

Exemplar zur Satzung

PROJEKT:

**Umweltbericht zum vorzeitigen Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan**

**„Neubau eines Eigenheimes mit Garage“
Hinter den Gärten,
in der Gemeinde Erxleben**

Planungsphase Satzung

**Datum
12/ 2015**

Ausfertigung

Dipl. Ing. Wolfram Westhus .

Landschaftsarchitekt

Alexander – Puschkin – Straße 16 .

39108 Magdeburg

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträger, V. Zumpke und Ch. Langner, beabsichtigen auf dem familieneigenen Grundstück in der Straße „Hinter den Gärten“ in der Gemeinde Erxleben ein Eigenheim mit Garage zu errichten. Da sich der Standort im Außenbereich als Hinterlieger am südwestlichen Ortsrand befindet, muss durch einen Bebauungsplan Baulandqualität geschaffen werden.

Die künftigen Bauherren und Vorhabenträger der zu überplanenden Fläche beantragten daher bei der Verbandsgemeinde Flechtingen, zu der die Gemeinde Erxleben gehört, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2015 vom Gemeinderat Erxleben als Grundlage zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Instrument eines vorzeitigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Gemeinde Erxleben unterstützt dieses Vorhaben, um junge Familien im Ort zu halten und einen Einwohnerschwund durch Abwanderung zu vermeiden.

Mit dieser Planung soll sichergestellt werden, dass das zukünftige Vorhaben erschlossen werden kann, dass keine öffentlich, rechtlichen Belange gegen das Vorhaben wirken und dass mit dem Vorhaben eine für die Gemeinde Erxleben verträgliche städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das geplante Vorhaben genau in Qualität und Quantität definiert, um somit eine für die Ortsrandlage verträgliche Entwicklung zu garantieren. Die Vorgaben der zulässigen städtebaulichen Werte orientieren sich dabei an der vorhandenen Nachbarbebauung, so dass die Prägung dieses Standortes auch mit dem geplanten Vorhaben beibehalten wird.

