

# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnbebauung Kleegartenstraße“ in Haldensleben OT Uthmöden**

## **Gutachterliche Stellungnahme**

### **Auftragnehmer**

Landschaftsarchitekturbüro

**W. Westhus**

Alexander – Puschkin – Straße 16  
39108 Magdeburg

### **1. Vorhaben**

Der Bebauungsplan der Stadt Haldensleben „Wohnbebauung Kleegartenstraße“ im Ortsteil Uthmöden soll nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2022 der § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs.1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Bedingungen werden durch das Plangebiet erfüllt. Demnach kann der § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung angewendet werden.

Wichtig dabei ist, dass keine Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Es gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a BauGB (1) Nr. 4).

Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a der BauNVO festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sei

### **2. Bestandsbewertung und gutachterliche Stellungnahme**

Die Fläche am Ortsrand von Uthmöden wurde Ende August 2021 kartiert. Bedingt durch den Zeitpunkt war eine konkrete Erfassung der vorkommenden Arten nicht möglich. Daher wird für die Stellungnahme das Potential der Flächen analysiert.

Bei der Fläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit einem sehr eingeschränkten Artenspektrum. Es ist ein sehr dichter Bewuchs (Ansaatgrasland, vor allem Futtergräser) ohne vegetationsfreie Flächen vorhanden. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und als Abstellfläche, Weide und für die Futtergewinnung genutzt. Insgesamt ist die Fläche eingezäunt und Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen. Im Untergrund sind Sandböden zu finden, die durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt wurden.

Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

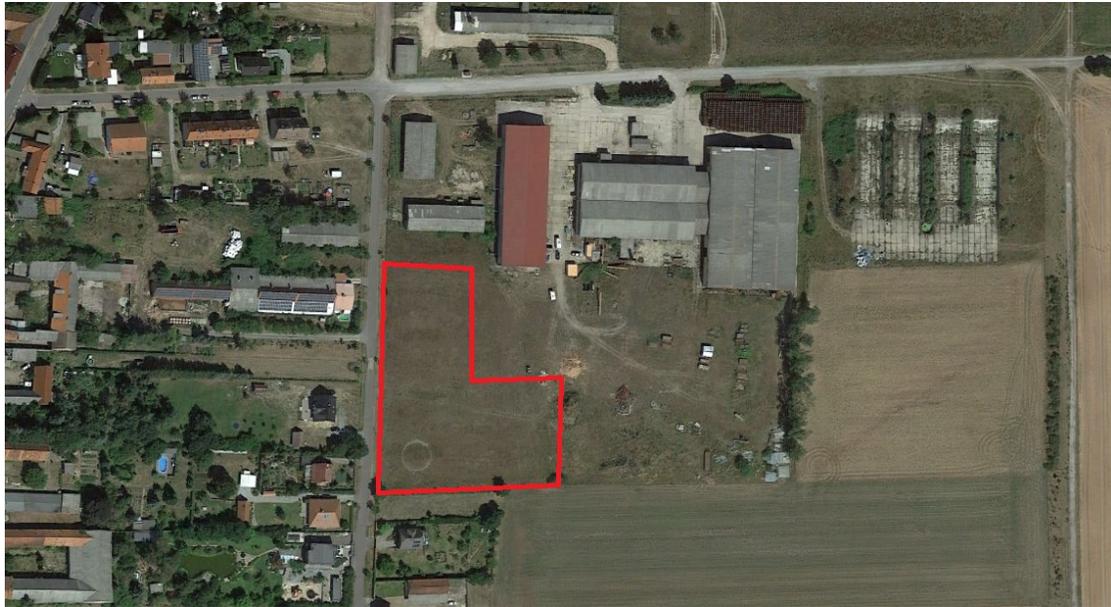
Norden:

Hier stehen landwirtschaftliche Gebäude. Diese werden nur teilweise genutzt. Man findet hier auch eine gewerbliche Nutzung.

Osten:

Hier findet man Lagerflächen und dahinter Ackerflächen. Zwischen den Lagerflächen und dem Acker steht eine Pappelreihe.





Luftbild von der Fläche



Blick in Richtung Norden auf die landwirtschaftlichen Gebäude



Blick in Richtung Osten auf den Lagerplatz



Blick in Richtung Süden auf die angrenzende Wohnbebauung

### **Auswirkungen des Vorhabens:**

Mit dem Vorhaben soll eine Wohnbebauung (Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebiets“) auf der Fläche ermöglicht werden. Dieses wird mit einem großzügigen Baufenster parallel zur Straße geplant. Dahinter in Richtung Osten (offene Landschaft) schließt sich eine private Grünfläche an. Diese Planung hat voraussichtlich die folgenden Umweltauswirkungen:

- baubedingt: entstehen geringfügige zusätzliche Emissionen (Lärm, Staub) durch den Baustellenverkehr und die Bauarbeiten zur Errichtung der Wohngebäude und Erschließungsanlagen.  
Es wird keine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung entstehen.
- anlagenbedingt: kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Böden und dem Entzug von Lebensräumen (Intensivgrünland) für Fauna und Flora  
Weiterhin wird das Versickern von Oberflächenwasser durch die zusätzliche Versiegelung eingeschränkt.
- betriebsbedingt: entsteht ein geringfügig erhöhter Erschließungsverkehr auf der Anliegerstraße

### **Bewertung der Schutzgüter:**

#### **Mensch;**

Wirkungsbereich:

- Geringe zusätzliche Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgasimmissionen während der Bauphase.
- Stärkung der Wohnfunktion und Deckung des Bedarfs an Wohnraum.

