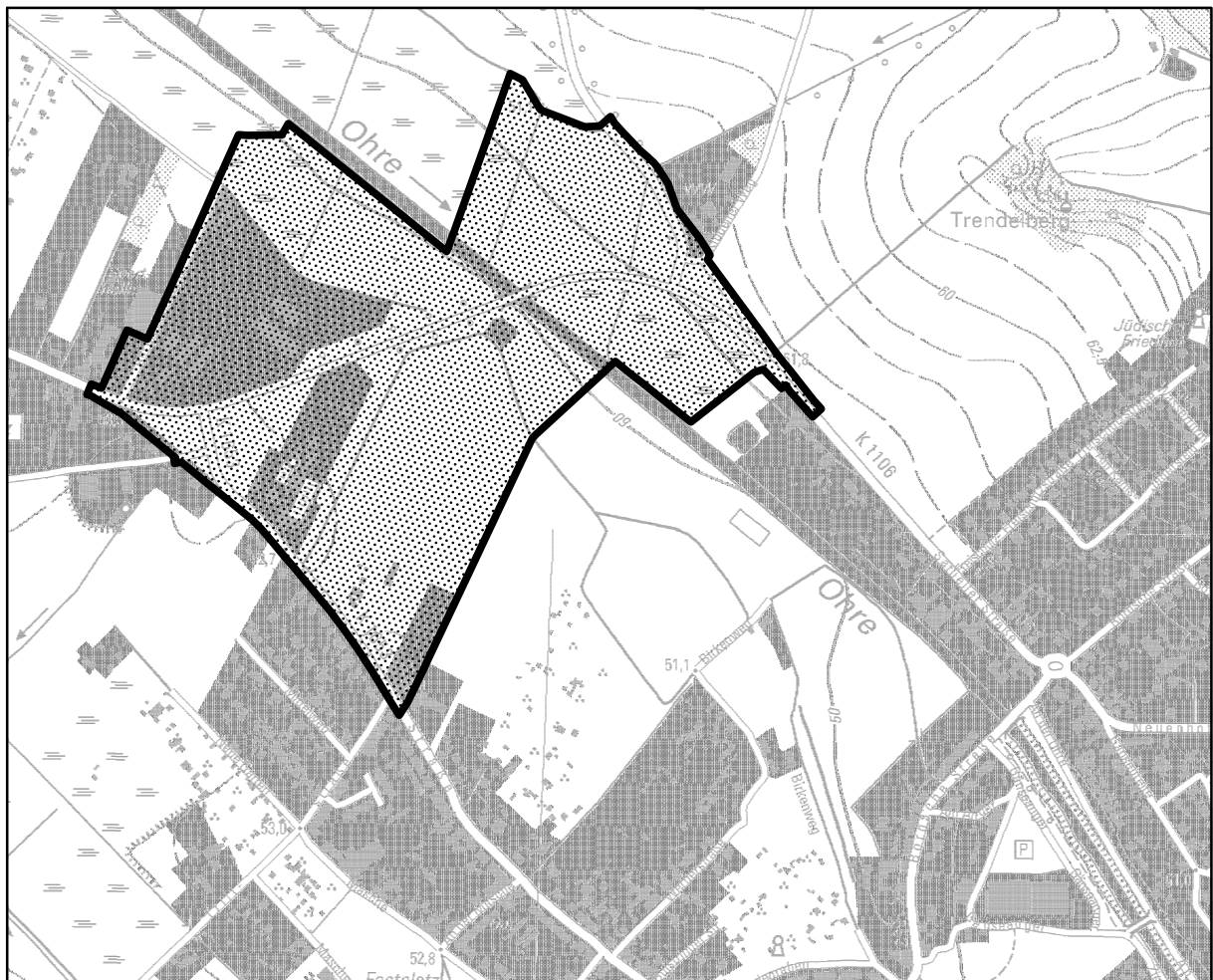


Bebauungsplan  
"Bülstringer Straße/  
Satueller Straße",  
5. Änderung  
Stadt Haldensleben

Beschluss Nr. 179 (VI.) /2016  
Entwurf Stand 05.02.2018

Maßstab:1:1000



**Übersichtsplan**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße" - Stadt Haldensleben	
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes	5
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
3.1. Lage in der Stadt	7
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	7
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	8
3.4. Naturschutzrecht	10
3.5. Bestehende Leitungen und Kanäle	11
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	11
4.1. Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für den Einfamilienhausbau westlich und östlich der Gärtnerei Neumann einschließlich von Erschließungsanlagen für den Bereich östlich der Gärtnerei	12
4.2. Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Gartenmarkt von allgemeinen Wohngebieten in Mischgebiete sowie die Ausdehnung der Bauflächen entsprechend der betrieblichen Planung	14
4.3. Kompensationsmaßnahmen am Ostrand des Plangebietes und östlich der Einmündung der Bülstringer Straße in die Ortsumgebung	15
4.4. Änderung der Art der baulichen Nutzung für die Bauflächen des Pferdezuchtbetriebes	16
4.5. Korrektur der Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes an der Straße Am großen Werder und Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,6	16
4.6. Bestandsorientierte Festsetzung des Straßenraumes Am großen Werder und der landwirtschaftlichen Wege	16
4.7. Aufnahme einer städtebaulichen Erhaltungsbindung für eine Kopfweidenreihe und Festsetzung des Weges als landwirtschaftlicher Weg	17
4.8. Anpassung der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Westumgehung Haldensleben entsprechend der hergestellten Straße und der ausgeführten Maßnahmen für straßenbegleitendes Grün	17
4.9. Änderung der Festsetzung von Grünflächen im Außenbereich in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
4.10. Festsetzung von Randflächen des Wasserwerkes Haldensleben als Flächen für die Wasserwirtschaft, Entfall eines Ablaufrückhaltebeckens	18
4.11. Einbeziehung der Böschungsbereiche in die Festsetzung der Wasserflächen der Ohre	18
4.12. Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten für die bestehende Grabenverrohrung des Grabens Neues Land zu belasten ist	18
4.13. Nachrichtliche Übernahme des geänderten Überschwemmungsgebietes der Ohre und des Wasserschutzgebietes Haldensleben sowie die Kennzeichnung des FFH-Gebietes Ohre	19

5.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten - Umlegungsverfahren	19
6.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	19
6.1.	Erschließung	19
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
6.3.	Belange der Landwirtschaft	29
7.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	29
8.	Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	29
9.	Flächenbilanz	30
	Umweltbericht zur 5.Änderung des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße" - Stadt Haldensleben	31
	Anlage 1 Allgemeinverfügung des Landkreises Börde zur Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) des Wasserwerkes Haldensleben	50
	Anlage 2 archäologische Denkmale im Bereich des Plangebietes	54

## **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße" - Stadt Haldensleben**

### **1. Rechtsgrundlage**

Der Änderung des Bebauungsplanes 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.

### **2. Allgemeines**

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

Der Bebauungsplan Bülstringer Straße / Satueller Straße wurde im Jahr 1998 aufgestellt. Planungsziel war die bauleitplanerische Sicherung der Westumgehung von Haldensleben, die die bisher bestehende Anbindung der Kreisstraße K 1653 über die Bülstringer Straße in einem ersten Planungsabschnitt bis zur Satueller Straße führt und über die Neuenhofer Straße an die Bundesstraße B 71 anbindet. In einem zweiten, bisher nicht umgesetzten Schritt soll die Straße weiter nach Norden geführt und an der Abfahrt Bornsche Straße an die Bundesstraße B 71 angebunden werden. Neben der unmittelbaren Straßenverbindung umfasst der Bebauungsplan Flächen, die im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens an die neue Verkehrswegeföhrung angepasst wurden und weiterhin Flächen, die als Kompensationsflächen benötigt werden. Weiterhin beinhalteten die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf den Flächen der ehemaligen Rinderzuchtanlage westlich der Straße Am großen Werder und eines Wohngebietes nördlich der Bülstringer Straße. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.06.1998 rechtsverbindlich.

In den Jahren 1999 bis 2002 wurden zwei Änderungen in Teilbereichen durchgeführt zur Sicherung der Erschließung eines im Plangebiet befindlichen Mischgebietes, zur bereits umgesetzten Vergrößerung des Gartenbaubetriebes / Gartenmarktes an der Bülstringer Straße und zur bautechnisch bedingten Verschiebung des Ausbauendes der Westumgehung. Am 28.08.2003 wurde die Einleitung des Verfahrens der 3. Änderung beschlossen, um zur Optimierung der Grundstücksverhältnisse die Straßenbreiten zu reduzieren. Diese Änderungsverfahren haben nicht zum angestrebten Ziel geführt, das Bodenordnungsverfahren abschließen zu können, da die Entwicklung des Gewerbegebietes und des Wohngebietes aufgrund des rückläufigen Bedarfes zum damaligen Zeitpunkt nicht umsetzbar waren.

Seit 2010 werden die ehemaligen Stallanlagen durch den westlich der Straße Am großen Werder vorhandenen Pferdezuchtbetrieb genutzt. Nutzungsänderungen sind langfristig nicht vorgesehen. Im Rahmen einer 4. Änderung wurden 2011/2012 die geplanten Gewerbe- und Mischgebiete östlich der Straße Am großen Werder bis auf zwei Bestandsflächen und das Wohngebiet nördlich der Bülstringer Straße bis auf eine straßenbegleitende Bebauung zurück genommen.

Auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes erwies sich im Bodenordnungsverfahren als nicht umsetzbar. Aufgrund der Reduktion von Bauflächen änderten sich die Zuteilungswerte deutlich. Seit 2012 ist wieder eine gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen in Haldensleben zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund erscheint die Erschließung weiterer Wohnbauflächen im Bereich nördlich der Bülstringer Straße umsetzbar, wodurch die ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplanes wieder aufgegriffen werden sollen. Die Flächen eignen sich als zentrumsnahe Entwicklungsflächen besonders für eine Bebauung.

Aufgrund der großen Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken in Haldensleben und der erst langfristig möglichen Umsetzung der Planungsziele des Flächennutzungsplanes zur Nachnutzung des Sportplatzes an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee für Wohnbauzwecke, ist die Ausweisung weiterer Bauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser in der Stadt Haldensleben bis 2025 notwendig.

Die Stadt Haldensleben hat am 23.06.2016 die Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Neben der Ausdehnung der Wohnbauflächen sollen die Festsetzungen des Planes an die örtliche Situation angepasst werden. Dies erfordert geringfügige Korrekturen der Abgrenzung des Straßenraumes der Westumgehung, der Abgrenzung der Straße Am großen Werder, die Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten des Gartenbaubetriebes / Gartenmarktes an der Bülstringer Straße und redaktionelle Plankorrekturen auf Grundlage der inzwischen eingetretenen gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Regelungen, wie der Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes Haldensleben und des Überschwemmungsgebietes der Ohre. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung muss zur Umsetzung der vorstehenden Planungsziele geändert werden.

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 Bauplätzen 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 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 Wohnbauflächenbedarfes ist somit nicht erforderlich.

## **2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet, da die nachrichtliche Übernahme der durch Verordnung vom 17.12.2013 festgesetzten Überschwemmungsgebiete und des Wasserschutzgebietes Haldensleben gemäß der Allgemeinverfügung des Landkreises Börde vom 07.01.2016 sowie weitere Anpassungen an gesetzliche Vorgaben die Änderung des gesamten Geltungsbereiches erfordern. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden von Westen beginnend durch die Südgrenze der Ohre, entlang der Ostgrenze des Flurstücks 427 der Flur 7 nach Norden bis zur Nordgrenze der Kreisstraße K 1106 (Satueller Straße) und entlang der Nordgrenze des Straßenraumes nach Osten bis zum Ausbauende
- im Osten im Bereich der Satueller Straße vom Ausbauende der Straße und der Nordgrenze der Flurstücke 1099, 985, 984, 826, 828, 830 der Flur 8, entlang der Westgrenze des Flurstücks 830 nach Süden bis zur Ohre, entlang der Nordgrenze der Ohre, weiter nach Süden entlang der Westgrenze der Flurstücke 65/1, 1231/255, 255/1, 255/3 (Flur 3) bis zur Südgrenze der Bülstringer Straße
- im Süden durch die Südgrenze der Bülstringer Straße
- im Westen durch das Ausbauende der Westumgehung Haldensleben, die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 197/1, die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 198/2 und weiter entlang der Westgrenze der Straße Am großen Werder und entlang der Ostgrenze der Flurstücke 35 und 36 (Flur 3) nach Norden bis zur Südgrenze der Ohre

(alle Flurstücke Gemarkung Haldensleben)

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden das Wasserwerk Haldensleben und landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen und Gärten, im Abstand Wohnbebauung an der Satueller Straße
- im Süden und Südosten Wohnbebauung an der Bülstringer Straße
- im Westen ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdezucht und nördlich landwirtschaftliche Nutzflächen

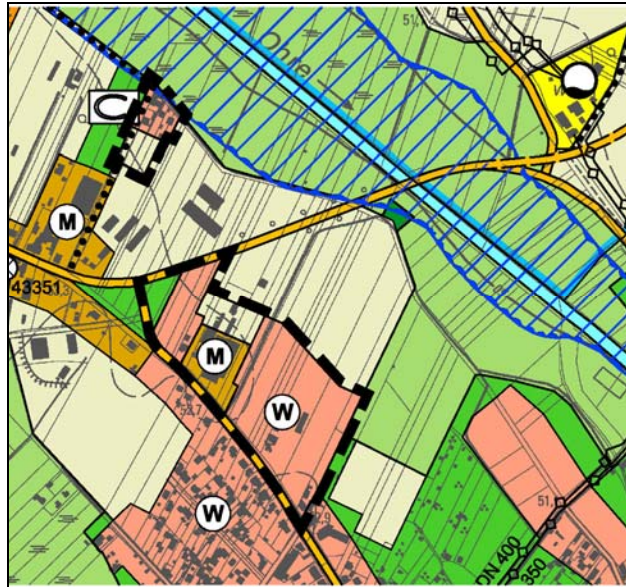
Erheblich immissionsempfindliche Nutzungen sind im Süden und Südosten an der Bülstringer Straße und östlich im Abstand zum Plangebiet an der Satueller Straße vorhanden. Erhebliche Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

## **2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben entsprechen weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße" in der Fassung der 4. Änderung. Abweichungen bestehen zwischen dem im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet und der dargestellten gemischten Baufläche im Nordosten der Straße Am großen Werder.



Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben wird im Rahmen eines 3. Änderungsverfahrens geändert. Diese Änderung umfasst die Erweiterung der dargestellten Wohnbauflächen nördlich der Bülstringer Straße, die Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Gartenmarkt und die westlich angrenzende Wohnbebauung in gemischte Baufläche und die Änderung der Art der baulichen Nutzung für die Flächen im Nordosten der Straße Am großen Werder von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen und Grünflächen. Aus dieser geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.



Ausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben  
[ALK / TK10 / 2/2011] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6001349/2011

#### 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

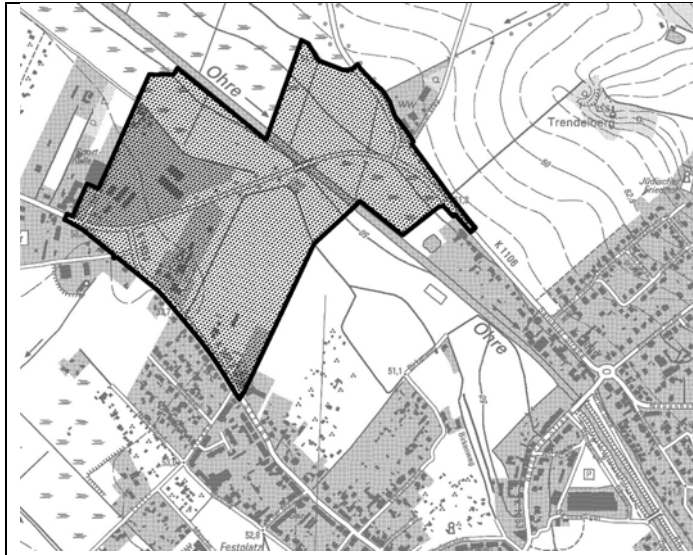
Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde vom 29.01.2018 ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (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 Wasserversorgung 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

#### 3.1. Lage in der Stadt



Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Haldensleben. Das der Planaufstellung zu Grunde liegende Vorhaben der Westumgehung Haldensleben zwischen der Bülstringer Straße und der Satueller Straße ist umgesetzt.

TK10 / 2/2011 © LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-6001349/2011

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

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Bebauungsplan mit einer Fläche von 35,17 Hektar. Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind Bestandteil eines Umlegungsverfahrens. Die Grundstücke der Ohre, der Bülstringer Straße, der Straße Am großen Werder, der Satueller Straße, der Gräben und Feldwege waren vor Beginn der Umlegung in öffentlichem Besitz des Landkreises Börde oder der Stadt Haldensleben. Die verbleibenden Grundstücke waren überwiegend Privatgrundstücke in verschiedenem Besitz.

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der Erschließung des geplanten Wohngebietes nördlich der Bülstringer Straße bereits örtlich vorhanden. Im laufenden Bodenordnungsverfahren ist die Zuordnung aller festgesetzten öffentlichen Flächen an die Straßenbaulastträger vorgesehen.

Das Plangebiet wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Diese werden im Bereich der Ohre als Grünlandflächen genutzt, die dem Schutz der städtischen Satzung zur Sicherstellung von Grünlandflächen in der Ohreniederung als geschützte Landschaftsbestandteile unterliegen.

Zwischen der Straße Am großen Werder und der westlichen Ortsumgehung Haldensleben befinden sich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Pferdezucht und eine kleinere Wohnsiedlung bestehend aus den Grundstücken Am großen Werder 2, 2a, 3 und 4. Die von den wesentlichen Planänderungen betroffenen Flächen nördlich der Bülstringer Straße östlich der Ortsumgehung werden durch den Gartenbaubetrieb Neumann mit einem Gartenmarkt, zwei westlich angrenzende Wohngebäude und zwei bebaute Grundstücke am Ostrand des Plangebietes geprägt. Dazwischen befindet sich eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche, auf deren östlichen Teil noch bis zum Jahr 2002 Reste von zwei Rinderställen als bauliche Anlagen vorhanden waren. Diese baulichen Anlagen wurden oberflächlich inzwischen beseitigt. Westlich der Gärtnerei Neumann zwischen der Ortsumgehung und dem Betriebsgelände befinden sich Restflächen des Rinderzuchtbetriebes mit Fundamenten und Bodenplatten ehemaliger Stallungen. Die Flächen nördlich der Ohre werden bis auf die Straßenverkehrsflächen und die wasserwirtschaftlichen Flächen landwirtschaftlich genutzt.



### 3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Für den Bebauungsplan 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 im Bereich des geplanten Baugebietes an der Bülstringer Straße Rosterden. Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung differieren in diesen Bereichen deutlich. Während die Rosterden gute Voraussetzungen für die Niederschlagswasserversickerung aufweisen, ist eine Versickerung im Bereich der Gleye nicht möglich.

Für das vorgesehene Baugebiet an der Büstringer Straße wurde eine hydrologische Untersuchung zur Bestimmung der Boden und Grundwasserverhältnisse (Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie IUH GmbH, Halle) durchgeführt. Die Grundwasseroberfläche wurde hierbei in einer Tiefenlage von 1,1 bis 2 Meter festgestellt.

Der Gutachter führt aus:

*"Die untersuchte Fläche bietet einheitlich günstige hydraulisch Leitfähigkeiten sowohl innerhalb der belebten Bodenzone/Mutterboden, als auch innerhalb der flächenhaft unterlagernden Sande. Aus Sicht des Grundwasserschutzes ergibt sich aufgrund der allgemein geringen Grundwasserflurabstände im UG die Einschränkung auf Mulden- und Flächenversickerungsanlagen als geeignete Versickerungstypen. Die Beschränkung auf diese Anlagentypen gewährleistet grundsätzlich eine Versickerung über die belebte Bodenzone und eine großflächige, oberflächennahe Versickerung, was natürlichen Bedingungen am nächsten kommt und eine gute Filter- und Reinigungsleistung sichert. Eine direkte Infiltration in die stark durchlässigen und gering filterwirksamen Sande wird in Anlehnung an DWA-M 153 aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III nicht empfohlen.*

*Generell ist die Aufrechterhaltung einer möglichst naturnahen Grundwasserneubildung im UG auch aufgrund der Grundwassernutzung im Umfeld jedoch zu befürworten.*

*Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände und der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III empfiehlt die IUH eine Auslegung des Versickerungskonzepts auf hydraulisch gering belastete dezentrale Anlagen mit einem Flächenverhältnis von  $Au / As \leq 15 / 1$  ( $Au$  – undurchlässige Fläche;  $As$  – Sickerfläche). In Flächenteilen, in denen der Mindestabstand von 1,0 m zwischen UK Sickeranlage und MHGW nicht gewährleistet ist, kann bei Nutzung der Ausnahmeregelungen gem. DWA-A 138, in Anlehnung an DWA-M 153, ein Flächenverhältnis von  $Au / As \leq 5 / 1$  angestrebt werden. Diese hydraulisch sehr gering belastete Anlagenauslegung gewährleistet die optimale Nutzung der Filter- und Reinigungsleistung der belebten Bodenzone und eine bestmögliche natürliche Regeneration.*

*Ergänzend ist im Rahmen eines dezentralen Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts die Förderung von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen zur Brauchwasserbereitstellung für Haushalt und Garten) sinnvoll.*

*Versickerungsanlagen im UG sind aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände und sensiblen Lage grundsätzlich gem. DWA-A 138 zu bemessen und gem. DWA-M 153 zu bewerten."*

#### bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet 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  $\pm$  50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefklagen 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

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Kennziffer 150832705 43356 – Tierhaltung Bülstringer Straße. Die Aufnahme in das Altlastenkataster erfolgte lediglich auf Grundlage der Erstbewertung durch historische Erhebung der bekannten Nutzung als Tierhaltungsanlage. Aktuelle Hinweise auf konkrete Bodenbelastungen liegen nicht vor. Im Rahmen einer Begehung durch die Untere Bodenschutzbehörde am 18.01.2001 wurde lediglich ein konkreter Hinweis auf eine geringe oberflächliche Kontamination mit MKW in einem Werkstattgebäude festgestellt. Dieses befindet sich innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft. Die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Flächenausweisung des Teiles westlich der Ortsumgehung Haldensleben entspricht der derzeit ausgeübten Nutzungen. Ein Untersuchungserfordernis ist hieraus nicht abzuleiten.

Östlich der Ortsumgehung auf den Flächen, die westlich an die Gärtnerei Neumann angrenzen, findet eine Nutzungssensibilisierung statt, die ein Untersuchungserfordernis auslöst.

Innerhalb der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) soll für den Rückbau baulicher Anlagen eine fachgutachterliche Begleitung erfolgen. Die Separierung anfallender Baurestmassen soll nach Art und Ausmaß möglicher Verunreinigungen sowie nach Verwertungs- und Beseitigungswegen erfolgen. Beim Auftreten von schädlichen Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sollen erste Gefahrenabwehrmaßnahmen eingeleitet werden. Das Umweltamt des Landkreises ist diesbezüglich zu informieren.

#### Kampfmittel

Die Unterlagen wurden 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 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

#### archäologische Belange

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere bekannte archäologische Denkmale verschiedener Epochen (Anlage 2 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 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

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Ohre, dass mit Verordnung vom 17.12.2013 neu festgelegt wurde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten keine Nutzungen, die mit dem Überschwemmungsgebiet Konflikte erwarten lassen. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 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 1 zur Begründung angeführt. Für die Wohnbebauung besonders relevant ist das Verbot der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme. 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.

Die Untere Wasserbehörde weist auf folgende Sachverhalte hin:

- Wenn im Plangebiet Brunnen (zum Beispiel zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Aufgrund der im Plangebiet bestehenden Bodenbelastungen kann gegebenenfalls das Abteufen von Bohrungen untersagt werden. Eine Bohrung in die Liegendschicht des ersten Grundwasserleiters ist nicht genehmigungsfähig.
- Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (zum Beispiel für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.
- Aufgrund der geringen Geschüttheit des Grundwassers des ersten Grundwasserleiters sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.
- Bei Gewässerbenutzungen im Plangebiet, insbesondere bei Entnahmen, ist auf mögliche Verunreinigungen des zutage geförderten Wassers gegebenenfalls auch nutzungsbezogen zu achten.

