

Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

PROJEKT:

**Umweltbericht zum Bebauungsplan
„Mischgebiet Behnsdorfer Straße“
der Gemeinde Flechtingen**

Planungsphase

Datum
31. Juli 2018

Ausfertigung
1 von 1

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Flechtingen beabsichtigt für eine private Grundstücksfläche eine Mischbebauung zu ermöglichen. Da sich der Standort im Außenbereich am westlichen Ortsausgang befindet, muss über einen Bebauungsplan Baulandqualität geschaffen werden.

Die künftigen Bauträger der zu überplanenden Flächen beantragten daher bei der Verbandsgemeinde Flechtingen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und müssen daraufhin mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten abschließen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2018 vom Gemeinderat Flechtingen als Grundlage zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren gefasst.

Mit dieser Planung soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung erschlossen werden kann, dass keine öffentlich, rechtlichen Belange gegen die Planung wirken und dass eine verträgliche städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Durch den Bebauungsplan, der ein Mischgebiet (MI) ausweist, wird die Art der baulichen Nutzung der örtlichen Situation angepasst, um somit eine für die Ortsrandlage verträgliche Entwicklung zu garantieren. Die Vorgabe der zulässigen städtebaulichen Werte orientieren sich dabei an der vorhandenen Nachbarbebauung, so dass die Prägung dieses Standortes auch mit dem geplanten Vorhaben beibehalten wird.

Zur Beurteilung der Auswirkung der geplanten Vorhaben auf Natur und Umwelt wird entsprechend des Baugesetzes § 1 a Abs. 3 BauGB der vorliegende Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht dient als Grundlage für die ordnungsgemäße Abwägung der Belange von Natur und Umwelt.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze:

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert.

Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden die Grundlage für den Umweltbericht. In diesen Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenz- und Richtwerte dürfen nicht überschritten werden und sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

BImSchG

Bundesimmissionsschutzgesetz mit den folgenden Verordnungen

4. BImSchG

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

16. BImSchV

Verkehrslärmverordnung

32. BImSchV

Geräte- und Maschinenlärmverordnung

39. BImSchV

Festlegung von Grenzwerten zur Luftqualität

TA Luft

Die Richtwerte der TA – Luft dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Luft dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