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

22. BImSchV

Festlegung von Grenzwerten zur Luftqualität

23. BImSchV

Grenzwerte von Luftschadstoffen im Straßenverkehr

32. BImSchV

Geräte- und Maschinenlärmverordnung

TA Luft

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

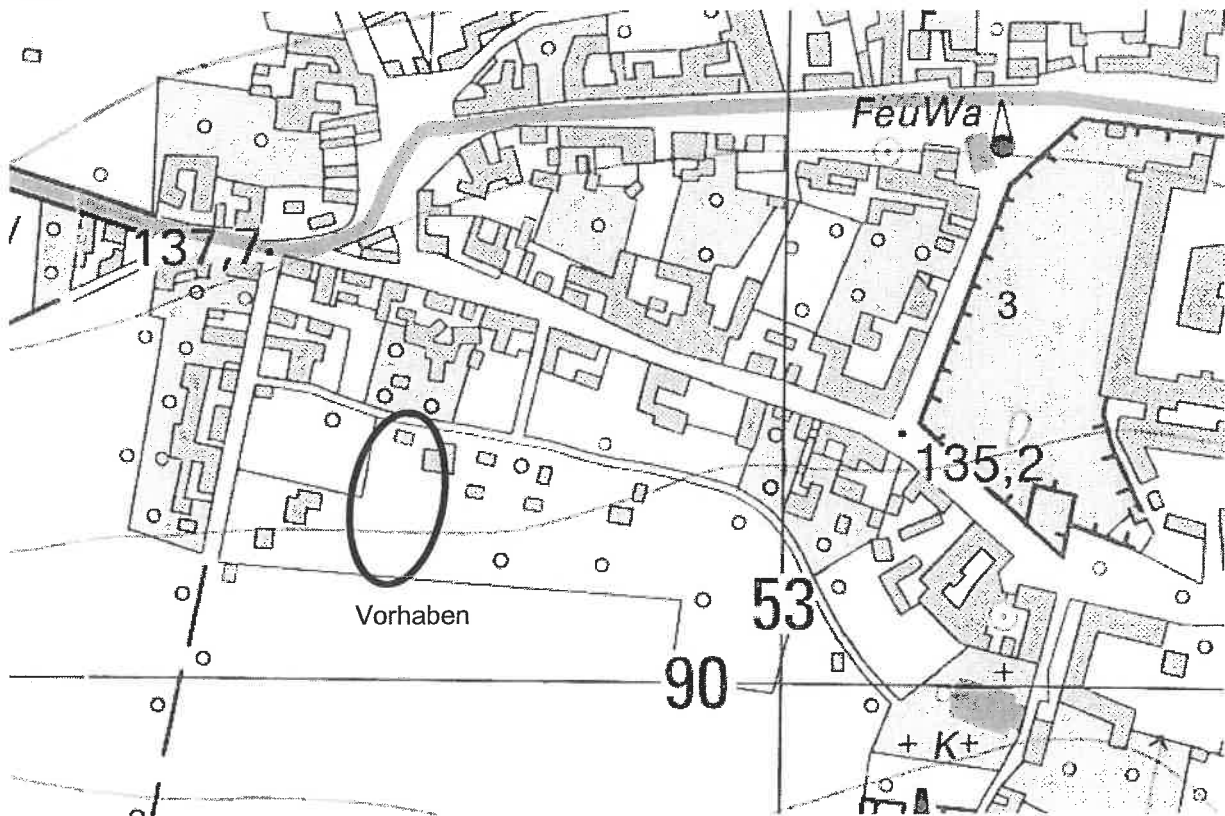
TA Lärm

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 / 9/2012] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-17108/201

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand als Hinterliegerfläche des Flurstückes 122 der Straße „Hinter den Gärten“. Straßenbegleitend befindet sich dort bereits ein Einfamilienhaus der Eltern der Vorhabenträger aus dem Jahre 1950. Dieses wurde in den letzten Jahren modernisiert. Der dahinter liegende Garten wurde bisher als Erholungsgarten genutzt. Hier soll das neue Eigenheim errichtet werden. Im Garten findet man Scherrasenflächen mit vereinzelt Koniferen. Es handelt sich um einen reinen Ziergarten mit überwiegend nicht heimischen Bäumen und Sträuchern. Daher befinden sich hier auch keine besonders wertvollen Lebensräume.