### **3.4. Naturschutzrecht**

#### 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 in den im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Flächen verboten, die unter Schutz gestellten Grünlandflächen zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

### 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

### **3.5. Bestehende Leitungen und Kanäle**

Das Plangebiet wird von einer Vielzahl von Leitungen Kanälen gequert, die sich bis auf Hausanschlussleitungen überwiegend im öffentlichen Raum befinden. Folgende Hauptversorgungsleitungen berühren Privatgrundstücke:

- Leitungen der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH  
Zum Wasserwerk der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH nördlich der Satueller Straße verlaufen mehrere Versorgungsleitungen, Rohwasserleitungen und Entleerungsleitungen. Die Hauptleitungen DN 400 AZ und DN 350 Grauguss in Richtung Haldensleben verlaufen nördlich der Satueller Straße weitgehend außerhalb des Plangebietes. Die DN 350 Graugussleitung tritt am Klüdener Weg in das Plangebiet ein und verläuft südlich des Gebäudes Satueller Straße 31A. Die südlich an das Gebäude Satueller Straße angrenzende Fläche wurde als private Grünfläche festgesetzt. Hier sind Leitungsrechte zu Gunsten der vorhandenen Leitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH einzutragen.
- verrohrter Graben des Unterhaltungsverbandes Untere Ohre  
Das Plangebiet wird zwischen der Bülstringer Straße und dem landwirtschaftlichen Weg südlich der Ohre vom verrohrten Graben "Neues Land" gequert. Die Grabenverrohrung wurde durch ein Leitungsrecht gesichert.
- Leitungen der Avacon AG  
Das Plangebiet wird von einer Mittelspannungsfreileitung am nordwestlichen Rand des Plangebietes berührt. Diese wurde in der Planzeichnung als oberirdische Leitung eingetragen. Sie verläuft über private landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Weiterhin queren ein Mittelspannungskabel und parallel verlaufende Fernmeldekabel entlang der festgesetzten Westumgehung zwischen der Bülstringer Straße und der Satueller Straße das Gebiet. Das Mittelspannungskabel verläuft entsprechend der Leitungspläne der Avacon AG westlich des Straßenkörpers im Straßennebenraum, der als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Einer besonderen Sicherung oder Festsetzung der Leitung bedarf es daher nicht.

## **4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für den Einfamilienhausbau westlich und östlich der Gärtnerei Neumann einschließlich von Erschließungsanlagen und Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung für den Bereich östlich der Gärtnerei und einer privaten Grünfläche östlich des Einmündungsbereiches der Bülstringer Straße in die Ortsumgehung
2. Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Gartenmarkt und das westlich angrenzende Wohnhaus von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet, sowie die Ausdehnung der Baufläche entsprechend der betrieblichen Planung
3. Festsetzung Verzicht auf eine Maßnahmenfestsetzung nördlich des Einmündungsbereiches und südlich der Ohre, Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen
4. Änderung der Art der baulichen Nutzung für die Bauflächen des Pferdezuchtbetriebes von Mischgebieten in Dorfgebiete und die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung

5. Korrektur der Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes an der Straße Am großen Werder, die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss und die Festsetzung der Privatgärten
6. bestandsorientierte Festsetzung des Straßenraumes der Straße Am großen Werder und der landwirtschaftlichen Wege
7. Aufnahme einer städtebaulichen Erhaltungsbindung für eine Kopfweidenreihe in Verlängerung der Straße Am großen Werder und deren Festsetzung als landwirtschaftlicher Weg
8. Anpassung der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Westumgehung Haldensleben entsprechend der hergestellten Straße und der ausgeführten Maßnahmen für straßenbegleitendes Grün
9. Änderung der Festsetzung von Grünflächen im Außenbereich in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
10. Festsetzung von Randflächen des Wasserwerkes Haldensleben als Flächen für die Wasserwirtschaft, Entfall eines Ablaufrückhaltebeckens
11. Einbeziehung der Böschungsbereiche in die Festsetzung der Wasserflächen der Ohre
12. Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten für die bestehende Grabenverrohrung des Grabens Neues Land zu belasten ist
13. nachrichtliche Übernahme des geänderten Überschwemmungsgebietes der Ohre und des Wasserschutzgebietes Haldensleben sowie die Kennzeichnung des FFH-Gebietes Ohre

#### **4.1. Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für den Einfamilienhausbau westlich und östlich der Gärtnerei Neumann einschließlich von Erschließungsanlagen für den Bereich östlich der Gärtnerei**

Wesentliches Planungsziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der bisher vorgesehenen Wohnbauflächen westlich und östlich der Gärtnerei Neumann. Die Flächen waren bereits bis zur 4. Änderung des Bebauungsplanes als Baugebietsflächen festgesetzt. Sie wurden aufgrund des rückgängigen Bedarfs wieder zurück genommen. Zu den Gründen für die erneute Festsetzung der Flächen als allgemeine Wohngebiete wird auf Punkt 2.1. der Begründung verwiesen.

##### Art der baulichen Nutzung - allgemeine Wohngebiete

Die Flächen östlich und westlich der Gärtnerei Neumann wurden entsprechend der Zielsetzung überwiegend Einfamilienhäuser zu errichten, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. Lediglich mit dem Gartenmarkt ist eine Nutzung vorhanden, die Störungen hervorrufen kann. Die Anzahl der Stellplätze und die im Verhältnis zur Verkaufsfläche geringe Nutzungsfrequenz der Stellplätze lassen keine Konflikte erkennen, die zu einer Gebietsunverträglichkeit führen könnten.

Die Festsetzung von reinen Wohngebieten ist im Plangebiet nicht erforderlich, da reine Wohngebiete allein auf die Wohnnutzung ausgerichtet sind und damit eine Verbindung von Wohnen und Handwerk nicht ermöglichen. Gleichwohl eignen sich für den Standort nicht die in § 4 Abs.3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungswesens mit mehr als 5 Betten
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen.

Sie widersprechen aufgrund ihrer Größe und des Störgrades dem Planungsziel in dem Plangebiet vorrangig Wohnnutzung anzusiedeln. Ebenso ist der mit diesen Nutzungen verbundene Zufahrtsverkehr, für die vorgesehenen Erschließungsanlagen als Mischverkehrsflächen unverträglich. Diese Nutzungen wurde daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde nach den Bauformen differenziert festgesetzt. An der Bülstringer Straße im Osten des Plangebietes ist ein dreigeschossiges Gebäude im Bestand vorhanden, das bestandsorientiert mit drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt wurde. Für die neu geplanten Einfamilienhausgrundstücke ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Sie sichert die angestrebte aufgelockerte Bebauung.

Für die Einfamilienhausbebauung im neu geplanten WA1-Gebiet wurde die Zweigeschossigkeit zugelassen, da aktuell als Wohnform neben dem traditionellen Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und dem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss die sogenannte Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen ohne ausgebautes Dachgeschoss nachgefragt wird. Um eine extensive Ausnutzung dieser Festsetzung durch weitere Nichtvollgeschosse oberhalb des Obergeschosses zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Wohn- und Aufenthaltsräume im WA1-Gebiet oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig sind. Die Geschossflächenzahl für die zweigeschossigen Bauflächen wurde mit dem Doppelten der Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die vorstehenden Festsetzungen werden ergänzt durch die Festsetzung der Firsthöhe bzw. der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Diese wurde im WA1-Gebiet mit 9 Metern festgelegt. Zielsetzung der Festsetzung ist es zu sichern, dass auf diesen Flächen keine ortsbildunverträglich hohen Gebäude entstehen. Für das bestehende WA2-Gebiet an der Bülstringer Straße wurde die maximale Höhe mit 12,0 Metern entsprechend dem Bestand festgesetzt. Im WA1-Gebiet wurde als Bauweise die Einzel- oder Doppelhausbauweise festgesetzt, wie dies der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung entspricht. Die Festsetzung wird ergänzt durch die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Gebäude (vergleiche Punkt 4.3.). Im WA2-Gebiet wurde dies nicht festgesetzt, da die vorhandene Bebauung teilweise Abstände zur Grundstücksgrenze beinhaltet und teilweise an diese angebaut ist.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine hohe Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist. Generell wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3 Metern zu den Straßen und den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Dieser soll gewährleisten, dass vor den Gebäuden Vorgärten entstehen. Der Abstand zur Bülstringer Straße wurde wie bisher mit 5 Metern festgesetzt. Die Bautiefe beträgt soweit erforderlich 20 Meter. Dies ist für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend.

### Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude im WA1-Gebiet

Planungsziel für die Flächen östlich und westlich der Gärtnerei Neumann ist die Anlage eines Einfamilienhausgebietes, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Bei einer Einzelhausbebauung wären Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf Einfamilienhäuser wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude in den WA1-Gebieten beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist.

### Erschließung der neuen Wohngrundstücke

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche östlich der Gärtnerei erforderlich. Die Erschließung der Bauflächen soll von der Bülstringer Straße aus erfolgen. An die Bülstringer Straße sind zwei Anbindungen der schleifenförmigen Erschließungsstraße der Bauflächen vorgesehen. Die Errichtung einer Wendeanlage ist somit nicht erforderlich. Die Erschließungsstraße wurde so angeordnet, dass eine spätere Erweiterung des Gebietes nach Norden nicht ausgeschlossen wird. Eine Erweiterung ist derzeit im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Die Offenhaltung der Entwicklungsmöglichkeit hat ausschließlich langfristig vorsorgenden Charakter. Die betroffenen Vorhalteflächen wurden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für die Straße ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von



5,5 Metern vorgesehen. Hinzu kommen Randstreifen mit jeweils 0,5 Meter Breite. Die Straßenraumbereite beträgt insgesamt 6,5 Meter.

Im Plangebiet wurden zwei Hinterliegergrundstücke angeordnet, da ansonsten die Grundstückstiefe nachgefragter Grundstücksgrößen von ca. 700 bis 800 m<sup>2</sup> in diesen Bereichen deutlich überschritten wäre. Da die Zufahrten für die beiden Grundstücke zusammengefasst wurden, wurde hierfür eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten ist. Eine öffentliche Widmung dieses untergeordneten Zufahrtsbereiches ist nicht erforderlich. Die festgesetzte Breite von 4 Metern ermöglicht eine Ausbaubreite von 3 Metern, wie sie für die maximal 30 Meter langen Zuwegungen ausreichend ist.

Zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild wurde an der Nordgrenze des Plangebietes eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 3 Metern gegenüber der offenen Landschaft festgesetzt. Auf den Flächen soll eine landschaftsgerechte Hecke angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt. Die Hecke soll das Plangebiet in das Landschaftsbild einbinden.

#### Niederschlagswasserrückhaltung

Zur geordneten Entwässerung des Wohngebietes ist eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers zur Ohre vorgesehen. Der Niederschlagswasserabfluss ist auf den natürlichen Gebietsabfluss zu drosseln. Hierfür ist nördlich des Plangebietes entlang des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges eine Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen. Diese kann von dem landwirtschaftlichen Weg aus unterhalten werden. Das Niederschlagswasser soll dann über einen Kanal in die Ohre eingeleitet werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

#### **4.2. Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Gartenmarkt von allgemeinen Wohngebieten in Mischgebiete sowie die Ausdehnung der Bauflächen entsprechend der betrieblichen Planung**

Der im Plangebiet vorhandene Gartenmarkt ist in der bisher rechtsverbindlichen Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes teilweise als allgemeines Wohngebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies bildet keine ausreichende bauplanungsrechtliche Grundlage für den dauerhaften Bestandserhalt des Betriebes. In allgemeinen Wohngebieten 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 Mischgebiet festgesetzt, 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 das Baugebiet 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 Festsetzung eines Baugebietes. Das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet orientiert sich bezüglich der Grundflächenzahl an den Regelungen des § 17 BauNVO. Insbesondere die großflächigen Gartenmarkthallen erfordern eine angemessene Ausnutzung des Gebietes. Die Grundflächenzahl wurde daher mit 0,6 festgesetzt. Als Geschossigkeit ist ein Vollgeschoss ausreichend, da Gartenmärkte ausschließlich ebenerdig angeordnet werden. Die Geschossflächenzahl wurde daher mit 0,6 festgesetzt. Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Die überbaubaren Flächen lassen eine weitgehende Gestaltungsfreiheit zu. Sie reichen im Norden bis zur Gebietsgrenze, um ein Anbauen der im Außenbereich zulässigen Gebäude der gartenbaulichen Produktion zu ermöglichen. Gegenüber der Bülstringer Straße ist ein Abstand von 5 Metern einzuhalten.

Durch die Festsetzungen kann eine bedarfsgerechte Entwicklung des Gartenbaubetriebes und Gartenmarktes entsprechend seiner betrieblichen Planungen gewährleistet werden.

Im Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter die Regelungen des § 11 Abs.3 BauNVO fallen, allgemein zulässig. Der Standort entspricht jedoch nicht den Kriterien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben für eine allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 100 m<sup>2</sup> wurden daher nur für den Gartenmarkt zugelassen.

#### **4.3. Verzicht auf zwei Maßnahmenfestsetzungen nördlich des Einmündungsbereiches, der Bülstringer Straße in die Westumgehung und südlich der Ohre sowie Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen**

Die Bilanzierung der erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt hat ergeben, dass aus den bisherigen Festsetzungen im Plangebiet kein Erfordernis für die nördlich der Einmündung der Bülstringer Straße in die neue Westumgehung festgesetzte Maßnahme besteht. Eine private Zuordnung dieser Fläche zum Landwirtschaftsbetrieb ist vorgesehen. Auf die Maßnahmenfestsetzung nördlich des Einmündungsbereiches der Bülstringer Straße in die Westumgehung kann daher verzichtet werden.