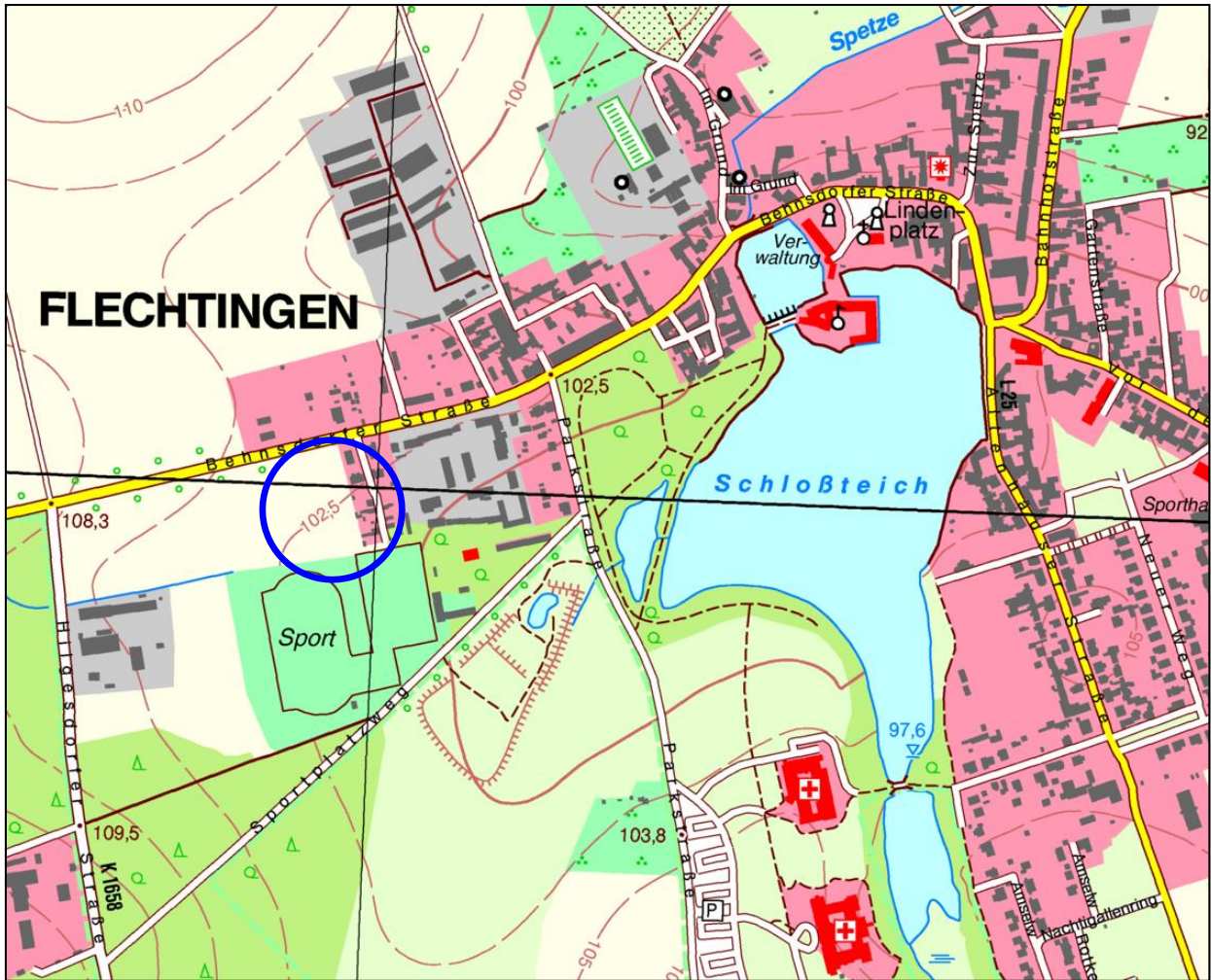
TA Lärm

Die Richtwerte der TA – Lärm dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Lärm dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.

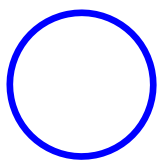
DIN 18005

Das Beiblatt zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung.

Lage im Raum



Quellenvermerk :
 [TK10 / 11/2014] © LvermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A18/1-6022664/2011



Plangebiet

Planungsfläche : 10672 m²
 Gemarkung : Flechtingen
 Flur : 12
 Flurstücks. Nr. : 199/1 und 199/2

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand an der Behndorfer Straße und schließt an die letzte Bebauung linksseitig in Richtung Behndorf an. Große Teile des Flurstücks 199/1 wurde bisher intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Die Teilfläche Flurstück 199/2 wurde vor allem als Lagerfläche, Hühnerauslauf und zur Kleintierhaltung genutzt. Man findet ein buntes Nutzungsmosaik aus Rohbodenflächen (Fahrspuren) und Ruderalfluren. Auch gärtnerische Nutzungen sind zu finden. Die genaue Abgrenzung erfolgt nach der Bestandsvermessung im weiteren Verfahren. Rückwärtig, im Süden, grenzt ein Gehölzstreifen, der zu Sportfläche gehört an. Östlich befinden sich Wohngebäude, nördlich die Behndorfer Straße (L43) und rechtsseitig der Straße befindet sich eine kleinmaßstäbliche Wohnbebauung. Topografisch ist die Fläche eben, sodass eine Erschließung über eine direkte Anbindung an die L43 möglich ist.

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.