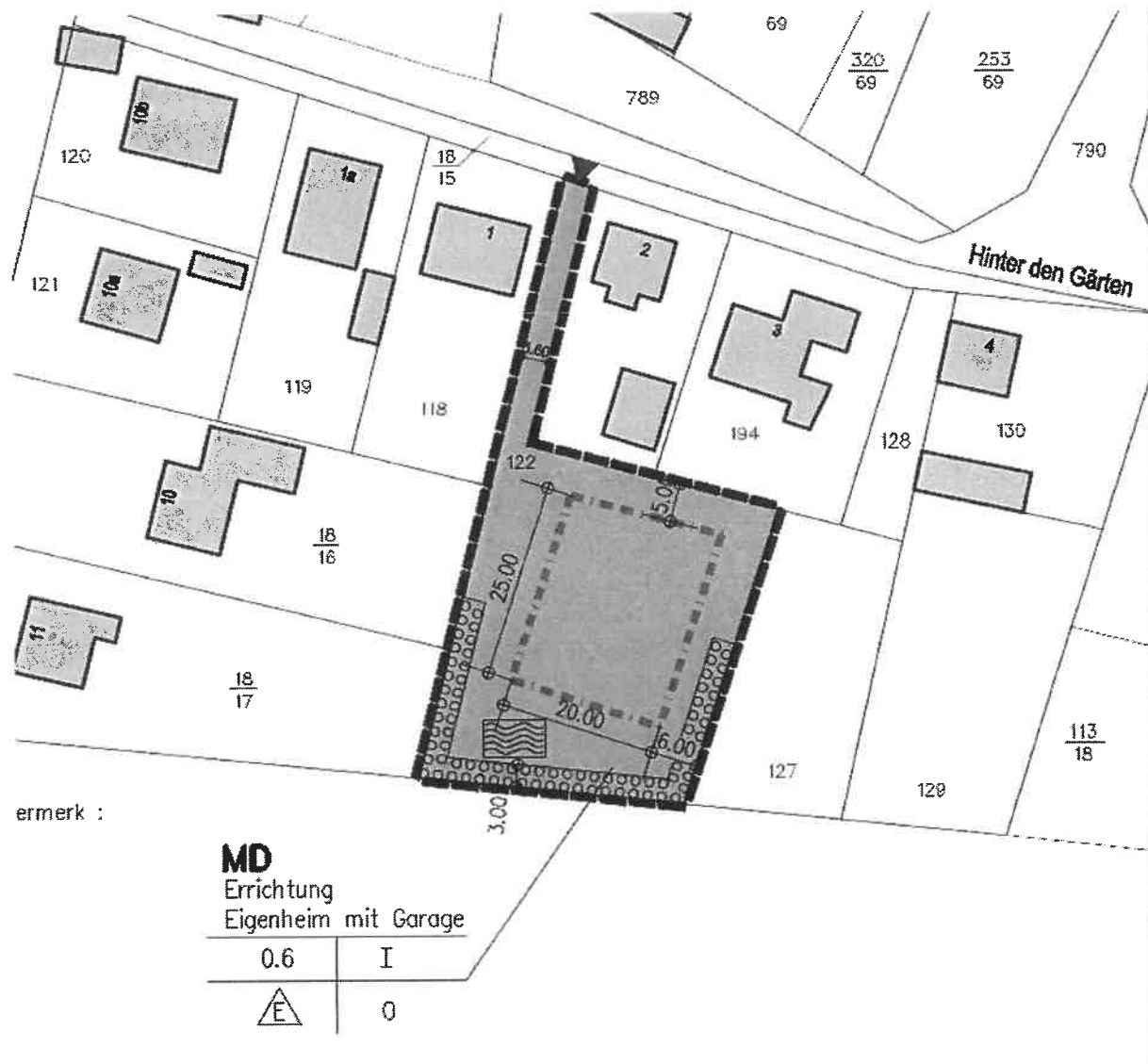
Rechts und links der Fläche grenzen die Gärten der Nachbargrundstücke an und in Richtung Süden wird der Vorhabenraum durch eine intensiv genutzte Ackerfläche begrenzt. Das Plangebiet ist topografisch eben. Ein Anschluss an die vorhandenen Versorgungsanlagen innerhalb der Anliegerstraße ist somit problemlos möglich.

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. 960 m²)
- Grundwasserschutz (Versickerung des Grundwassers)
- Arten- und Biotopschutz (Biotopverlust), Verlust des Lebensraumes Ziergarten, 960 m²



Geplante Festsetzungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Abs.3a i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB kann für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch ein Baugebiet nach Bau NVO festgesetzt werden. Hiervon wird bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht und ein **Dorfgebiet (MD)** nach § 5 Bau NVO festgelegt mit dem Zusatz der Vorhabenbindung „Errichtung eines Eigenheimes mit Garage“.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	:	0,6
Bauweise	:	O (offene Bauweise)
Anzahl der Vollgeschosse	:	I (1-geschossig) *



Luftbild vom Vorhabenraum

Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut	relativ
Gesamtfläche des Plangebietes WA	1600 m ²	100 %
MD – 0,6 GRZ bebaubar	960 m ²	60 %
private Grünfläche mit naturnahem Teich und einer Pflanzgebotsfläche	640 m ²	40 %
Summe	1600 m²	100 %

voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen: **voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:**