Weiterhin war in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes eine Maßnahme südlich angrenzend an die Ohre, östlich der Ohrebrücke auf den Flurstücken 58/1, 59/1, 62/1 und 64/1 vorgesehen. Diese Flurstücke werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Maßnahme wurde bisher nicht umgesetzt. Zur Kompensation der Eingriffe durch die Westumgehung war dies nicht erforderlich. Gegenüber der im Vorentwurf des Bebauungsplanes noch vorgesehenen Maßnahme wurden erhebliche Bedenken durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten und den betroffenen Landwirt erhoben, da es sich um besonders fruchtbare Böden handelt und nach Realisierung der Maßnahme die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr wirtschaftlich als Ackerfläche nutzbar wären. Diese Flächen stehen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung, was jedoch zu einer kurzfristigen Umsetzung des Wohngebietes zur Bedarfsdeckung des Wohnbauflächenangebotes der Stadt Haldensleben erforderlich wäre. Die Stadt Haldensleben verzichtet zunächst auf die Festsetzung der Maßnahme. Gleichwohl wird an dem langfristigen Ziel der Entwicklung von Grünland auf dieser Fläche entsprechend der Satzung der Stadt Haldensleben zur Sicherstellung von Grünlandflächen in der Ohreniederung als geschützte Landschaftsbestandteile festgehalten. Als Ersatz für die entfallene Maßnahme soll eine Teilfläche des Flurstücks 101 der Flur 4, Gemarkung Wedringen herangezogen werden. Festgesetzt ist die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland in der Ohreaue. Die Fläche ist im wirksamen Bebauungsplan Ersatzflächenpool Ohreaue als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zielsetzung der Entwicklung von mesophilem Grünland Biototyp GMA festgesetzt.

Von besonderer Bedeutung ist die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen im Plangebiet. Hierbei ist zunächst zu berücksichtigen, dass für die Westumgehung bereits die Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und durch den landschaftspflegerischen Begleitplan zugeordnet sind. Diese Zuordnung wird als Planfestsetzung übernommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind hierdurch erschöpft. Für das hinzukommende Wohngebiet, die Erweiterung des Mischgebietes der Gärtnerei Neumann und die westlich der Gärtnerei Neumann entstehende Wohnbaufläche sollen die externen Kompensationsmaßnahmen anteilig zugeordnet werden.

#### **4.4. Änderung der Art der baulichen Nutzung für die Bauflächen des Pferdezuchtbetriebes**

Östlich und westlich der Straße Am großen Werder befinden sich die Flächen des Reiterhofes König. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdezucht, der im Außenbereich privilegiert ist. Die betrieblichen Flächen wurden daher überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die als Bauflächen festgesetzten Bereiche östlich und westlich der Straße Am großen Werder sind bisher als Mischgebiete festgesetzt. Auf ihnen befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstätten. Diese sind in Mischgebieten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig, sondern ausschließlich in Dorfgebieten gemäß § 5 BauNVO. Um eine bestandsorientierte Entwicklung des Betriebes zu gewährleisten, wurde die Art der baulichen Nutzung in Dorfgebiete geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf ein Vollgeschoss festgesetzt, da landwirtschaftliche Betriebe in der Regel ebenerdig betrieben werden.

#### **4.5. Korrektur der Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes an der Straße Am großen Werder Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss und Festsetzung der Gärten als private Grünflächen**

In der Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist für die Bebauung im Nordosten der Straße Am großen Werder bereits die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Abgrenzung des Gebietes wurde vorliegend der aktuellen Zuteilungsplanung im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens angepasst. Kleinere Abweichungen bestehen zur bisher festgesetzten Flächen im Westen und Süden des Gebietes. Weiterhin war für das Gebiet bisher eine Zweigeschossigkeit bei einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese ist für das in städtischer Randlage befindliche Gebiet nicht erforderlich. Sie könnte zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes in der Ohreaue führen. Die vorhandenen Gebäude sind eingeschossig. Lediglich bei einem Gebäude besteht die Vermutung, dass das Kellergeschoss als zweites Vollgeschoss gewertet werden könnte. Dieses ist jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes geschützt. Südlich grenzen an die Wohngrundstücke Gartenbereiche an, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt waren. Sie wurden bestandsorientiert in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten geändert.

#### **4.6. Bestandsorientierte Festsetzung des Straßenraumes Am großen Werder und der landwirtschaftlichen Wege**

In der bisher wirksamen Fassung des Bebauungsplanes war eine Reduktion der Breite der Straßenverkehrsfläche der Straße Am großen Werder vorgesehen. Sie sollte auf 7,5 Meter Breite reduziert werden und die Randbereiche den benachbarten Grundstücken zugeordnet werden. Dies hat sich aufgrund der Lage der Versorgungsleitungen im Straßenraum, der Verkehrserfordernisse des landwirtschaftlichen Verkehrs und der verfestigten Grundstücksgrenzen auf der Ostseite der Straße als nicht umsetzbar erwiesen. Die Straße soll in der vorhandenen Breite beibehalten werden. Dies wurde so festgesetzt.

Die landwirtschaftlichen Wege wurden bisher nur mit einer schmalen Wegefläche und randlich mit Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich nicht um selbständige Grünflächen, die der Festsetzung bedürfen, sondern um Wegerandbereiche die Bestandteil der Verkehrsflächen der landwirtschaftlichen Wege sind. Für die Festsetzung von Grünflächen muss ein besonderes städtebauliches Erfordernis bestehen. Grünflächen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB sind selbständige Anlagen. Grün gestaltete Randbereiche anderer Nutzungen gehören hierzu nicht. Übernommen wurde die textliche Festsetzung Nr. 6.2., dass innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg" die Randbereiche mit Landschaftsrasen

zu begrünen sind. Diese Festsetzung sichert die Planungsziele einer Grüngestaltung der Wegerandbereiche in gleicher Weise.

#### **4.7. Aufnahme einer städtebaulichen Erhaltungsbindung für eine Kopfweidenreihe und Festsetzung des Weges als landwirtschaftlicher Weg**

Die Fläche in Verlängerung der Straße Am großen Weder nach Norden ist in der rechtsverbindlichen Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes als Grünfläche festgesetzt. Sie bildet eine wichtige Zuwegung zur Ohre, die für die Unterhaltung des Gewässers benötigt wird. Weiterhin dient der Weg der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die mit der Festsetzung als Grünfläche bezweckte Erhaltungsbindung für die Allee kann über ein Erhaltungsgebot für die Bäume gesichert werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB in Bebauungsplänen zur Sicherung einer Grünlandnutzung auf landwirtschaftlichen Flächen unzulässig ist (vergleiche hierzu Punkt 4.9. der Begründung).

#### **4.8. Anpassung der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Westumgehung Haldensleben entsprechend der hergestellten Straße und der ausgeführten Maßnahmen für straßenbegleitendes Grün**

Im Rahmen der Bauausführung der Westumgehung Haldensleben haben sich geringe Lageabweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ergeben, die auf Grundlage der geplanten Sonderung im Bodenordnungsverfahren korrigiert werden sollen. Weiterhin wurde entlang der Westumgehung Flächen als Grünflächen festgesetzt, die Bestandteil des Straßenraumes sind und der Begrünung der Straße dienen. Die Festsetzung wurde für diese Flächen geändert in Straßenverkehrsflächen mit Bindungen für Bepflanzungen. Hierdurch wird der Festsetzungszweck in gleicher Weise erreicht.

#### **4.9. Änderung der Festsetzung von Grünflächen im Außenbereich in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung von Grünflächen im bisherigen Bebauungsplan berücksichtigt nicht hinreichend die Forderungen des Gesetzgebers am Nachweis der Erforderlichkeit, die auf Grundlage aktueller Urteile der Verwaltungsgerichtsbarkeit zu interpretieren sind. Grünflächen in Bebauungsplänen sind grundsätzlich als öffentlich oder privat festzulegen und mit einer konkreten Zweckbestimmung zu untersetzen (vergleiche BVerwG Urteil vom 17.06.1994 4C 2.94). Das Erfordernis zur Festsetzung ist hinreichend zu begründen. Zu beachten ist weiterhin, dass die Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB kein zulässiges Instrument ist, eine Grünlandnutzung im Außenbereich zu sichern.

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen für Kompensationsmaßnahmen wurden in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Diese Flächen dienen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt. Eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB ist zweckmäßiger als die einer Grünfläche, für die die Zweckbestimmung und der Charakter als öffentliche oder private Grünfläche festzusetzen sind.

Die Festsetzung ist auch abzugrenzen von begrüneten Bereichen auf Flächen anderer Nutzungen, wie Straßenrandbegrünung auf Flächen für den Straßenverkehr, Begrünung nicht überbaubarer

Flächen von Baugebieten oder Uferrandbegrünung von Gewässern. Für diese nicht selbständigen Grünflächen sind die Überlagerungen der Nutzungsarten mit Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zeichnerisch oder textlich) die geeignete Festsetzung.

#### **4.10. Festsetzung von Randflächen des Wasserwerkes Haldensleben als Flächen für die Wasserwirtschaft, Entfall eines Ablaufrückhaltebeckens**

In das Plangebiet sind im Norden an der Satueller Straße Flächen mit einbezogen worden, die für die Straßenführung nicht mehr benötigt werden. Sie sollen dem angrenzenden Wasserwerk Haldensleben und dem Wohngrundstück Satueller Straße 31A zugeordnet werden. Sie werden für das Wasserwerk als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserversorgung festgesetzt. Für das Wohngrundstück Satueller Straße 31A ist eine Festsetzung von Wohnbaufläche nicht zulässig, da es sich nicht um ein Wohngebiet sondern um ein einzelnes Wohngebäude im Außenbereich handelt. Hierfür wurde eine Festsetzung als private Grünfläche gewählt. In diesem Bereich verläuft eine Haupttrinkwasserleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH. Die Fläche ist hierfür mit Leitungsrechten zu belasten. Südwestlich der Satueller Straße war bisher ein Rückhaltebecken für eine Ablaufleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH eingeordnet, dass nicht mehr benötigt wird. Die Fläche wurde als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

#### **4.11. Einbeziehung der Böschungsbereiche in die Festsetzung der Wasserflächen der Ohre**

Gewässer im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB beinhalten die gesamte Grundstücksfläche des Gewässers, die auch die Böschungen bis zur Oberkante mit einschließt. Dies war in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes nur für die Gräben festgesetzt. Im Sinne einer Klarstellung wurde dies in der 5.Änderung des Bebauungsplanes auch für die Ohre übernommen.

#### **4.12. Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten für die bestehende Grabenverrohrung des Grabens Neues Land zu belasten ist**

Das Plangebiet wird von der Bülstringer Straße bis zur Ohre vom Graben Neues Land, einem Gewässer II. Ordnung in der Pflege des Unterhaltungsverbandes Untere Ohre, gequert. Der Graben verläuft im Abschnitt zwischen der Bülstringer Straße und dem landwirtschaftlichen Weg südlich der Ohre als verrohrter Graben. Dieser Graben wurde im Bebauungsplan bisher nur textlich beschrieben und auf dem falschen Flurstück verortet. Die Grabenverrohrung wurde in ihrer derzeit bekannten, auf den Planunterlagen von 1979 basierenden Führung in den Bebauungsplan eingetragen und als Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan eingetragene Führung der örtlichen Überprüfung bedarf. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst eine Fläche von 6 Metern Breite, jeweils 3 Meter beiderseits der Leitungsachse.

Gemäß der Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes Untere Ohre sind für den verrohrten Abschnitt die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu Gewässerrandstreifen zu beachten. Beiderseits der Verrohrung ist ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern von Überbauung und Bepflanzung freizuhalten.

#### **4.13. Nachrichtliche Übernahme des geänderten Überschwemmungsgebietes der Ohre und des Wasserschutzgebietes Haldensleben sowie die Kennzeichnung des FFH-Gebietes Ohre**

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Ohre, das mit Verordnung vom 17.12.2013 neu festgelegt wurde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten keine Nutzungen, die mit dem Überschwemmungsgebiet Konflikte erwarten lassen. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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.

Im Bebauungsplan wurde die Kennzeichnung des FFH-Gebietes 0024 DE 3735301 Untere Ohre eingetragen. Der Schutzstatus umfasst das Gewässer und die Gewässerrandstreifen.

Diese geänderten Abgrenzungen wurden nachrichtlich übernommen.

