicklungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Der erste Entwurf hat im Jahr 2016 öffentlich ausgelegen.
Die Stadt Haldensleben hat als Mittelzentrum bedarfsgerecht Wohnbauentwicklungsflächen bereitzustellen. Hierfür wurde im Flächennutzungsplan im Jahr 2012 eine Bilanzierung vorgenommen. Die Wohnbauflächenbilanz hat einen jährlichen Bedarf von 25 Bauplätzen ermittelt. Hierfür sieht der Flächennutzungsplan Entwicklungsflächen bis zum Jahr 2025 vor. In den letzten Jahren wurden tatsächlich jährlich durchschnittlich ca. 25 Einfamilienhäuser jährlich errichtet, im Jahr 2017 stieg die Zahl jedoch auf 35 Einfamilienhäuser an. Aufgrund dieser erhöhten Nachfrage reichen die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauplätze zur Deckung des Bedarfs bis zum Jahr 2025 nicht aus. Weiterhin stehen die auf der Fläche des Sportplatzes an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee vorgesehenen 26 Bauplätze im Prognosezeitraum bis 2025 voraussichtlich nicht zur Verfügung, so dass hierfür Ersatzflächen ausgewiesen werden müssen.
Sonstige standortkonkrete Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 2010 stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet als Vorranggebiet für die Wassergewinnung festgelegt. Es befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Haldensleben. Gemäß Punkt 2.9. der Anlage 2 der Allgemeinverfügung des Landkreises Börde über die vorläufige Anordnung von Schutzbestimmungen für das Wasserschutzgebiet Haldensleben ist in der Schutzzone III die Erweiterung von Baugebieten verboten, ausgenommen sind davon Baugebiete für eine Wohnbebauung. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Erweiterung von Baugebieten nur für Wohngebiete.

Die Mischgebiete sind im Bestand vorhanden. Die Belange des Vorranges des Trinkwasserschutzes werden beachtet. Eine Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet für die Wassergewinnung ist somit gewährleistet. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

Die Größe der räumlichen Geltungsbereiche der Änderungen des Flächennutzungsplanes betragen ca. 5,5 ha für den Änderungsbereich 1 und ca. 0,67 ha für den Änderungsbereich 2.

Nutzungen in den Änderungsbereichen

Im Änderungsbereich 1 befinden sich Teile der Gärtnerei Neumann, insbesondere der Gartenmarkt und Betriebswohngebäude. Westlich schließt sich ein weiteres Wohngebäude an. Die Flächen westlich der Gärtnerei Neumann wurden ehemals als Rinderstallanlage genutzt. Auf der Fläche befinden sich noch Bodenplatten und Reste weiterer Versiegelungen. Die Flächen östlich der Gärtnerei Neumann sind überwiegend Ackerflächen. Auf der Fläche befanden sich zwei weitere Rinderställe, die abgebrochen wurden.
Der Änderungsbereich 2 wird durch die vorhandene Wohnnutzung geprägt. Südlich schließen sich Gärten und Freiflächen an.

Boden und hydrologische Verhältnisse

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen umfasst das Plangebiet in der Ohreaue Sand-Gleye bis Humusgleye und im Süden Rosterden. Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung differieren in diesen Bereichen deutlich. Während die Rosterden allgemein gute Voraussetzungen für die Niederschlagswasserversickerung aufweisen, ist eine Versickerung im Bereich der Gleye nicht möglich.

bergbauliche Belange

Die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II Nr. III-A-d-614/90/1008. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Kali GmbH Zielitz. Zur Zeit findet unterhalb des Plangebietes noch kein Bergbau statt.
Entsprechend §110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m ±50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schieflagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

Bodenbelastungen

Ein Teilbereich der geplanten Wohnbauflächen befindet sich auf der Altlastenverdachtsfläche Kennziffer 150832705 43356 – Tierhaltung Bülstringer Straße. Die Aufnahme in das Altlastenkataster erfolgte auf Grundlage der bekannten Nutzung als Tierhaltungsanlage. Aktuelle Hinweise auf konkrete Bodenbelastungen liegen nicht vor. Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen findet eine Nutzungssensibilisierung statt, die ein Untersuchungserfordernis auslöst.