- baubedingt: geringfügige zusätzliche Emissionen aus Bauverkehr, Lärm, Staub, zeitlich auf die Bauphase begrenzt.
- anlagebedingt: Versiegelung von Böden (max. 960 m²)
Entzug von Lebensräumen für Fauna und Flora/ Biotopzerschneidung
Beeinträchtigung der Versickerung von Oberflächenwasser
Verlust von 960 m² Gartenfläche und Schaffung neuer Lebensräume durch die Neupflanzung von 282 m² naturnahe Hecke.
- betriebsbedingt: Kann bei der geplanten Wohnnutzung vernachlässigt werden.

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 (Ziergarten)
Landschaft	X		

Beschreibung des Bestandes (Schutzgüter)

Mensch

Eine Wohnnutzung schließt in nördlicher und westlicher Richtung an. Es handelt sich überwiegend um Wohngrundstücke entlang der Straße „Hinter den Gärten“ und der Freien Straße. Diese Straßen wurden mit Einfamilienhäusern bebaut. In Richtung Süden grenzt das Vorhabengebiet an eine offene Ackerfläche.

Eine Erholungsnutzung bestand bisher nur für die Bewohner des Grundstücks. Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Eine öffentliche Nutzung war nicht möglich.

Tiere und Pflanzen

Bestand:

Der Geltungsbereich wurde bisher als Hausgarten (Ziergarten) genutzt. Man findet ausgedehnte Rasenflächen (Scherrasen) mit Ziersträuchern und Koniferenpflanzungen. Die Gartenfläche ist zur offenen Landschaft durch einen Zaun abgegrenzt. Die Pflanzungen sind locker auf der Fläche verteilt. Im Baubereich wird der Ziergarten überbaut und zerstört. Die verbleibenden Flächen werden wieder als Ziergarten angelegt und intensiv genutzt.

Europäische Vogelarten

Die vorhandenen Gehölze könnten durch verschiedene Vogelarten als Brutplatz genutzt werden. Es sind nach einer ersten Einschätzung vor allem allgemein verbreitete Arten anzutreffen.

Damit hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation und die Verbote nach § 44 BNatSchG greifen nicht. Eine direkte Beeinträchtigung wird durch die Beseitigung der Gehölze in der Winterzeit vermieden.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Auch sind wahrscheinlich 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. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und vom Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Neuversiegelung etwas eingeschränkt, Sie kann aber durch das Versickern des anfallenden Regenwassers in der Umgebung des Vorhabens ausgeglichen werden.

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Boden

Es handelt sich um eine naturnahe Bodenfläche am Ortsrand. Durch die Siedlungstätigkeit und die Nutzung als Acker wurden die Bodenverhältnisse bereits überformt.

Klima / Luft

Für eine Beurteilung der Auswirkungen auf das Klima ist das Vorhaben zu kleinflächig. Auch wird vom Gesamtgrundstück nur ein sehr geringer Flächenanteil versiegelt. Das Vorhaben liegt am Ortsrand und kann mit den vorhandenen Gehölzstrukturen als klimatischer Regenerationsraum angesehen werden. An dieser Funktion wird sich durch die kleinflächige Bebauung und die Nutzung der umgebenden Flächen als Garten nichts ändern.

Landschaft

Da eine Gartenfläche hinter der straßenbegleitenden Gebäudereihe überbaut werden soll und die Fläche bisher nur eingeschränkt einsehbar war, wird sich der Anblick von der Straße nicht verändern. Aus Richtung Süden wird sich der Anblick des Ortsrandes ebenfalls nicht verändern, da sich das Wohngebäude in die bestehende Struktur (benachbarte Wohngebäude) einpasst. Daraus ergibt sich, dass sich das Landschaftsbild nur im unmittelbaren Nahbereich ändert (auf dem Grundstück). Das kann vernachlässigt werden, da der Grundstückseigentümer den Bebauungsplan für die Errichtung seines Eigenheims beauftragt hat.