### **5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten - Umlegungsverfahren**

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage zur Erschließung des Wohngebietes nördlich der Bülstringer Straße einschließlich der Fußwege nach einer Erschließungsplanung
- den Anschluss der neu zu bebauenden Flächen an die Netze der Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Niederschlagswasserabführung durch Errichtung eines Niederschlagswasserrückhaltebeckens

Im Plangebiet wird derzeit ein Bodenordnungsverfahren durch Umlegung durchgeführt. Das Umlegungsverfahren läuft seit dem Neubau der Straße. Es soll auf Grundlage der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Für die Straßenverkehrsfläche erfolgte eine vorzeitige Besitzeinweisung.

### **6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

#### **6.1. Erschließung**

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

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

Dies kann gewährleistet werden.



### Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist bis auf die geplante Wohnbebauung nördlich der Bülstringer Straße erschlossen. Die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Wege gewährleisten eine hinreichende Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Eine neue Erschließung ist für das Baugebiet nördlich der Bülstringer Straße erforderlich. Durch die Anlage der Erschließungsstraße kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Bemessungsradius für die Kurvenradien ist das dreifache Müllfahrzeug.

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der Stellplatzsatzung vorzusehen.

### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Wasserversorgungsnetz muss entlang der neuen Erschließungsstraße erweitert werden. Im Rahmen der Erschließung mit Trinkwasser ist die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser zu beachten. Dieser beträgt nach DVGW Arbeitsblatt W405 für die kleine Gefahr der Brandausbreitung 48 m<sup>3</sup>/h für das neu geplante Baugebiet. Dieser Grundschutz kann über das Wasserversorgungsnetz gewährleistet werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das neue Baugebiet muss an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmungen mit den Stadtwerken Haldensleben erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Ein Konzept zur Wärmeversorgung für das neue Baugebiet liegt derzeit noch nicht vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Möglichkeiten der Wärmeversorgung zu prüfen.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die im Bestand im Plangebiet vorhandenen Leitungen verlaufen mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen im öffentlichen Straßenraum. Im Baugebiet nördlich der Bülstringer Straße sind noch keine Telekommunikationsleitungen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung der Vorteile einer koordinierten Erschließung und einer ausreichenden Planungssicherheit gewährleistet ist. Im Straßenraum sind im Rahmen der Erschließung Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 Meter zur Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Das neue Baugebiet ist durch die Müllabfuhr befahrbar.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Das Plangebiet muss an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Der Abwasserverband Haldensleben teilt mit, dass der Verband einen Schmutzwasserkanal DN 200 in der Bülstringer Straße mit östlicher Fließrichtung unterhält. Ab Höhe der Hausnummer 85 geht der Schmutzwasserkanal in einen Mischwasserkanal DN 300 über. Die bebauten Grundstücke westlich der Gärtnerei (Höhe der Hausnummer 105) werden über einen separaten Schmutzwasserkanal entsorgt, welcher weiterführend zum Schmutzwasserpumpwerk 24 "Am großen Werder" entwässert. Das Pumpwerk entwässert wiederum in den Schmutzwasserkanal in der Bülstringer Straße. Der Einbindepunkt der Druckleitung ist zwischen den Hausnummer 104 und 105 auf der Bülstringer Straße.

Für die zentrale, schmutzwasserseitige Entwässerung der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sowie der Misch- und Dorfgebiete ist der vorhandene Kanalbestand des Verbandes ausreichend dimensioniert. Die Erschließungsgrundstücke östlich der Gärtnerei sind über einen neu im Bereich der Erschließungsstraße zu errichtenden Schmutzwasserkanal an die

zentralen Abwassereinrichtungen des Verbandes anzuschließen. Im Bereich Bülstringer Straße, westlich der Gärtnerei, ist ein direkter Anschluss an den Freigefällekanal des Verbandes nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Die Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Straßenzuges Am großen Werder (Hausnummern 2, 2a und 4) werden weiterhin dezentral entsorgt. Abwasserbeseitigungsanlagen des Verbandes sind in diesem Bereich nicht vorhanden bzw. geplant, da eine zentrale Entsorgung unwirtschaftlich ist.

Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das neue Baugebiet.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Für das neue Baugebiet muss eine eigene Niederschlagswasserableitung hergestellt werden. Der Abwasserverband "Untere Ohre" teilt mit, dass die Entsorgung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der abflusswirksamen Grundstücksflächen aufgrund des oberflächennahen Grundwassers sowie des vorhandenen Baugrundes nur über eine zentrale Ableitung in ein Oberflächengewässer erfolgen kann. Eine ganzjährige Versickerung in den Grundwasserleiter ist gemäß Bodengutachten nur bedingt möglich. Für die zentrale Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen und privaten Flächen im Bereich der Wohnbaueuerschließung ist die Errichtung eines Niederschlagswasserkanals mit einer Regenrückhaltevorrichtung vor der Einleitung in die Vorflut nötig. Die für die Niederschlagswasserrückhaltung erforderliche Fläche wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die innerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen werden. Insgesamt bleibt ein Kompensationsüberschuss zurück.

### Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

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.

Als Ausgangszustand wird der im Plangebiet vorhandene Zustand verwendet. Er umfasst im Bestand sowohl die bereits hergestellte Ortsumgehung als auch die durch Festsetzung der Straße zugeordneten Kompensationsmaßnahmen, die auf dem landschaftspflegerischen Begleitplan für die Straße und dem Grünordnungsplan basieren und inzwischen vollständig umgesetzt sind.

Ausgangszustand im Plangebiet

Biotoptyp		Fläche m <sup>2</sup>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Wertpunkte
Baugebiete Mischgebiete, Dorfgebiete mit einer GRZ 0,6 – 10.664 m <sup>2</sup> x 0,8 (bis zu 80% versiegelt)- Bestand Bauflächen Reiterhof und Gärtnerei	BM	8.531	0	0
allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ 0,4 – 5.530 m <sup>2</sup> x 0,6 (bis zu 60% versiegelt)- Bülstringer Str. 84, 86, 104A, Am Großen Werder 2 - 4	BW	3.318	0	0
Flächen für Versorgungsanlagen 577 m <sup>2</sup> 60% versiegelt	BV	346	0	0
nicht versiegelbare Anteile der Baugebiete, Gärten, Pflegegrünflächen etc. sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten	AKB/ PYA	9.454	6	56.724
Verkehrsflächen Straßen Bestand ohne Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	VSB	38.961	0	0
bestehende und hergestellte Pflanzflächen im Straßenraum	HAD	13.535	11	148.885
teilbefestigter Weg, landwirtschaftliche Wege	VWB	8.019	3	24.057
Kopfweidenallee, Zulage zum unbefestigten Weg (23 – 3 Wertpunkte) 770 m <sup>2</sup> als Zulage zum Biotoptyp VWB	HKA		20	15.400
Gräben der Flussaue	FGK	2.960	10	29.600
begradigter Fluss	FFE	6.744	18	121.392
Maßnahmenfläche M1 mesophiles Grünland	GMA	8.117	16	129.872
bereits umgesetzte Maßnahmenflächen M2 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	HGA	6.175	15	92.625
bereits umgesetzte Maßnahmenflächen M2 Kopfweidenreihe am Graben	HKA	552	23	12.696

5.Änderung des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße" - Stadt Haldensleben

Biotoptyp		Fläche m <sup>2</sup>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Wertpunkte
Intensivgrünland (sonstige Grünland- flächen im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles) ohne die Ackerfläche östlich der Ohrebrücke	GIA	102.564	10	1.025.640
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten im Bereich des ge- schützten Landschaftsbestandteils öst- lich der Westumgehung (Bestand)	HGA	2.222	22	48.884
erwerbsgärtnerisch genutzte Fläche der Gärtnerei Neumann nördlich des Baugebietes	AG	11.370	5	56.850
Ackerfläche intensiv oder als ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt	AI	88.037	5	440.185
Fläche des Reiterhofes, Fläche für die Landwirtschaft	(AI)	40.792	5	203.960
Summe		351.697		1.775.519

Bei der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Biotoptyp		Fläche m <sup>2</sup>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Wertpunkte
Baugebiete Mischgebiete, Dorfgebiete mit einer GRZ 0,6 – 12.269 m <sup>2</sup> x 0,8 (bis zu 80% versiegelt)	BM	9.815	0	0
allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ 0,4 – 5.530 m <sup>2</sup> x 0,6 (bis zu 60% versiegelt)	BW	3.318	0	0
allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ 0,3 – 32.464 m <sup>2</sup> x 0,45 (bis zu 45% versiegelt)	BW	14.609	0	0
Flächen für Versorgungsanlagen 364 m <sup>2</sup> 60% versiegelt	BV	218	0	0
Gehölzhecke aus einheimischen Sträuchern an der Nordgrenze des Wohngebietes	HHA	571	14	7.994
nicht versiegelbare Anteile der Bauge- biete, Gärten, Pflegegrünflächen etc. sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten	AKB/ PYA	27.391	6	161.802
Niederschlagswasserrückhaltung	FGK	1.480	9	13320
Verkehrsflächen Straße ohne Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Bepflanzungen	VSB	41.708	0	0
Pflanzflächen im Straßenraum	HAD	13.535	11	148.885
teilbefestigter Weg, landwirtschaft- liche Wege	VWB	8.162	3	24.486
Erhaltung Kopfweidenallee, Zulage zum unbefestigten Weg (23 – 3 Wertpunkte) 770 m <sup>2</sup> als Zulage zum Biotoptyp VWA	HKA		20	15.400

Biotoptyp		Fläche m <sup>2</sup>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Wertpunkte
Gräben der Flussaue	FGK	2.960	10	29.600
begradigter Fluss	FFE	6.744	18	121.392
Maßnahmenflächen M1 (umgesetzt) mesophiles Grünland	GMA	8.117	16	129.872
bereits umgesetzte Maßnahmenflächen M2 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	HGA	6.175	15	92.625
bereits umgesetzte Maßnahmenflächen M2 Kopfweidenreihe am Graben	HKA	552	23	12.696
öffentliche Grünflächen ohne ge- sonderte Pflanzbindung	PYY	391	7	2.737
Intensivgrünland (sonstige Grünland- flächen im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles)	GIA	101.432	10	1.014.320
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten im Bereich des ge- schützten Landschaftsbestandteils öst- lich der Westumgehung (Bestand)	HGA	2.222	22	48.884
erwerbsgärtnerisch genutzte Fläche der Gärtnerei Neumann nördlich des Baugebietes	AG	17.408	5	87.040
Ackerfläche intensiv genutzt (Nördlich des neuen Baugebietes)	AI	45.156	5	225.780
Fläche des Reiterhofes, Fläche für die Landwirtschaft	(AI)	40.792	5	203.960
Summe		351.697		2.340.793

Gemäß der Bilanzierung verbleibt durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes ein Eingriff in den Naturhaushalt von 65.977 Wertpunkten, der extern kompensiert werden muss. Zur Kompensation des verbleibenden Eingriffes in den Naturhaushalt wird die externe Kompensation im Bebauungsplan Ersatzflächenpool Ohreniederung in folgendem Umfang zugeordnet:

Gemarkung Wedringen, Flur 4, Flurstück 101, Teilfläche von 6.000 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche 11.180 m<sup>2</sup>)



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

5.Änderung des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße" - Stadt Haldensleben

		Fläche m <sup>2</sup>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Wertpunkte
<u>Ausgangszustand</u>				
Acker intensiv genutzt	AI	6.000	5	30.000
<u>Planzustand</u>				
mesophiles Grünland	GMA	6.000	16	96.000
Aufwertung				66.000

Durch die externe Kompensation im Umfang von 66.000 Wertpunkten kann der Eingriff im Plangebiet von 65.977 Wertpunkten kompensiert werden.

Für die Zuordnung wurden die wesentlichen Eingriffe durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes, die Neuentwicklung des Baugebietes nördlich der Bülstringer Straße, die Erweiterung des Gartenmarktes und als Kompensation dazu die externe Maßnahme für die Zuordnung der Maßnahmen wie folgt bilanziert.

1. Wohnbauflächen des neuen Wohngebietes WA1 zwischen Bülstringer Straße 86 und der Gärtnerei Neumann, Flurstücke: 232, 233, 234, 236, 237, 238, 243/1, 248/2, 248/3 und 251/3

Ausgangszustand		Fläche m <sup>2</sup>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Wertpunkte
ehemalige Rinderställe östlich der Gärtnerei Neumann (abgebrochen- Nutzungsbrache)		6.384	5	31.920
Gartenflächen (am Ostrand)		1.312	6	7.872
Ackerfläche intensiv genutzt		18.427	5	92.135
Intensivgrünland (im Nordosten des Gebietes)		1.132	10	11.320
Σ		27.255		143.24724 7

Planzustand				
allgemeine Wohngebiete 27.255 m <sup>2</sup> (GRZ 0,3, Versiegelungsgrad max.0,45)	BW	12.265	0	0
Pflanzfläche am Nordrand der allgemeinen Wohngebiete	HHA	531	14	7.434
nicht versiegelbare Flächen, Gärten	AKB	14.459	6	86.754
Σ		27.255		94.188

Für die Wohnbauflächen des neuen Wohngebietes zwischen Bülstringer Straße 86 und der Gärtnerei Neumann verbleibt ein Eingriff von 49.059 Wertpunkten. Dies entspricht 1,80 Wertpunkte je m<sup>2</sup> Wohngrundstücksfläche.



2. Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und Niederschlagswasserrückhaltung des neuen Wohngebietes zwischen Bülstringer Straße 86 und der Gärtnerei Neumann

Ausgangszustand	Fläche m <sup>2</sup>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Wertpunkte
ehemalige Rinderställe östlich der Gärtnerei Neumann (Nutzungsbrache)	856	5	4.280
Ackerfläche intensiv genutzt	3.762	5	18.810
Σ	4.618		23.090

Planzustand				
Straßenverkehrsflächen	VS	2.164	0	0
öffentliche Grünflächen ohne Pflanzbindungen	PYY	391	7	2.737
Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung	FGK	2.063	9	18.567
Σ		4.618		21.304

Für die Straßenverkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen und die Niederschlagswasserrückhaltung des neuen Wohngebietes zwischen Bülstringer Straße 86 und der Gärtnerei Neumann verbleibt ein Eingriff von 1.786 Wertpunkten.

3. Erweiterung der gemischten Baufläche der Gärtnerei Neumann nach Osten auf die Flurstücke 230 und 231

Ausgangszustand	Fläche m <sup>2</sup>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Wertpunkte
Ackerfläche intensiv genutzt	2.275	5	11.375
Σ	2.275		11.375

Planzustand				
Mischgebiete 2.275 m <sup>2</sup> (GRZ 0,6, Versiegelungsgrad max.0,8)	BM	1.820	0	0
nicht versiegelbare Flächen, Gärten	AKB	455	6	2.730
Σ		2.275		2.730

Für die Erweiterung der gemischten Baufläche der Gärtnerei Neumann verbleibt ein Eingriff von 8.645 Wertpunkten.

4. Wohnbaufläche und private Grünfläche auf den Flurstücken 209, 211, 212 ,213, 215/1 und 216 westlich der Gärtnerei Neumann und südlich der Westumgehung Haldensleben

Ausgangszustand	Fläche m <sup>2</sup>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Wertpunkte
landwirtschaftliche Betriebsstätte (ehemalige Rinderställe)	6.579	5	32.895
Σ	6.579		32.895

Planzustand				
allgemeine Wohngebiete 4.978 m <sup>2</sup> (GRZ 0,3, Versiegelungsgrad max.0,45)	BW	2.240	0	0
nicht versiegelbare Flächen, Gärten	AKB	2.738	6	16.428
private Grünfläche, Garten	AKB	1.611	6	9.666
Σ		6.579		26.094

Für das Wohngebiet westlich der Gärtnerei Neumann verbleibt unter Anrechnung der Aufwertung durch die private Grünfläche ein Eingriff von 6.801 Wertpunkten.

5. externe Kompensationsfläche Gemarkung Wedringen, Flur 4, Flurstücke 101

Ausgangszustand	Fläche m <sup>2</sup>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Wertpunkte
Acker intensiv genutzt (Biototyp AI)	6.000	5	30.000
Σ	6.000		30.000

Planzustand				
mesophiles Grünland	GMA	6.000	16	96.000
Σ		6.000		96.000

Durch die planexterne Kompensationsmaßnahme erfolgt eine Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft um 66.000 Wertpunkte. Dies sind 11 Wertpunkte pro m<sup>2</sup>.

Den Eingriffen im Plangebiet werden zugeordnet:

- den Wohnbauflächen des neuen Wohngebietes WA1 zwischen Bülstringer Straße 86 und der Gärtnerei Neumann, Flurstücke: 232, 233, 234, 236, 237, 238, 243/1, 248/2, 248/3 und 251/3 ein Flächenanteil von 4.460 m<sup>2</sup> der externen Kompensationsmaßnahme, dies sind 0,1636 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der WA1 Gebiete,
- Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und Niederschlagswasserrückhaltung des neuen Wohngebietes WA1 zwischen Bülstringer Straße 86 und der Gärtnerei Neumann Flurstücke: 232, 233, 234, 236, 237, 238, 243/1, 248/2, 248/3 und 251/3 ein Flächenanteil von 136 m<sup>2</sup> der externen Kompensationsmaßnahme,
- Erweiterung der gemischten Baufläche der Gärtnerei Neumann nach Osten auf die Flurstücke 230 und 231 ein Flächenanteil von 786 m<sup>2</sup> der externen Kompensationsmaßnahme
- Wohnbaufläche und private Grünfläche auf den Flurstücken 209, 211, 212 ,213, 215/1 und 216 westlich der Gärtnerei Neumann und südlich der Westumgehung Haldensleben ein Flächenanteil von 618 m<sup>2</sup> der externen Kompensationsmaßnahme

Mit den vorstehenden Maßnahmen auf der Teilfläche von 6.000 m<sup>2</sup> des Flurstücks 101 ist die externe Kompensation möglich.

#### Ergebnis der Bilanzierung

Im Vergleich des Ausgangszustandes mit dem Planzustand verbleibt unter Berücksichtigung der externen Kompensation kein Eingriff zurück.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu.

Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

#### Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung. Der im Plangebiet 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 den Bebauungsplan in der Ursprungsfassung 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 in dem im Bebauungsplan festgesetzten und 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.

### **6.3. 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 landwirtschaftlichen Betriebes mit Pferdezucht und des Gartenbaubetriebes werden beachtet. Diesen Betrieben werden durch die Planung ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

## **7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf den Flächen im erweiterten Wohngebiet:
  - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das geplante Gebiet angrenzenden Flächen:
  - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
  - das Interesse an der Störungsfreiheit von vorhandenen Wohnnutzungen
  - das Interesse an der Erhaltung und Fortentwicklung eines Gartenbaubetriebes und eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Pferdezucht

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 und des landwirtschaftlichen Betriebes mit Pferdezucht werden umfassend berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht zu erwarten.

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

Die 5.Änderung des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße" in 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 einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden 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 eine externe Kompensation statt. Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die 5.Änderung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		351.697 m <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete		37.994 m <sup>2</sup>
davon Bestand	4.471 m <sup>2</sup>	
davon Planung	33.523 m <sup>2</sup>	
davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	571 m <sup>2</sup>	
Mischgebiete		8.156 m <sup>2</sup>
davon Bestand	5.881 m <sup>2</sup>	
davon Planung	2.275 m <sup>2</sup>	
Dorfgebiete (Bestand)		4.113 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen einschließlich Straßen- randbegrünung und Lärmschutzwand		54.986 m <sup>2</sup>
davon Bestand	52.822 m <sup>2</sup>	
davon Planung	2.164 m <sup>2</sup>	
davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13.535 m <sup>2</sup>	
landwirtschaftliche Wege		8.162 m <sup>2</sup>
davon Fläche mit Erhaltungsbindung	770 m <sup>2</sup>	
Fuß- und Radwege		140 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen		218 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen		2.705 m <sup>2</sup>
davon mit Maßnahmenbindung M2	2.314 m <sup>2</sup>	
davon ohne Maßnahmenbindung	391 m <sup>2</sup>	
private Grünflächen- Zweckbestimmung Gärten		3.566 m <sup>2</sup>
Wasserflächen		9.704 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft als geschützter Landschaftsbestandteil Grünlandsicherung		103.654 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft – Ackerfläche, Erwerbsgartenbau und landwirtschaftliche Betriebsstätten		103.356 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen M1 Entwicklung von Extensivgrünland		8.117 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen M2 Entwicklung von Feldgehölzen		6.727 m <sup>2</sup>

## **Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße" - Stadt Haldensleben**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	32
1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	32
1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	32
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	34
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	35
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	39
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	39
2.1.1. Schutzgut Boden	39
2.1.2. Schutzgut Wasser	40
2.1.3. Schutzgut Pflanzen und Biotope	41
2.1.4. Schutzgut Landschaftsbild	42
2.1.5. Schutzgut Klima, Luft	42
2.1.6. Schutzgut Mensch	42
2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter	43
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	43
2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	43
2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	44
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	46
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
3. Ergänzende Angaben	47
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	47
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	48
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	48

## **1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

- 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 und den Pferdezuchtbetrieb
- Anpassung der Festsetzungen an die hergestellten Verkehrsanlagen und die geplanten Abgrenzungen des Bodenordnungsverfahrens
- Klarstellung von Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich bisher festgesetzter Grünflächen
- Übernahme von geänderten Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete und des Wasserschutzgebietes

### **1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für den Einfamilienhausbau westlich und östlich der Gärtnerei Neumann einschließlich von Erschließungsanlagen und Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung für den Bereich östlich der Gärtnerei und einer privaten Grünfläche östlich des Einmündungsbereiches der Bülstringer Straße in die Ortsumgehung
2. Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Gartenmarkt und das westlich angrenzende Wohnhaus von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet, sowie die Ausdehnung der Baufläche entsprechend der betrieblichen Planung
3. Festsetzung Verzicht auf eine Maßnahmenfestsetzung nördlich des Einmündungsbereiches und südlich der Ohre, Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen
4. Änderung der Art der baulichen Nutzung für die Bauflächen des Pferdezuchtbetriebes von Mischgebieten in Dorfgebiete und die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung
5. Korrektur der Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes an der Straße Am großen Werder, die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss und die Festsetzung der Privatgärten
6. bestandsorientierte Festsetzung des Straßenraumes der Straße Am großen Werder und der landwirtschaftlichen Wege
7. Aufnahme einer städtebaulichen Erhaltungsbindung für eine Kopfweidenreihe in Verlängerung der Straße Am großen Werder und deren Festsetzung als landwirtschaftlicher Weg
8. Anpassung der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Westumgehung Haldensleben entsprechend der hergestellten Straße und der ausgeführten Maßnahmen für straßenbegleitendes Grün
9. Änderung der Festsetzung von Grünflächen im Außenbereich in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
10. Festsetzung von Randflächen des Wasserwerkes Haldensleben als Flächen für die Wasserwirtschaft, Entfall eines Ablaufrückhaltebeckens
11. Einbeziehung der Böschungsbereiche in die Festsetzung der Wasserflächen der Ohre
12. Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten für die bestehende Grabenverrohrung des Grabens Neues Land zu belasten ist
13. nachrichtliche Übernahme des geänderten Überschwemmungsgebietes der Ohre und des Wasserschutzgebietes Haldensleben sowie die Kennzeichnung des FFH-Gebietes Ohre

Von den vorstehenden Änderungen haben folgende Punkte Auswirkungen auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft sowie gegebenenfalls auf das Schutzgut Mensch:

1. Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für den Einfamilienhausbau westlich und östlich der Gärtnerei Neumann einschließlich von Erschließungsanlagen und Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung für den Bereich östlich der Gärtnerei und einer privaten Grünfläche östlich des Einmündungsbereiches der Bülstringer Straße in die Ortsumgebung,  
→ Die Änderung ist untersuchungsrelevant und wird im Rahmen der Umweltprüfung behandelt.
2. Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Gartenmarkt und das westlich angrenzende Wohnhaus von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet, sowie die Ausdehnung der Baufläche entsprechend der betrieblichen Planung,  
→ Die Änderung ist untersuchungsrelevant und wird im Rahmen der Umweltprüfung behandelt.
3. Festsetzung Verzicht auf eine Maßnahmenfestsetzung nördlich des Einmündungsbereiches und südlich der Ohre, Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen,  
→ Die Maßnahme ist untersuchungsrelevant. Die Flächen sollten der Kompensation von Eingriffen durch den Punkt 1 und 2. der vorgenannten Änderungen des Bebauungsplanes dienen. Die Kompensation soll extern erfolgen.
4. Änderung der Art der baulichen Nutzung für die Bauflächen des Pferdezuchtbetriebes von Mischgebieten in Dorfgebiete und die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung  
→ Die Festsetzung erfolgt ausschließlich bestandsorientiert. Eine Untersuchungsrelevanz ist nicht gegeben.
5. Korrektur der Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes an der Straße Am großen Werder, die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss und die Festsetzung der Privatgärten,  
→ Die Maßnahme hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.
6. bestandsorientierte Festsetzung des Straßenraumes der Straße Am großen Werder und der landwirtschaftlichen Wege  
→ Die Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Der Schutzzweck wird durch die gewählten Festsetzungen zum Bestandserhalt gewährleistet.
7. Aufnahme einer städtebaulichen Erhaltungsbindung für eine Kopfweidenreihe in Verlängerung der Straße Am großen Werder und deren Festsetzung als landwirtschaftlicher Weg  
→ Die Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Der Schutzzweck wird durch die gewählten Festsetzungen zum Bestandserhalt gewährleistet.
8. Anpassung der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Westumgehung Haldensleben entsprechend der hergestellten Straße und der ausgeführten Maßnahmen für straßenbegleitendes Grün  
→ Die Festsetzung hat ausschließlich klarstellenden Charakter. Die Abgrenzung des Straßenverkehrsraumes wird flächenneutral korrigiert, so dass hieraus kein gesondertes Untersuchungserfordernis resultiert.
9. Änderung der Festsetzung von Grünflächen im Außenbereich in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
→ Die Festsetzung hat ausschließlich klarstellenden Charakter, hieraus ergibt sich kein Untersuchungserfordernis.
10. Festsetzung von Randflächen des Wasserwerkes Haldensleben als Flächen für die Wasserwirtschaft, Entfall eines Ablafrückhaltebeckens  
→ Die Festsetzung der Randflächen der Baugrundstücke hat klarstellenden Charakter. Aus dem Entfall der Versickerungsanlage der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.