Kampfmittel

Die Unterlagen werden im Abstimmungsverfahren durch den Landkreis Börde, Fachdienst Ordnung und Sicherheit geprüft. Auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegende Belastungskarten konnten bisher keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht ganz ausgeschlossen werden kann, werden der Antragsteller sowie die mit der Durchführung von Maßnahmen beauftragten Firmen auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBI. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

archäologische Belange

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere bekannte archäologische Denkmale verschiedener Epochen (Anlage blaue Schraffur). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung der Planung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. Aufgrund der topographischen Situation an der Ohre, der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen innerhalb der letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA ist zu gewährleisten, dass das die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Überschwemmungsgebiete

Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ohre, dass mit Verordnung vom 17.12.2013 neu festgelegt wurde.

Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) des Wasserwerkes Haldensleben gemäß Allgemeinverfügung des Landkreises Börde vom 07.01.2016. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der vorgenannten Allgemeinverfügung sind zu beachten, sie sind in Anlage zur Begründung angeführt. Sollten beim Rückbau von Flächen Altlasten (wassergefährdende Stoffe im Boden und Grundwasser) ermittelt werden, so ist der Fachbereich Natur und Umwelt des Landkreises Börde zu benachrichtigen. Die anfallenden Abfall- und Reststoffe sowie die Altlasten sind nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

4. Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

4.1. Änderungsbereich 1 – Darstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau westlich und östlich der Gärtnerei Neumann

Wesentliches Planungsziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der bisher vorgesehenen Wohnbauflächen westlich und östlich der Gärtnerei Neumann. Die Flächen waren bereits im bis 2013 wirksamen Flächennutzungsplan als Baugebietsflächen dargestellt. Sie wurden aufgrund des rückgängigen Bedarfs wieder zurück genommen. Zu den Gründen für die erneute Darstellung der Flächen als Wohnbauflächen wird auf Punkt 2.1. der Begründung verwiesen.
Der im Plangebiet vorhandene Gartenmarkt ist in der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies bildet keine ausreichende bauplanungsrechtliche Grundlage für den dauerhaften Bestandserhalt des Betriebes. In den Wohnbauflächen sind Einzelhandelsbetriebe nur als Gebietsversorger (der Versorgung des Gebietes dienende Läden) zulässig. Hierzu gehört der Gartenmarkt mit seinem gesamtstädtischen Einzugsbereich nicht. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit ist aufgrund des gebietsprägenden Umfangs des Gartenmarktes in Frage zu stellen. Der bestehende Gartenmarkt wurde daher einschließlich des angrenzenden Betriebswohngebäudes als gemischte Baufläche dargestellt, in dem Gartenbaubetriebe und Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter die Bestimmungen des § 11 Abs.3 BauNVO fallen, allgemein zulässig sind. Das Baugebiet umfasst den gesamten Gartenmarkt einschließlich einer nach Osten geplanten Erweiterung durch eine Kalthalle und das Wohngebäude Bülstringer Straße 104. Nicht in die Bauflächen einbezogen wurden die Flächen, die ausschließlich der gartenbaulichen Erzeugung dienen. Diese sind gemäß § 35 Abs.1 Nr.2 BauGB auf den nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen für die Landwirtschaft allgemein zulässig und bedürfen nicht der Darstellung von Bauflächen.

4.2. Änderungsbereich 2 - Wohnbaufläche Am großen Werder

Das vorhandene Wohngebiet nordwestlich der Straße Am großen Werder, umfassend die Grundstücke Am großen Werder 2, 2a, 3 und 4, ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der südlich angrenzenden Gartenflächen als gemischte Baufläche dargestellt. Derzeit sind ausschließlich Wohnnutzungen und Gärten vorhanden. Da das Entwicklungsziel, die Flächen zur gemischten Baufläche zu entwickeln, aufgrund der inzwischen in Kraft getretenen Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes nicht umsetzbar ist, wurde die Darstellung der tatsächlich ausgeübten Nutzung Wohnbaufläche angepasst.

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 kann an der Bülstringer Straße angeschlossen werden.
Der Änderungsbereich 2 ist über die Straße Am großen Werder 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 dient die Darstellung des Gartenmarktes als gemischte Baufläche.

5.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat nur für den Änderungsbereich 1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Im Änderungsbereich 2 wird eine gemischte Baufläche bestandsorientiert durch eine Wohnbaufläche 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 1 verursacht.