Westlich der Hilgesdorfer Straße und südlich des angrenzenden Sportplatzes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Flechtinger Höhenzug“ (STLSG0013OK). Zum Schutzgebiet besteht ein ausreichender Abstand, so dass Beeinträchtigungen des Schutzzwecks nicht zu erwarten sind.

vorliegende umweltrelevante Unterlagen:

- Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Stand: 1996)
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (Stand: 1995)
- Regionales Entwicklungsprogramm (Stand: 2006)
- Landesentwicklungsplan (Stand: 1999)

betroffene Umweltschutzziele:

- Bodenschutz (Versiegelung max. 6.767 m²)
- Grundwasserschutz (Versickerung des Grundwassers)
- Arten- und Biotopschutz (Biotopverlust), Verlust des Ackers, und Ruderalflur
Die vorhandenen Lagerflächen, Fläche für Kleintierhaltung und Ackerflächen werden zum überwiegenden Teil bebaut und die unversiegelten Flächen werden als Hausgarten angelegt.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich bewertet im Außenbereich nach § 35 BauGB. Mit der Realisierung des vorzeitigen Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Prüfung von Belangen des Umweltschutzes und zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ein Umweltbericht erarbeitet worden. Im Rahmen dieser Ausarbeitungen wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Durch textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, welche in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt wurden, für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt und zugeordnet. Weiter werden im Ergebnis der Umweltprüfung gegebenenfalls Maßnahmen zur Abwendung schädlicher Umweltauswirkungen festgesetzt. Die Gemeinden überwachen die Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten.

Geplante Festsetzungen aus dem Bebauungsplan

Entsprechend der Gebietsausweisung auf dem wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) wird daraus ableitend als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der gemäß § 5 Abs.1 und Abs.2 Satz 2 u.7 BauNVO bereits vorhandenen Nutzungen in diesem Ortsbereich.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	:	0,6
Bauweise	:	II (max. 2 Vollgeschoss)*

Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut	relativ
Gesamtfläche des Plangebietes	10.672 m ²	
Fläche MI	10.157 m ²	100 %
MD Fläche – 0,6 GRZ bebaubar	6.094 m ²	60 %
Private Grünfläche - Hausgärten	3.468 m ²	40 %
private Grünfläche – Pflanzbindungsfläche	595 m ²	
Anliegerstraße	515 m ²	
Summe	10.672 m²	



Bebauungsplan (Stand Juni 2018)

voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:

- baubedingt: geringfügige zusätzliche Emissionen (Lärm, Staub) vom Baustellenverkehr, keine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung
- anlagenbedingt: Versiegelung von Böden (max. 6.252 m²)
Entzug von Lebensräumen für Fauna und Flora
Beeinträchtigung der Versickerung von Oberflächenwasser
- betriebsbedingt: geringfügig erhöhter Erschließungsverkehr auf der Anliegerstraße

Schutzgut	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind unerheblich und nicht nachhaltig	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind erheblich und / oder nachhaltig	Bemerkungen
Mensch	X		
Klima	X		
Boden		X	Versiegelung
Tiere und Pflanzen		X	Verlust von Lebensräumen (Ackerflächen und Ruderalflur)
Landschaft	X		

Schutzgut	Wirkungsbereich	Untersuchungsraum	Prüfungsunterlagen	Methodik
• Mensch	geringe zusätzliche Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgasimmissionen während der Bauphase	Plangebiet und angrenzende Wohnbebauung	- örtliche Begehung	verbal-argumentative Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen
• Boden	Versiegelung der Bodenoberfläche durch die Bebauung	Plangebiet	- Landschaftsprogramm LSA - Landschaftsrahmenplan - örtliche Begehung	Ermittlung von Art und Umfang der geplanten Beeinträchtigungen und verbal-argumentative Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen
• Arten- und Biotopschutz	Verlust von Biotopstrukturen, Flächenentzug für Flora und Fauna (Acker und Ruderalflur)	Plangebiet und näheres Umfeld	- Landschaftsprogramm LSA - Landschaftsrahmenplan - Karte der pot. nat. Vegetation LSA - Stellungnahme des Fachamtes - eigene Biotop-typenkartierung	Kartierung der Biotoptypen im Bereich des Plangebietes, verbal-argumentative Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen und Ermittlung des Eingriffes auf Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“
• Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung	Plangebiet	- Landschaftsprogramm LSA - Landschaftsrahmenplan	verbal-argumentative Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen
• Luft / Klima	Durch die relativ geringe Fläche des Vorhabens sind Auswirkungen auf das Klima nicht relevant.	-	-	-