11. Einbeziehung der Böschungsbereiche in die Festsetzung der Wasserflächen der Ohre  
→ Die Festsetzung hat ausschließlich klarstellenden Charakter, hieraus ergibt sich kein Untersuchungserfordernis.
12. Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten für die bestehende Grabenverrohrung des Grabens Neues Land zu belasten ist  
→ Die Änderung hat keine erheblichen untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter.
13. nachrichtliche Übernahme des geänderten Überschwemmungsgebietes der Ohre und des Wasserschutzgebietes Haldensleben sowie die Kennzeichnung des FFH-Gebietes Ohre  
→ Die Änderung hat keine erheblichen untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind daraus ableitend die folgenden Änderungen untersuchungsrelevant:

1. Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für den Einfamilienhausbau westlich und östlich der Gärtnerei Neumann einschließlich von Erschließungsanlagen für den Bereich östlich der Gärtnerei und einer privaten Grünfläche östlich des Einmündungsbereiches der Bülstringer Straße in die Ortsumgebung,
2. Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Gartenmarkt und das westlich angrenzende Wohnhaus von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet, sowie die Ausdehnung der Baufläche entsprechend der betrieblichen Planung,
3. Festsetzung Verzicht auf eine Maßnahmenfestsetzung nördlich des Einmündungsbereiches und südlich der Ohre, Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen,

Die Umweltprüfung beschränkt sich daher die wesentlichen Änderungen Punkt 1.,2. und 3..

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

Gesamtfläche des Plangebietes		351.697 m <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete		37.994 m <sup>2</sup>
davon Bestand	4.471 m <sup>2</sup>	
davon Planung	33.523 m <sup>2</sup>	
davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	571 m <sup>2</sup>	
Mischgebiete		8.156 m <sup>2</sup>
davon Bestand	5.881 m <sup>2</sup>	
davon Planung	2.275 m <sup>2</sup>	
Dorfgebiete (Bestand)		4.113 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen einschließlich Straßen- randbegrünung und Lärmschutzwand		54.986 m <sup>2</sup>
davon Bestand	52.822 m <sup>2</sup>	
davon Planung	2.164 m <sup>2</sup>	
davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13.535 m <sup>2</sup>	
landwirtschaftliche Wege		8.162 m <sup>2</sup>
davon Fläche mit Erhaltungsbindung	770 m <sup>2</sup>	
Fuß- und Radwege		140 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen		218 m <sup>2</sup>

öffentliche Grünflächen		2.705 m <sup>2</sup>
davon mit Maßnahmenbindung M2	2.314 m <sup>2</sup>	
davon ohne Maßnahmenbindung	391 m <sup>2</sup>	
private Grünflächen- Zweckbestimmung Gärten		3.566 m <sup>2</sup>
Wasserflächen		9.704 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft als geschützter Landschaftsbestandteil Grünlandsicherung		103.654 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft – Ackerfläche, Erwerbsgartenbau und landwirtschaftliche Betriebsstätten		103.356 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen M1 Entwicklung von Extensivgrünland		8.117 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen M2 Entwicklung von Feldgehölzen		6.727 m <sup>2</sup>

Die wesentliche Neuplanung umfasst eine Fläche von 40.727 m<sup>2</sup>, von denen insgesamt 18.489 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen und Straßen versiegelt werden können.

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

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (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 allgemeines Wohngebiet 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 Gefährigungsgrad 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:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage eines Vergleichs der bisher wirksamen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes, Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

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 Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung 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:

Bewertung 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)

- 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit der Schutzverordnung und mit dem Vorrang des Wasserschutzes vereinbar. Die Ohre einschließlich der Gewässerrandstreifen ist als FFH-Gebiet Untere Ohre festgesetzt. Konflikte der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Status des Schutzgebietes sind nicht erkennbar.

- 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, 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:  
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:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, Festsetzung 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 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 in den im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Flächen verboten, die unter Schutz gestellten Grünlandflächen zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

FFH-Gebiet Untere Ohre:

Die das Plangebiet querende Ohre ist ein durch die EU bestätigtes FFH-Gebiet (0024 DE 3735301). Sie unterliegt den Bestimmungen der FFH- Richtlinie und der §§ 31ff. BNatSchG. Der Schutzstatus umfasst das Gewässer Ohre einschließlich der Gewässerrandstreifen. Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Schutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht gegeben. Die Maßnahmen M1 unterstützen die Ausdehnung der Grünlandflächen auf bisher ackerbaulich genutzte Flächen.

## **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 36.904 m<sup>2</sup> umfasst, werden 20.641 m<sup>2</sup> als Ackerfläche, 1.132 als Intensivgrünland und 1.312 m<sup>2</sup> als Gartenflächen genutzt, weiterhin wurden 13.819 m<sup>2</sup> 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 Bodenbruch 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 Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere 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

Bestand Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich die Ohre als Gewässer I. Ordnung und mehrere Gräben als Gewässer II. Ordnung. Von Süden kommend verläuft durch das Plangebiet der Graben Neues Land. Zwischen der Bülstringer Straße und einem landwirtschaftlichen Weg südlich der Ohre verläuft der Graben als Verrohrung über die Fläche des ehemaligen Tierhaltungsbetriebes. Von Norden münden zwei weitere offene Gräben in die Ohre.

Bestandsbewertung:

Die Ohre verläuft im Plangebiet anthropogen verändert. Sie weist eine naturnahe Uferandflora auf und ist als FFH-Gebiet von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt. Die vorhandenen Gräben sind entwässerungstechnisch profilierte, naturferne Gräben. Der verrohrte Abschnitt des Grabens Neues Land ist vollständig naturfern.

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. Das Grundwasser, 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 einzu-stufen. 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



Luftbild des Plangebietes  
(Stand 2016)

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

#### Bestand

Der beurteilungsrelevante Planbereich wird derzeit als Ackerfläche (20.641 m<sup>2</sup>), als Intensivgrünland (1.132 m<sup>2</sup>), als Nutzungsbrache der ehemaligen Rinderstallanlage westlich der Gärtnerei Neumann (6.579 m<sup>2</sup>), als Nutzungsbrache zwei weiterer Rinderställe östlich der Gärtnerei Neumann (7.240 m<sup>2</sup>) und als Gartenflächen (1.312 m<sup>2</sup>) genutzt. Gehölze sind in den beurteilungsrelevanten Bereichen nicht vorhanden. Das Gebiet ist umfangreichen Störungen durch den Verkehr und die Nutzungen im Gebiet ausgesetzt.

Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten bieten die Flächen des geplanten Wohngebietes keinen geeigneten Lebensraum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

#### Bewertung

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



#### 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 mittelmäßig jedoch deutlich vorbelastet einzustufen.

#### 2.1.5. Schutzgut Klima, Luft

##### Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. 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 Bebauungsplanänderung 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 Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere bekannte archäologische Denkmale verschiedener Epochen (Anlage 2 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 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).

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter									
		Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen									
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter	
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>											
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t		
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t			
	Bodenantrag		t	t	t		t				
Baubetrieb	Schallemission	t						t			
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t			
	Erschütterungen	t						t			
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>											
Erschließungsstraße, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d				

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter									
		Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen									
Betriebsbedingte Auswirkungen											
neues Bau- gebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Lichtemissionen durch Fahr- zeuge und Straßenbeleuch- tung	d								d	
	Erhöhung des Oberflächen- wasserabflusses		d	d	d	d					
	Unterbrechung von Sichtbe- ziehungen	d									d
	Störungen randlicher Biotop- strukturen							d	d		

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

### 2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

- Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes 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, Intensivgrünland und Gartenflächen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt. Der Bebauungsplan in der bisher wirksamen Fassung setzt Flächen für die Landwirtschaft fest.

Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Flächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Großteil der Flächen wird als Garten genutzt. Eine wesentliche Aufwertung stellt die extern festgesetzte Kompensationsmaßnahme dar. Zur Kompensation der Eingriffe trägt weiterhin das Anpflanzgebot am Nordrand des Wohngebietes bei.

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. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden

durch die Bebauung und durch Straßen maximal 18.489 m<sup>2</sup> Boden versiegelt. Derzeit sind ca. 4.000 m<sup>2</sup> der Fläche durch Fundamente und Bodenplatten versiegelt. 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. Dies betrifft eine Fläche von ca. 18.489 m<sup>2</sup>. 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<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche 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 rückte zum damaligen Planungsstand deutlich über die in der 5.Änderung des Bebauungsplanes geplante Wohnsiedlung hinaus. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die vorhandenen Lärmschutzwände die Außenbereiche der geplanten Wohngrundstücke ausreichend geschützt werden. Das Gutachten empfiehlt darüber hinaus einen passiven Lärmschutz unter Berücksichtigung der DIN 4109 insbesondere für die Obergeschosse. Dies ist in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes bereits festgesetzt und zu beachten.

- 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. Durch die Festsetzung einer Gehölzhecke am Nordrand des Wohngebietes werden die durch Gehölze und Bepflanzung dominierten Bereiche so orientiert, dass hierdurch der Eingriff durch das Baugebiet in das Landschaftsbild gemindert werden kann.

- 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 Kulturdenkmälern, 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.

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- 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**

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes zur Kompensation festgesetzte Maßnahmen:

- externe Kompensationsmaßnahme zur Schaffung von mesophilen Grünlandflächen auf Ackerflächen im Umfang von 6.000 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 101, Flur 4, Gemarkung Wedringen
- Anlage einer Strauchhecke am Nordrand des Wohngebietes auf einer Fläche von 541 m<sup>2</sup>
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3

Maßnahmenempfehlungen:

- 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

Die vorstehenden Maßnahmen sind zur Kompensation der Eingriffe durch die 5.Änderung des Bebauungsplanes ausreichend. Die Eingriffe können vollständig kompensiert werden.

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

Die Stadt Haldensleben verfolgt mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken zu decken. Die Fläche weist hierfür eine besondere Eignung auf. Sie war in der Erstfassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 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 Aufstellung des Flächennutzungsplanes 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 wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist im Fall von Planänderungen der Vergleich zwischen dem wirksamen Plan und den Planänderungen sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Im Anschluss daran wurden externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken
- Überwachung der Einhaltung der Anpflanzverpflichtungen und der Erhaltungspflichten
- Überwachung der Durchführung der festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. In Punkt 1.3. des Umweltberichtes wurden zunächst die beurteilungsrelevanten Änderungen festgestellt, die im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen sind. Dies sind die Änderungen Punkte 1. - 3..

1. Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für den Einfamilienhausbau westlich und östlich der Gärtnerei Neumann einschließlich von Erschließungsanlagen für den Bereich östlich der Gärtnerei und einer privaten Grünfläche östlich des Einmündungsbereiches der Bülstringer Straße in die Ortsumgehung
2. Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Gartenmarkt und das westlich angrenzende Wohnhaus von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet, sowie die Ausdehnung der Baufläche entsprechend der betrieblichen Planung
3. Festsetzung Verzicht auf eine Maßnahmenfestsetzung nördlich des Einmündungsbereiches, Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen

Das untersuchungsrelevante Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche, als Intensivgrünland, 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. 18.489 m<sup>2</sup> durch Erschließungsstraßen oder Gebäude versiegelt werden. Der Eingriff in 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 Ohreue wird durch Bebauung verstellt. Durch die Anordnung einer Baum-Strauch-Hecke zum Außenbereich wird eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erreicht.

Durch die Planung findet ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der durch

- die festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen zur Schaffung von mesophilen Grünlandflächen auf Ackerflächen im Umfang von 6.000 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 101, Flur 4, Gemarkung Wedringen
- die Anlage einer Strauchhecke am Nordrand des Wohngebietes auf einer Fläche von 541 m<sup>2</sup>
- die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3

kompensiert wird. Die vorstehenden Maßnahmen sind zur Kompensation der Eingriffe durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes ausreichend.