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 verbalargumentativ ergänzt.
In die Bewertung einbezogen wurden die Flächen, auf denen beurteilungsrelevante Änderungen gegenüber der bisherigen Zulässigkeit erfolgen. Dies ist der Änderungsbereich 1.
Eingriffe sind im Änderungsbereich 1 durch die Errichtung von Wohngebäuden und Straßen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan durch die Anlage einer Gehölzhecke am Nordrand vorgesehen. Diese bedarf keiner Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann hierdurch voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Die Kompensation der verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt ist im Rahmen des

Ersatzflächenpools Ohreniederung in Wedringen Flur 4 vorgesehen. Eine flächengenaue Bewertung erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung. Der an den Änderungsbereich 2 angrenzende, vorhandene landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieb betreibt eine Pferdezucht. Diese ist nicht mit erheblichen Geruchsemissionen verbunden.

Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.
Für die in der Ursprungsfassung vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 27.03.1998 (Haas Consult Hannover) vor, die die Auswirkungen der zum damaligen Zeitpunkt geplanten und inzwischen realisierten Westumgehung Haldensleben untersucht und bewertet sowie die erforderlichen Maßnahmen des aktiven Schallschutzes festsetzt. Diese Maßnahmen beinhalten die Errichtung der Lärmschutzwände entlang der Westumgehung und der Bülstringer Straße im umgesetzten Umfang. Der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gutachtens geplante Umfang von Baugebieten nördlich der Bülstringer Straße reicht deutlich über die derzeitigen Planungen hinaus, wie aus dem Lageplan zum Gutachten ersichtlich ist. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich geeignet, den derzeit ausgewiesenen geringeren Umfang der geplanten Wohnbauflächen nördlich der Bülstringer Straße wirksam zu schützen. Ergänzende Untersuchungen werden daher nicht als erforderlich erachtet.

5.4. Belange der Landwirtschaft

Die für die Erweiterung des Wohngebietes vorgesehene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der Bebauung erfolgt eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Belange der Landwirtschaft werden hierdurch beeinträchtigt. Die Belange des Gartenbaubetriebes werden beachtet. Dem Betrieb werden durch die Planung ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

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.

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Gebiet der geplanten Wohnbebauung werden durch den Bebauungsplan gefördert.
Für die östlich und südlich angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Ein ehemaliger Freibereich wird zu einem Baugebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht. Aufgrund der Lage des Baugebietes im Norden sind die Belange der Besonnung der

Grundstücke im Bestand nicht betroffen. Die Belange des im Gebiet ansässigen Gartenbaubetriebes werden umfassend berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht zu erwarten.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Die 3.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben dient vorrangig den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für 28 zusätzliche Einfamilienhäuser geschaffen.
Die Belange von Natur und Landschaft werden geringfügig beeinträchtigt. Das Baugebiet greift in Flächen ein, deren Bodenfunktion derzeit nur durch Bodenumbruch beeinträchtigt werden, ansonsten aber unversiegelt sind. Eine Kompensation findet durch die Anpflanzung von Hecken und die Begrünung einer Maßnahmenfläche westlich des Baugebietes statt. Die Festsetzungen hierzu werden im Bebauungsplan getroffen. Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet.
Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die 3.Änderung des Flächennutzungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.

8. Flächenbilanz

	Fläche vor der Änderung	nach der Änderung
Änderungsbereich 1 – Gesamtfläche	5,55 ha	5,55 ha
- Wohnbauflächen	1,71 ha	3,96 ha
- gemischte Bauflächen	0 ha	0,86 ha
- Flächen für die Landwirtschaft	3,84 ha	0,63 ha
- Grünflächen	0 ha	0,10 ha
Änderungsbereich 2 – Gesamtfläche	0,67 ha	0,67 ha
- Wohnbauflächen	0 ha	0,38 ha
- gemischte Bauflächen	0,67 ha	0 ha
- Flächen für die Landwirtschaft	0 ha	0,29 ha

Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben in zwei Teilbereichen "Bülstringer Straße und Am großen Werder"