Maßnahmen:

- Diese temporären Beeinträchtigungen sind relativ geringen und auf die Bauphase beschränkt. Sie führen nicht zu dauerhaften Belastungen.

#### **Boden;**

Wirkungsbereich:

- Versiegelung der Bodenoberfläche durch die Bebauung.

Maßnahmen:

- Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4 als Höchstmaß festgesetzt.
- Anfallender unbelasteter Mutterboden (Oberboden) ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wieder hergestellt werden. Anfallender Bodenaushub, welcher nicht für die Dauer der Baumaßnahme unmittelbar am Standort verwendet wird, ist in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.
- Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### **Fläche:**

Wirkungsbereich:

- Überplanung einer, bisher als Grünland bzw. durch die Landwirtschaft genutzten Fläche am Ortsrand von Uthmöden.

Maßnahmen:

- Hauptsächlich werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche durch die Ausweisung des Wohngebietes auf einer schon erschlossenen Fläche verringert.
- Durch die Vermeidung unnötiger Versiegelungen (kompakte Bebauung, Festlegung der GRZ als Höchstgrenze) können Eingriffe in das Schutzgut Fläche vermindert werden.

### **Tiere und Pflanzen;**

Wirkungsbereich:

- Verlust von Biotopstrukturen, Flächenentzug für Flora und Fauna (Intensivgrünland am Ortsrand)

Maßnahmen:

- Gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen auf den neuen Wohngrundstücken.
- Ausweisung von Pflanzgebotsflächen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, als Abschluss der Fläche zur offenen Landschaft.

Anpflanzen einer Feldhecke aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten in einer Breite von 3 m. Mit dieser Feldhecke sollen zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

### **Grund- und Oberflächenwasser;**

Wirkungsbereich:

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

Maßnahmen

- Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll auf dem Grundstück genutzt bzw. versickert werden. Damit wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Gebietes weitgehend zu erhalten. Diese Lösung wird im weiteren Verfahren untersucht und nach Möglichkeit umgesetzt.

### **Luft und Klima;**

Durch die relativ geringe Fläche des Vorhabens sind Auswirkungen auf das Klima nicht relevant.

### **Landschaft;**

Durch das Vorhaben wird sich das Landschaftsbild nicht verändern. Die Ortslage wird abgerundet und eine isolierte Fläche in die angrenzende Bebauung einbezogen. Das neue Wohngebiet passt in die Struktur der Umgebung und setzt die südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung fort. Zum Abschluss des Gebietes wird an der Ostgrenze eine Feldhecke vorgesehen.

### **Kultur und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### **Schutzgebiete:**

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 31 - 36 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden.

Der „Geschützte Landschaftsbestandteil „Grünlandflächen in der Ohreniederung“ GLB0032OK beginnt westlich der Ortslage und ist nicht betroffen.

### **Artenschutz:**

Beim Artenschutz haben wir uns auf die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse konzentriert. Andere Artengruppen können wegen der vorhandenen landschaftlichen Situation ausgeschlossen werden. Vögel und Fledermäuse zählen nach § 7 Abs 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Daher muss auf der Grundlage von § 44 BNatSchG die Situation beurteilt werden.

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Es ist weiter festgelegt (Abs. 5), dass die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5 im Falle von Eingriffen gleichfalls gelten.

Die geplante Bebauung im Bereich des Vorhabensgebietes führt dazu, dass die Grünlandflächen zu Siedlungsbereichen umgestaltet werden.

#### **Fledermäuse:**

Für alle heimischen Fledermausarten gelten durchgehend strenge Schutzbestimmungen. Daher sind Fledermäuse besonders zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine offene intensiv genutzte Grünlandfläche am Ortsrand. Diese könnte von Fledermäusen als Nahrungsraum genutzt werden. Konkrete Hinweise dazu bestehen nicht. Bäume mit Eignung als Fledermausquartier oder andere Strukturen (Höhlen, Gebäude, Keller usw.), die als Lebensstätte genutzt werden können, gibt es im Vorhabensgebiet nicht.

Fledermausquartiere auf angrenzenden Grundstücken sind nicht auszuschließen. Hier wäre vor allem die ehemalige landwirtschaftliche Bausubstanz zu nennen. Diese ist vom Eingriff nicht betroffen.