Haldensleben, Februar 2018



Anlage 1

Allgemeinverfügung des Landkreises Börde zur Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) des Wasserwerkes Haldensleben

Schutzbestimmungen für die Zonen II und III

Handlungen bzw. Nutzungen		II	III
<b>1. Sachgebiet Bergbau, Erdaufschlüsse und unterirdische Lager</b>			
1.1	Gewinnen von Rohstoffen und sonstige Abgrabungen mit Freilegung des Grundwassers		verboten
1.2	Gewinnen von Rohstoffen und sonstige Abgrabungen ohne Freilegung des Grundwassers		verboten
1.3	Errichten, Erweitern und Betreiben von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme		verboten
1.4	Abteufen von Bohrungen (Aufsuchungs-, Gewinnungsbohrungen und Bohrungen mit einer Teufe von mehr als 100m nach §127 BBergG) ausgenommen sind Bohrungen für die öffentliche Wasserversorgung einschließlich deren Überwachung (Messstellen)	verboten	beschränkt zulässig
1.5	Untertagebergbau, Tunnelbau		verboten
1.6	Durchführung von Sprengungen		verboten
<b>2. Sachgebiet Kommunalwirtschaft, Industrie und Gewerbe</b>			
2.1	Errichten, Betreiben und Erweitern von Betrieben und Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden und Umschlagen von radioaktiven Stoffen		verboten
2.2	Errichten, Erweitern und Betrieb von Wärmekraftwerken	verboten	verboten, soweit nicht gasbetrieben
2.3	Errichten, Erweitern und Betrieb von Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln	verboten	verboten, ausgenommen oberirdische Aufstellung von Transformatoren
2.4	Errichten, Erweitern und Betrieb von Abfallbeseitigungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen und bergbauartigen Rückständen, Biogasanlagen sowie die Errichtung von Deponien im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes		verboten
2.5	Errichten, Erweitern und Betrieb von Anlagen zur Behandlung oder Lagerung von Schrott, Altfahrzeugen und Altreifen		verboten
2.6	Errichten, Erweitern und Betrieb von Friedhöfen		verboten
2.7	Vergraben und Ablagern von Tierkörpern und Tierkörperanteilen		verboten
2.8	Errichten, Erweitern und Betrieb von Fahrzeugwaschanlagen		verboten
2.9	Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten einschließlich Gebieten für Industrie und produzierendes Gewerbe	verboten	verboten, ausgenommen sind Baugebiete für Wohnbebauung
2.10	Errichten und Betreiben von sonstigen baulichen Anlagen, soweit sie nicht an anderer Stelle des Anhangs aufgeführt sind	verboten	beschränkt zulässig
2.11	Errichten, Erweitern und Betrieb von Rohrfernleitungen	verboten	beschränkt zulässig

5.Änderung des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße" - Stadt Haldensleben

	Handlungen bzw. Nutzungen	II	III
	<b>Sachgebiet Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (JGS<sup>1</sup> und JGS-Anlagen sind dem Sachgebiet 5 - Land- und Forstwirtschaft zugeteilt)</b>		
3.1	Errichten und Betreiben von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einschließlich Windkraftanlagen	verboten	verboten, ausgenommen <u>alle oberirdischen Anlagen</u> mit wassergefährdenden Stoffen der Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 oder mit einem maßgebenden Volumen von <= 100 m <sup>3</sup> wassergefährdenden Stoffen der WGK 2 oder mit einem maßgebenden Volumen von <= 10 m <sup>3</sup> wassergefährdenden Stoffen der WGK 3 und <u>alle unterirdischen Anlagen</u> mit einem maßgebenden Volumen von <= 1.000 m <sup>3</sup> wassergefährdender Stoffe der WGK 1 oder mit einem maßgebenden Volumen von <= 10 m <sup>3</sup> wassergefährdender Stoffe der WGK 2 oder mit einem maßgebenden Volumen von <= 1 m <sup>3</sup> wassergefährdender Stoffe der WGK 3
3.2	Befördern wassergefährdender Stoffe	verboten	verboten, ausgenommen auf Straßen, die nach RiStWag ausgebaut und entwässert sind und Kleinstmengen für den Haushaltsbedarf
3.3	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen	verboten	verboten, ausgenommen Umgang mit Kleinstmengen für den Haushaltsbedarf
	<b>4. Sachgebiet Abwasser und Abwasseranlagen</b>		
4.1	Einleiten oder Versickern von Abwasser in den Untergrund einschließlich Abwasserver-sickerung,- verrieselung und -verregnung	verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser	verboten, ausgenommen das großflächige Versickern des auf Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
4.2	Einleiten von Abwasser aus Kleinkläranlagen in den Untergrund	verboten	verboten, ausgenommen flächenhafte Versickerung von häuslichem oder kommunalem Abwasser aus Kleinkläranlagen, das mindestens mit einem Verfahren nach dem Stand der Technik behandelt wurde und wenn eine Ableitung zu aufnahmefähigen Fließgewässern nicht möglich ist
4.3	Einleiten von Abwasser in oberirdische Gewässer, ausgenommen Niederschlagswasser	verboten	verboten, ausgenommen Abwasser aus Kleinkläranlagen, das mindestens mit einem Verfahren nach dem Stand der Technik behandelt wurde
4.4	Errichten und Erweitern von Kanalisationen einschl. Regen- und Mischwasserentlastungs-bauwerken, Anlagen zum Durchleiten oder Herausleiten von Abwasser	verboten, ausgenommen Anlagen zum Herausleiten von Abwasser vorhandener Anwesen, wenn die in SZ III genannten besonderen Anforderungen an die Dichtheit und deren Überprüfung eingehalten sind	verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme und alle zehn Jahre auf der Grundlage des § 2 Abs. 3 der Eigenüberwachungsverordnung durch überprüft werden
4.5	Errichten und Erweitern von Abwasserbehandlungsanlagen einschließlich Kleinkläranlagen, abflusslosen Sammelgruben	verboten	verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen i.S. des Gewässerschutzes, Kleinkläranlagen in monolithischer Bauweise nach Nummern 4.2 und 4.3 und abflusslose Sammelgruben, wenn die Dichtheit und die Standsicherheit sichergestellt sind

1) JGS - dazu zählen Jauche, Gülle, Silagesickersäfte, Festmist, Hühnertrockenkot

5.Änderung des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße" - Stadt Haldensleben

Handlungen bzw. Nutzungen	II	III
<b>5. Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft sowie Erwerbsgartenbau</b>		
5.1 Errichten, Betreiben oder Erweitern von ortsfesten baulichen Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersaft und Anlagen zum Lagern von Festmist und Silage	verboten	verboten, ausgenommen sind Anlagen mit Leckerkennungseinrichtung oder oberirdische Anlagen mit doppelwandigem Behälter
5.2 Errichten, Betreiben oder Erweitern von Erdbecken, auch mit Foliendichtung, für die Lagerung von flüssigen Wirtschaftsdüngern		verboten
5.3 Errichten, Betreiben oder Erweitern von Erdsilos zur Bereitung und Lagerung von Silage		verboten
5.4 Festmistaußenlagerung	verboten	verboten, ausgenommen wenn die Bedingungen des KTBL-Positionspapieres, in der jeweils gültigen Fassung, eingehalten werden
5.5 Düngen mit Wirtschaftsdünger	verboten	verboten, ausgenommen es wird eine jährliche einzelschlagbezogene Aufzeichnung über die Zu- und Abfuhr von Stickstoff und Phosphor erstellt und ausgewertet. Die Bewertung der Bilanzsalden hat schlagbezogen analog der Vorgaben der Düngeverordnung, in der derzeit gültigen Fassung, zu erfolgen.
5.6 Lagern und Ausbringen von Klärschlamm, klärschlammhaltigen Düngemitteln, Fäkalschlamm, Gärsubstraten aus Biogasanlagen bzw. Kompost aus zentralen Bioabfallanlagen	verboten	beschränkt zulässig
5.7 Bau und Betrieb von Anlagen zum Lagern, Zwischenlagern und zum Abfüllen fester und flüssiger mineralischer Düngemittel	verboten	verboten, ausgenommen sind Anlagen gem. Nummer 3.1
5.8 Lagern und Anwenden von Pflanzenschutzmitteln	verboten	verboten, ausgenommen sind Pflanzenschutzmittel ohne W-Auflage und Anlagen, die nach VAWs LSA errichtet werden.
5.9 Ausbringen von mineralischen Düngemitteln durch Agrarflugzeuge		verboten
5.10 Kahlschlag und Waldrodung	verboten	verboten, ausgenommen ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung
5.11 Umbruch von Dauergrünland, nicht betroffen ist die Grünlanderneuerung	verboten	beschränkt zulässig
5.12 Feldanbau von Mais, Leguminosen, Hackfrüchten, Gemüse und gewerblicher Obstbau sowie Sonderkulturen	beschränkt zulässig, soweit eine ganzjährige Bodendeckung durch Zwischen- und Hauptfrucht gewährleistet wird	zulässig
5.13 Beregnung landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen	verboten	zulässig
5.14 Bau und Betrieb gewerblicher Fischzucht- und -mastanlagen in Teichen und Netzgehegehaltungen und Fütterung	verboten	zulässig
5.15 Bau und Betrieb von Anlagen zur gewerblichen Wassergeflügelhaltung	verboten	zulässig
5.16 Errichten und Erweitern von Stallanlagen sowie Tierhaltung in Freigehegen	verboten	beschränkt zulässig, ausgenommen Kleintierhaltung

5.Änderung des Bebauungsplanes "Bülstringer Straße / Satueller Straße" - Stadt Haldensleben

Handlungen bzw. Nutzungen	II	III
<b>zu 5. Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft sowie Erwerbsgartenbau</b>		
5.17 Errichtung und Erweiterung von Viehfütterungs-, Tränk- und Melkständen	verboten	zulässig
5.18 Errichten und Erweitern von Dämpfanlagen und Waschplätzen für Maschinen und Geräte	verboten	beschränkt zulässig
5.19 Beweidung	verboten ab einer Besatzstärke von einer Großvieheinheit je Hektar (GVE/ha) (Bedingung: Nachweisführung eines Weidtagebuches)	beschränkt zulässig
5.20 Neuanlage und Erweiterung von Gartenbaubetrieben, Baumschulen und Kleingartenanlagen	verboten	beschränkt zulässig
<b>6. Sachgebiet Gewässerunterhaltung und Hydromelioration</b>		
6.1 Gewässerunterhaltung mit chemischen Mitteln	verboten	
6.2 Ausbau von Gewässern	verboten, ausgenommen zur Verbesserung des ökologischen Zustands	
6.3 Errichten und Erweitern von Dränagen, Entwässerungsgräben und Schöpfwerken	verboten	verboten, wenn die Schutzfunktion der Deckschicht hierdurch wesentlich gemindert wird
<b>7. Sachgebiet Verkehrswesen</b>		
7.1 Bau und Betrieb von Flugplätzen	verboten	
7.2 Verwenden von auswasch- und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien, zum Beispiel Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken und Rückstände des Bergbaues, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau sowie zum Gleisbau und Bau von Luftverkehrsanlagen einschließlich Lärmschutzdämmen	verboten	verboten, ausgenommen die Anforderungen der LAGA an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen werden eingehalten.
7.3 Errichten und Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsanlagen oder -flächen	verboten, ausgenommen Feld- und Waldwege bei breitflächiger Versickerung des abfließenden Wassers und Baumaßnahmen an vorhandenen Straßen zur Anpassung an den Stand der Technik	verboten, ausgenommen die Anforderungen der RiStWag in der jeweils geltenden Fassung werden eingehalten
<b>8 Sonstige Sachgebiete</b>		
8.1 Motorsportveranstaltungen und -anlagen	verboten	
8.2 Sportanlagen	verboten	beschränkt zulässig
8.3 Errichten und Erweitern von militärischen Anlagen und Übungsplätzen	verboten	verboten, ausgenommen vorhandene Anlagen
8.4 Durchführen von Manövern oder Übungen von Streitkräften oder ähnlichen Organisationen	verboten	beschränkt zulässig
8.5 Errichten und Erweitern von Bade-, Zeit- und Campingplätzen	verboten	verboten, ausgenommen das Abwasser wird in eine Entwässerungsanlage eingeleitet, die den Anforderungen nach Nummer 4.4 und 4.5 entspricht
8.6 Märkte, Volksfeste, Groß- und Sportveranstaltungen außerhalb dafür vorgesehener Anlagen	verboten	
8.7 Anlegen von Wanderwegen	zulässig	
8.8 Schiffs- und Bootsverkehr	verboten	zulässig

Anlage 2

archäologische Denkmale im Bereich des Plangebietes (schraffierte Flächen)