Schutzgut	Wirkungsbereich	Untersuchungsraum	Prüfungsunterlagen	Methodik
<ul style="list-style-type: none"> Landschaftsbild 	Durch das Vorhaben wird sich das Landschaftsbild verändert. Der Ortsrand wird in Richtung offene Landschaft verschoben und geordnet.	Plangebiet und Umgebung (500 m)	- eigene Kartierung	verbal-argumentative Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> Kultur- und Sachgüter 	Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.	-	-	-

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 0.6 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 Pflanzgebotflächen entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Anpflanzen einer Feldhecke aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten in einer Breite von 7 m.

Planungsalternativen:

Standort

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand. Da die gegenüberliegende Straßenseite bebaut ist und auch in Richtung Süden der Sportplatz angrenzt, passt sich die Bebauung in die bestehende Struktur ein. Es wird eine relativ isolierte Fläche am Ortsrand für die Bebauung gewählt.

Planinhalte

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

Geplante Maßnahmen zur Überwachung:

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Flechtingen erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren.

Die nächsten Kontrollen erfolgen nach weiteren 3 Jahren. Grundlage für festgelegte Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

Vorläufige Kompensationsberechnung:

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Seit dem 27.12.2004 ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 in Kraft. Diese Richtlinie wurde am 12.04.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet.

Die Werte für den Bestand können bis zur Vorlage eines Vermessungsplanes nur eingeschätzt werden.

Nummer	Fläche in m ²	IST – Zustand				
		CIR-Code	Code	Biototyp	Biotopwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	4.270	AAu	AI	Ackerfläche	5	21.350,0
2	2.950			Rohbodenfläche (Fahrspur und Hühnerauslauf) – Bewertet wie Acker	5	14.750,0
3	3.452	KSm	URB	Kurzlebige Ruderalflur	9	31.068,0
Summe	10.672 m ²					67.168,0

Bewertung der Planung

Nummer	Fläche in m ²	Planung				
		CIR-Code	Code	Biototyp	Planwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	6.094	BS	BW	Bebaubare Fläche - Grundfläche Mischgebiet	0	0,0
2	3.468	BGg	AKB	Hausgarten	6	20.808,0
3	595	HUml	HYA	Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten auf dem Sichtschutzwall	16	9.520,0
4	515	BVs	VS	Straßenfläche	0	0,0
Summe	1.934 m ²					30.328,0

Defizit:

Vergleich:

Bestand	-	Planung	=	Ausgleichserfordernis
67.168,0	-	30.328,0	=	36.840,0

Im weiteren Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens ist eine externe Ausgleichsmaßnahme von 36.840,0 Werteinheiten auszuweisen.

Vorschläge für die textliche Festsetzung

Pflanzgebotsflächen – private Grünflächen

nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

- 1. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die 7 m Pflanzgebotsfläche (Sichtschutzwall) dicht mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Es sind jeweils 3 bis 7 Pflanzen der gleichen Gehölzarten in Nachbarschaft (gruppenweise) zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 5 der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht**

Hinweise

- 2. Die auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:**
 - Laubbaum – Hochstämme StU 14 – 16 cm
 - Obsthochstämme StU 12 – 14 cm
 - Sträucher für die Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)
- 3. Umweltüberwachung**
Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begründung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Flechtingen zu erfolgen.
- 4. Die Pflanzmaßnahmen und die Freiflächengestaltung sind in den Bauvorlagen darzustellen.**
- 5. Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.**
- 6. Baumschutz**
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 (Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LG 4 (Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung verbindlich.
- 7. Pflanzarbeiten**
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.
- 8. 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 gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.

Aufgestellt:
W. Westhus
31. Juli 2018