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	14
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.	Schutzgut Boden	18
2.1.2.	Schutzgut Wasser	19
2.1.3.	Schutzgut Pflanzen und Biotope	19
2.1.4.	Schutzgut Landschaftsbild	20
2.1.5.	Schutzgut Klima, Luft	21
2.1.6.	Schutzgut Mensch	21
2.1.7.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	21
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	24
3.	Ergänzende Angaben	24
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	24
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	24
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1. Ziele Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsziele:

1. Änderungsbereich 1:
- bedarfsgerechte Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen in zentrumsnaher Lage der Stadt Haldensleben
- Gewährleistung des Bestandsschutzes und der Bestandsentwicklung für die im Plangebiet befindlichen baulichen Nutzungen durch den Gartenmarkt / Gärtnerei

2. Änderungsbereich 2:
- bestandsorientierte Darstellung einer Wohnbaufläche nordöstlich der Straße Am großen Werder

1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Darstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau westlich und östlich der Gärtnerei Neumann im Änderungsbereich 1
2. Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Gartenmarkt und das westlich angrenzende Wohnhaus von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen sowie die Ausdehnung der Baufläche entsprechend der ausgeübten Nutzung im Änderungsbereich 1
3. Änderung der Art der baulichen Nutzung für die Wohnbauflächen nordöstlich der Straße Am großen Werder von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen im Änderungsbereich 2

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

	Fläche vor der Änderung	nach der Änderung
Änderungsbereich 1 – Gesamtfläche	5,55 ha	5,55 ha
- Wohnbauflächen	1,71 ha	3,96 ha
- gemischte Bauflächen	0 ha	0,86 ha
- Flächen für die Landwirtschaft	3,84 ha	0,63 ha
- Grünflächen	0 ha	0,10 ha
Änderungsbereich 2 – Gesamtfläche	0,67 ha	0,67 ha
- Wohnbauflächen	0 ha	0,38 ha
- gemischte Bauflächen	0,67 ha	0 ha
- Flächen für die Landwirtschaft	0 ha	0,29 ha

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), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen

  Art der Berücksichtigung:
  Die Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen fügt sich in die nähere Umgebung ein. Westlich und südwestlich grenzen Wohngebiete an. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  Ziele des Umweltschutzes:
  Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

  - die biologische Vielfalt,
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

  auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
  Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

  - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
  - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
  - Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

  Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

  - die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
  - wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,

- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:
allgemeine Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele auf Grundlage eines Vergleichs der bisher wirksamen Darstellungen mit den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008, Schube und Westhus)

Art der Berücksichtigung:
Der Landschaftsplan der Stadt Haldensleben sieht im Plangebiet eine bauliche Entwicklung vor, die dem Stand des Flächennutzungsplanes 2008 entspricht. Die vorliegende Planung bleibt hinter diesem Flächenumfang zurück. Konflikte mit dem Landschaftsplan sind daher nicht erkennbar.

- Schutzgut Boden
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

  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, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

  Art der Berücksichtigung:
  allgemeine Beurteilung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung von Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minderung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008, Schube und Westhus)

  Art der Berücksichtigung:
  Der Landschaftsplan der Stadt Haldensleben sieht im Plangebiet eine bauliche Entwicklung vor, die dem Stand des Flächennutzungsplanes 2008 entspricht. Die vorliegende Planung bleibt hinter diesem Flächenumfang zurück. Konflikte mit dem Landschaftsplan sind daher nicht erkennbar.

- Schutzgut Wasser
  gesetzliche Grundlagen:
  Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt.

Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.
Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Oberflächengewässer im Plangebiet, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut

planerische Grundlagen:
1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg (Juni 2016), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008, Schube und Westhus)

Art der Berücksichtigung:
Im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg ist das Plangebiet als Vorranggebiet für die Wassergewinnung festgelegt. Es befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Haldensleben. Die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind mit der Schutzverordnung und mit dem Vorrang des Wasserschutzes vereinbar.

- 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), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008, Schube und Westhus)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

  Aussagen der planerischen Grundlagen: keine

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  allgemeine Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, Minimierung der Auswirkungen

- Schutzgut Landschaftsbild
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Landschaftsplan der Stadt Haldensleben (Stand Fortschreibung Dezember 2008, Schube und Westhus)

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

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  allgemeine Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, Empfehlung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe durch Randbegrünung der Bauflächen

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  gesetzliche Grundlagen:
  Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
  Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Nationalparks, nationalen Naturmonumente, Naturparks, Naturschutzgebiete (NSG), europäische Vogelschutzgebiete (EU SPA), Naturdenkmale oder Landschaftsschutzgebiete unmittelbar berührt.