Daher werden vom Vorhaben keine Lebensstätten (§ 44 Abs 1 Nr. 3) betroffen. Mit der Ausweisung als Wohngebiet entstehen auf der Fläche Gebäude und Ziergärten. Der Raum geht daher als Nahrungshabitat nicht verloren, sondern wird umgewandelt. Die Nummer 2 (§ 44 Abs. 1) greift im vorliegenden Fall nicht, da es sich um einen potentiellen Nahrungsraum handelt, der auch gegenwärtig durch die benachbarten Nutzungen gestört wird. Vergleichbare Nahrungsräume sind in der Umgebung ausreichend vorhanden, so dass die Tiere ausweichen können.

Daher können insgesamt die Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation vernachlässigt werden.

#### **Bodenbrütende Vögel:**

An bodenbrütenden Vögel kämen für den Bereich hauptsächlich die Feldlerche und das Rebhuhn infrage. Andere Arten sind unwahrscheinlich. Aber auch die Besiedelung der Fläche durch die Feldlerche und das Rebhuhn ist wegen der vorhandenen dichten Vegetation und der randlichen Störungen sehr unwahrscheinlich. Die Arten ziehen ausgedehnte und großräumige Ackerflächen vor. Bei Wiesenflächen werden auch großflächige störungsfreie Flächen bevorzugt. Diese müssen aber als Grünland eine Mindestqualität ausweisen, die nicht im Untersuchungsraum vorhanden ist (Artenzusammensetzung, Struktur Vielfalt). Bedingt durch die bestehenden randlichen Störungen kann man davon ausgehen, dass die Fläche wahrscheinlich nicht besiedelt ist. Vollständig ist dies nicht auszuschließen. Aber die Struktur der Fläche und die starke Beeinträchtigung durch die landwirtschaftliche Tätigkeit und die Lage am Ortsrand (Störungen durch Hunde und Katzen, Fahrradfahrer und Spaziergänger) führt dazu, dass die Fläche als Bruthabitat nicht genutzt wird.

Daher werden vom Vorhaben keine Lebensstätten – Nester von Bodenbrütern (§ 44 Abs 1 Nr. 3) betroffen. Mit der Ausweisung als Wohngebiet entstehen auf der Fläche Gebäude und Ziergärten. Der Raum geht daher als Nahrungshabitat nicht verloren, sondern wird umgewandelt. Die Gebüschstrukturen werden dann von anderen Vogelarten besiedelt.

Die Nummer 2 (§ 44 Abs. 1) BNatSchG greift im vorliegenden Fall nicht, da es sich um einen potentiellen Nahrungsraum handelt, der auch gegenwärtig durch die benachbarten Nutzungen gestört wird.

Um eine Störung und Tötung von einzelnen Tieren auszuschließen, sind die Erdarbeiten im Winter zu beginnen (vom 01.10 bis 28.02 in Anlehnung an § 39 BNatSchG)).

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich:**

- Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4 als Höchstmaß festgesetzt.
- Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll auf dem Grundstück genutzt bzw. versickert werden. Damit ist die Grundwasserneubildungsfunktion des Gebietes weitgehend zu erhalten. Diese Lösung wird im weiteren Verfahren untersucht und nach Möglichkeit umgesetzt.
- Gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen
- Ausweisung von Pflanzgebotsflächen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, als Abschluss der Grünfläche zur offenen Landschaft.  
Anpflanzen einer Feldhecke aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten in einer Breite von 3 m.

### **Planungsalternativen:**

#### **Standort**

Das Grundstück wurde mit dem Ziel erworben, hier Einfamilienhäuser zu errichten. Für die Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebietes (MDW) an dieser Stelle sprechen die Nutzung in der Umgebung und die einfache Erschließung der Fläche über die vorhandene Straße.

#### **Planinhalte**

Der Plan wurde entsprechend der Erfordernisse der späteren Nutzer entwickelt. Weitere Untersuchungen kamen bisher nicht zur Durchführung.

### **Ergebnis:**

Bei den Untersuchungen wurde ermittelt, dass die geplante Wohnbebauung mit der Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen (auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes) keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter entstehen. Daher ist ein verfahren nach § 13 b zulässig.

### **Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:**

Die **fettgedruckten** Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

#### **Private Grundstücksflächen – Bepflanzung**

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

- 1. Im Wohn- und Sondergebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.**

#### **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung**

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

- 2. Die festgesetzte 3 m breite Pflanzgebotsfläche entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m Hecke sind mindestens 60 Sträucher und ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 3.**

3. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
  - + bei Pflanzungen auf den privaten Grundstücken: Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm
  - + bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden
  - + bei den Baumpflanzungen für die externen Ausgleichmaßnahmen eine Höhe von (Forstware) 50 – 80 cm aufweisen.

<b>Hinweis:</b>
-----------------

4. **Grünordnung**

**Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.**

5. Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

6. Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

Aufgestellt:  
W. Westhus  
6. Oktober 2021