  Satzung der Stadt Haldensleben zur Sicherstellung von Grünlandflächen in der Ohreniederung als geschützte Landschaftsbestandteile:
  Gemäß der Satzung der Stadt Haldensleben zur Sicherstellung von Grünlandflächen in der Ohreniederung als geschützte Landschaftsbestandteile vom 27.03.1997 in der Fassung der letzten Änderung vom 30.10.2003 ist es verboten, die unter Schutz gestellten Grünlandflächen zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Dies ist nicht vorgesehen. Grünlandflächen grenzen nur an den Änderungsbereich 2 im Norden an.

  FFH-Gebiet Untere Ohre:
  Die das Plangebiet querende Ohre unterliegt dem Schutz als FFH-Gebiet 0024 DE 3735301. Der Schutzstatus umfasst das Gewässer Ohre einschließlich der Gewässerrandstreifen. Durch die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

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. Schutzgut Boden

Bestand
Die Böden im relevanten Untersuchungsraum sind derzeit bis auf noch vorhandene Bodenplatten der ehemaligen Rinderställe weitgehend unversiegelt. Vom untersuchungsrelevanten Änderungsbereich, der insgesamt eine Fläche von 3,1 ha umfasst, werden 1,7 ha als Ackerfläche, 0,1 ha als Gartenflächen genutzt, weiterhin wurden 1,3 ha ehemals als landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt.
Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen auf den nicht anthropogen veränderten Böden überwiegend Rosterden an, die von stark bindigen Schichten unterlagert werden. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist mit ca. 30 Bodenpunkten gering.
Die Böden im Westteil des Gebietes (westlich der Gärtnerei Neumann) waren Bestandteil der Rinderzucht Bülstringer Straße. Die Fläche ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche registriert. Die Stallgebäude wurden nur oberflächlich abgebrochen. Die Bodenplatte und inzwischen überwucherte Oberflächenversiegelungen sind noch vorhanden. Eine Bodenuntersuchung ist zum Ausschluss einer Nutzungsunverträglichkeit der Wohnnutzung mit dem Altlastenverdacht erforderlich.
Die Böden des Plangebietes östlich der Gärtnerei Neumann sind überwiegend Ackerflächen. Unmittelbar an der Bülstringer Straße befanden sich bis 2002 noch zwei Rinderställe, deren bauliche Reste abgebrochen wurden. Hier sind noch Fundamentreste im Boden vorhanden. Überwiegend sind diese Flächen weniger stark anthropogen überprägt.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:
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

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine unterdurchschnittliche Bedeutung, resultierend aus der geringen Ertragsfähigkeit der Standorte und der starken anthropogenen Überprägungen. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenumbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes in den ackerbaulich genutzten Bereichen zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbe-

sondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach dem Ertragspotential. Insgesamt sind die unversiegelten Ackerflächen von durchschnittlicher Wertigkeit und die anthropogen veränderten Flächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes von geringer Bedeutung.

2.1.2. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Bestand Grundwasser
Durch die Höhenlage und die Nähe zur Ohre bedingt ist am Standort ganzjährig mit einem oberflächennahen Grundwasserstand zu rechnen. Der oberste Grundwasserleiter kommuniziert mit der Ohre. Im Bereich der geplanten Baugebiete ist er in einer Tiefe von 1,0 bis 1,5 Meter zu erwarten. Der zweite Grundwasserleiter unterhalb des Liegendstauers des ersten Grundwasserleiters besitzt ein großes Dargebot an Grundwasser. Aus diesem Grundwasserleiter wird das Grundwasser für das Wasserwerk Haldensleben entnommen. Der Grundwasserspiegel unterhalb des Liegendstauers ist stark gespannt. Das Grundwasser dieses zweiten Grundwasserleiters ist durch die Deckschicht sehr gut geschützt, weshalb zwischen dem ersten Grundwasserleiter und dem zweiten Grundwasserleiter kein wesentlicher Wasseraustausch stattfindet. Der Grundwasserleiter, welcher dem besonderen Schutzes durch das Wasserschutzgebiet unterliegt, ist sehr gut geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung der Ohre.

Bestandsbewertung:
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 ist in Bezug auf den zweiten Grundwasserleiter von sehr hoher Bedeutung. Die Beschaffenheit des Grundwassers im zweiten Grundwasserleiter ist sehr gut. Der Grundwasserleiter wird durch die Wasserversorgung genutzt. Sein Schutz ist von sehr hoher Bedeutung. Abweichend davon ist die Bedeutung des obersten Grundwasserleiters einzustufen. Er ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden belastet und hat für die Wassergewinnung keine Bedeutung.

2.1.3. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Bestand
Der beurteilungsrelevante Planbereich wird derzeit als Ackerfläche (1,7 ha), als Nutzungsbrache der ehemaligen Rinderstallanlage westlich der Gärtnerei Neumann (0,6 ha), als Nutzungsbrache zwei weiterer Rinderställe östlich der Gärtnerei Neumann (0,7 ha) und als Gartenflächen (0,1 ha) genutzt. Gehölze sind in den beurteilungsrelevanten Bereichen nicht vorhanden. Das Gebiet ist umfangreichen Störungen durch den Verkehr und die Nutzungen im Gebiet ausgesetzt.
Für die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten bieten die Wohnbauflächen keinen geeigneten Lebensraum bzw. Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

Bewertung
Für das Schutzgut haben die ackerbaulich genutzten Flächen nur eine geringe Bedeutung.
Die Brachflächen und Gärten sind von allgemeiner Wertigkeit.

Luftbild des Plangebietes
(Stand 2016)

DOP12/2016©LvermGeoLSA
Az.: 18/1-6001349/2011

2.1.4. Schutzgut Landschaftsbild

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.
Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Bestand
Großräumig betrachtet ist das Plangebiet eingebettet in die Ohreniederung, die eine landschaftliche Zäsur zwischen den Altmarkheiden im Norden und dem Bördehügelland im Süden bildet. Die Gewässerrandbereiche sind überwiegend als Grünland genutzt. Sie arrondieren die Ohre. Gehölzgruppen wechseln sich mit offenen Grünlandbereichen ab. Im Plangebiet ist durch den Straßenneubau der Ohrequerung eine technische Überprägung der Landschaft gegeben. Die beurteilungsrelevanten Teilbereiche befinden sich am Siedlungsrand von Haldensleben. Sie werden stark durch die angrenzende Bebauung aus großflächigen Hallen des Gartenmarktes und angrenzend im Plangebiet befindliche, höhere Gebäude geprägt.
Die Qualität des Landschaftsbildes ist aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsflächen als deutlich beeinträchtigt zu bewerten. Für die Naherholung von Bedeutung sind die Flächen westlich der Ortsumgehung. Die Straße Am großen Werder und der nach Westen anschließende landwirtschaftliche Weg sind in Radrundwege eingebunden und werden als Reitwege genutzt.

Bewertung
Das Landschaftsbild ist aufgrund der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als mittelwertig jedoch deutlich vorbelastet einzustufen.

2.1.5. Schutzgut Klima, Luft

Bestand
Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.
Das Plangebiet ist gering bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt.

2.1.6. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das unmittelbare Gebiet der Flächennutzungsplanänderung hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum.

Lärm
Das Plangebiet ist dem Lärm der Ortsumgehungsstraße ausgesetzt. Zur Beurteilung der auf schützenswerte Nutzungen einwirkenden Lärmimmissionen wurde im Rahmen der Straßenplanung eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Haas Consult (27.03.1998) erarbeitet. Auf Grundlage des Gutachtens wurden Lärmschutzwände errichtet, die die Schallemissionen der Straße deutlich mindern.

2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Änderungsbereich befindet sich ein bekanntes archäologisches Denkmal (Anlage blaue Schraffur). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung der Planung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. Aufgrund der topographischen Situation an der Ohre, der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen innerhalb der letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA ist zu gewährleisten, dass das die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).

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

- Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.
Vom Eingriff durch das Wohngebiet sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Der betroffene Biotoptyp ist überwiegend Ackerfläche, teilweise ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte und Gartenflächen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt. Der Flächennutzungsplan in der bisher wirksamen Fassung stellt eine Reihe Wohnbebauung an der Straße und Flächen für die Landwirtschaft dar.
Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Flächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Großteil der Flächen wird als Garten genutzt.

Nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel im näheren Umfeld der Vorhabenfläche sind nicht zu erwarten, wenn der Beginn der Baudurchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Brutplätze werden vom Vorhaben nicht berührt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

- Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.
Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

- Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von Böden. Durch die Versiegelung durch die Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden. Die Belange des geschützten zweiten Grundwasserleiters sind nicht erkennbar betroffen, da dieser sehr gut geschützt ist. Jegliche Beschädigung der schützenden Decksicht ist zu unterbleiben. Die Niederbringung von Bohrungen für die Nutzung der Geothermie ist unzulässig. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Bei Berücksichtigung der Bestimmungen des Wasserschutzgebietes werden die Belange des Grundwasserschutzes nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.
Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO_2 und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

- Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Neuanlage eines Wohngebietes an der Bülstringer Straße in Haldensleben. Westlich des Plangebietes verläuft die Ortsumgehung Haldensleben. Wie unter Punkt 2.1.7. der Begründung erläutert, liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die Grundlage der Bemessung der Lärmschutzwände war. Die der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde liegende Wohngebietsplanung erstreckte sich zum damaligen Planungsstand deutlich über die in der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Wohnbaufläche hinaus. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die vorhandenen Lärmschutzwände die Außenbereiche der geplanten Wohngrundstücke ausreichend geschützt werden.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes auf den unbebauten Flächen verändern. Der freie Blick über die Ackerfläche zur Ohre wird durch Einzelhausbebauung verstellt. Es wird empfohlen, im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Gehölzhecke am Nordrand und östlich des Wohngebietes den Eingriff durch das Baugebiet in das Landschaftsbild zu mindern.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen, eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

- 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:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- 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

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Haldensleben verfolgt mit der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel, den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken zu decken. Die Fläche weist hierfür eine besondere Eignung auf. Sie war in der bis 2013 wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche vorgesehen, wurde danach aber aufgrund des rückläufigen Bedarfs in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Im sonstigen Siedlungsbereich von Haldensleben stehen geeignete Flächen für diese Nutzung nicht zur Verfügung. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2013 erfolgte eine Bestandserhebung. Hierbei wurden bestehende Baulücken berücksichtigt. Die im Flächennutzungsplan favorisierte Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem Sportplatz Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee ist im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes bis zum Jahr 2025 voraussichtlich nicht umsetzbar. Hierdurch stehen 26 Bauplätze für eine Wohnbauentwicklung weniger zur Verfügung. Der Bedarf muss an anderer Stelle gedeckt werden. Das Plangebiet weist aufgrund der zentrumsnahen Lage eine besondere Eignung hierfür auf. Alternative, noch näher am Stadtzentrum gelegene Flächen gehören der Grünlandniederung im Bereich der Masche an. Alternative Standorte sind entweder mit gleichwertigen oder höheren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden.

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 Biotope und sonstiger Biotope, 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.

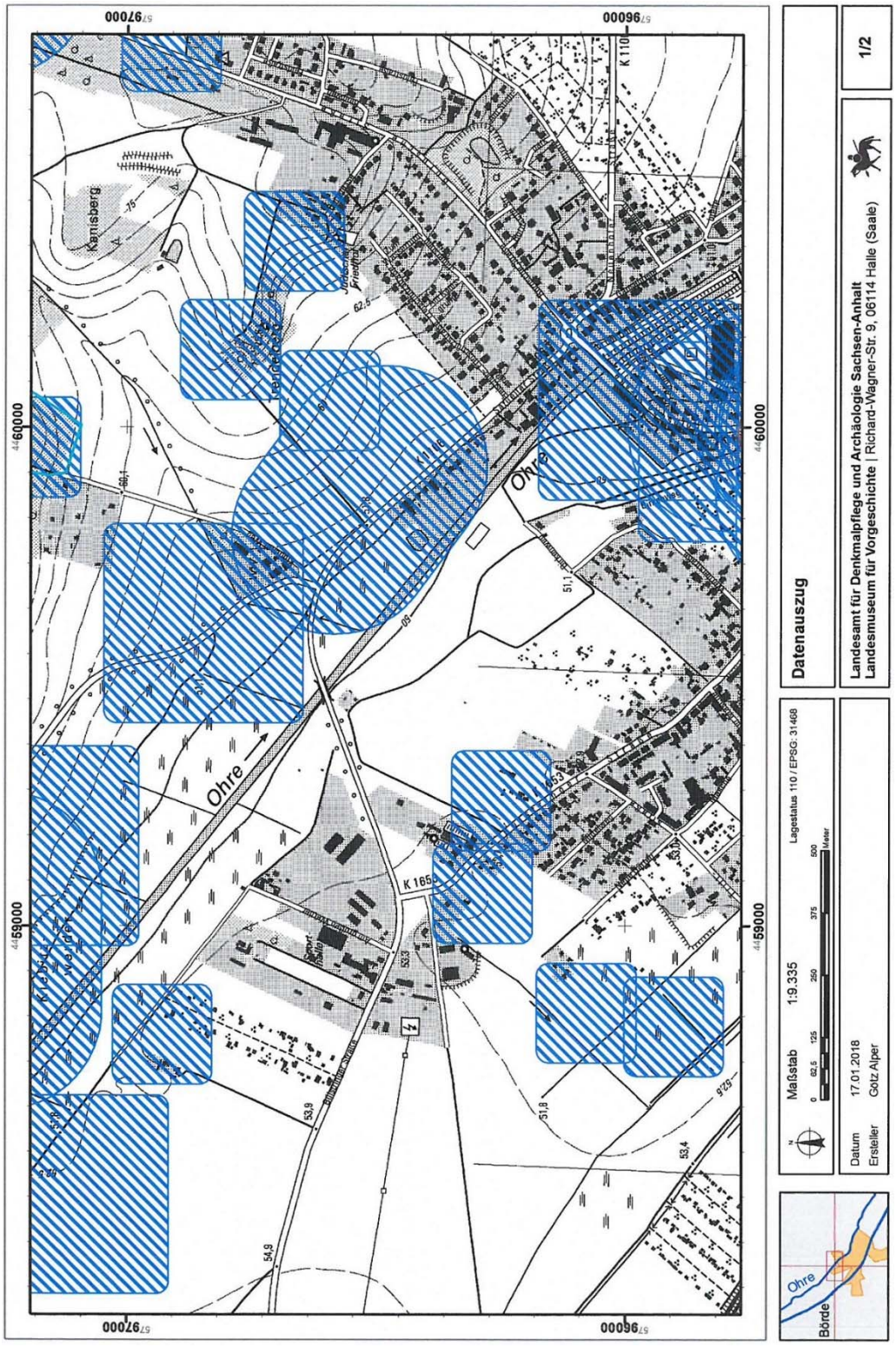
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben ermittelt und dargestellt. In Punkt 1.3. des Umweltberichtes wurden zunächst die beurteilungsrelevanten Änderung festgestellt, die im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen sind. Dies sind die Änderungen:

1. Darstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau westlich und östlich der Gärtnerei Neumann im Änderungsbereich 1
2. Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Gartenmarkt und das westlich angrenzende Wohnhaus von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen sowie die Ausdehnung der Baufläche entsprechend der ausgeübten Nutzung im Änderungsbereich 1
3. Änderung der Art der baulichen Nutzung für die Wohnbauflächen nordöstlich der Straße Am großen Werder von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen im Änderungsbereich 2

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche, als Nutzungsbrache von zwei Rinderstallanlagen und als Gartenfläche genutzt. Die Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Landschaftsprägende Gehölze sind im Gebiet nicht vorhanden.
Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 1,3 ha durch Erschließungsstraßen oder Gebäude versiegelt werden. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher überwiegend unversiegelt. Altversiegelungen sind erkennbar durch die Bodenplatten von Stallanlagen vorhanden. Darüber hinausgehende, inzwischen überwucherte befestigte Bereiche sind zu erwarten. Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist. Der für die Wasserversorgung genutzte zweite Grundwasserleiter wird nicht erkennbar beeinträchtigt, wenn die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes beachtet werden.
Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes verändern. Der freie Blick über die landwirtschaftliche Nutzfläche zur Ohreaue wird durch Bebauung verstellt. Durch die Anordnung einer Baum-Strauch-Hecke zum Außenbereich soll im Bebauungsplan eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erreicht werden.
Die Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzulegen.

Haldensleben, Februar 2018

Anlage

archäologische Denkmale im Bereich des Plangebietes (schraffierte Flächen)