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 Pflanzgebotsflächen entlang der südlichen Grundstücksgrenze und zum Teil auch entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Anpflanzen einer Feldhecke aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten in einer Breite von 3 m.
- Anlegen eines naturnahen Kleingewässers auf dem Grundstück.

Planungsalternativen:

Standort

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Familie und aus diesem Grund beabsichtigt der Antragsteller hier ein Einfamilienhaus zu errichten. Für den Bau eines Einfamilienhauses sprechen an dieser Stelle die Nutzungen in der Umgebung und die einfache Erschließung der Fläche über die Straße „Hinter den Gärten“.

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 Erxleben 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. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen gelten die Festlegungen des Ausgleichsflächenmanagements der Stadt Magdeburg.

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.

Nummer	Fläche in m ²	IST – Zustand				Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Biotopwert	
1	2	3	4	5	6	7
1	1.600	BGg	AKB	Hausgarten	6	9.600,0
Summe	1.600 m ²					9.600,0

Bewertung der Planung

Nummer	Fläche in m ²	Planung				Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Planwert	
1	2	3	4	5	6	7
1	960	BS	BW	Bebaubare Fläche - Grundfläche	0	0,0
2	338	BGg	AKB	Hausgarten	6	2.028,0
3	20	GS	SEY	Sonstiges anthropogenes nährstoffreiches Gewässer	14	280,0
4	282	HUml	HYA	Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten	16	4.512,0
Summe	1.600 m ²					6.682,0

Defizit:

Vergleich:

Bestand	-	Planung	=	Ausgleichserfordernis
9.600,0	-	6.682,0	=	2.918,0

Im weiteren Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens ist eine externe Ausgleichsmaßnahme von 2.918,0 Werteinheiten auszuweisen.

Ausgleichsbedarf.

Ausgleichsmaßnahme 1

Erweitern der vorhandenen Streuobstwiese am Ortsrand von Erxleben an der B 1, auf dem Flurstück 551/85 der Flur 8 der Gemarkung Erxleben auf 350 m² (vorhandene freie Fläche). Es handelt sich um eine ehemalige Sandgrube. Diese wurde verfüllt und mit Oberboden abgedeckt. Auf der Fläche sind mindestens 6 Obsthochstämme (regionaltypische Sorten) zu pflanzen und die Fläche muss mind. 1-mal jährlich gemäht werden.

Ausgangsbiotop:

Wegerandvegetation, Spontanvegetation ein- bis zweijährige Ruderalflur

Ausgangswert: 9

Zielbiotop:

Streuobstwiese

Planwert 15

Aufwertung

Planwert – Ausgangswert = Aufwertung

15 – 9 = 6

Kompensation:

Fläche	x	Aufwertung	=	Kompensation
350 m ²	x	6	=	2100 Werteinheiten



Ausgleichserfordernis – Ausgleichsmaßnahme 1 = verbleibender Kompensationsbedarf

2.918,0 – 2100,0 = 818,0 Werteinheiten

Ausgleichsmaßnahme 2

Anlegen einer Strauchpflanzung in der Ortsmitte neben dem Verwaltungsgebäude. Es soll das Umfeld des vorhandenen Wasserbeckens bepflanzt werden. Dabei ist der vorhandene Baumbestand zu unterpflanzen.

Anlegen einer 170 m² großen Strauchpflanzung. Es sind bei einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m 75 einheimische und standortgerecht Sträucher auf dem Flurstück 6/11 der Flur 8 der Gemeinde Erxleben zu pflanzen.

Ausgangsbiotop:

Wegerandvegetation, Spontanvegetation ein- bis zweijährige Ruderalflur

Ausgangswert: 9

Zielbiotop:

Strauchhecke

Planwert 14

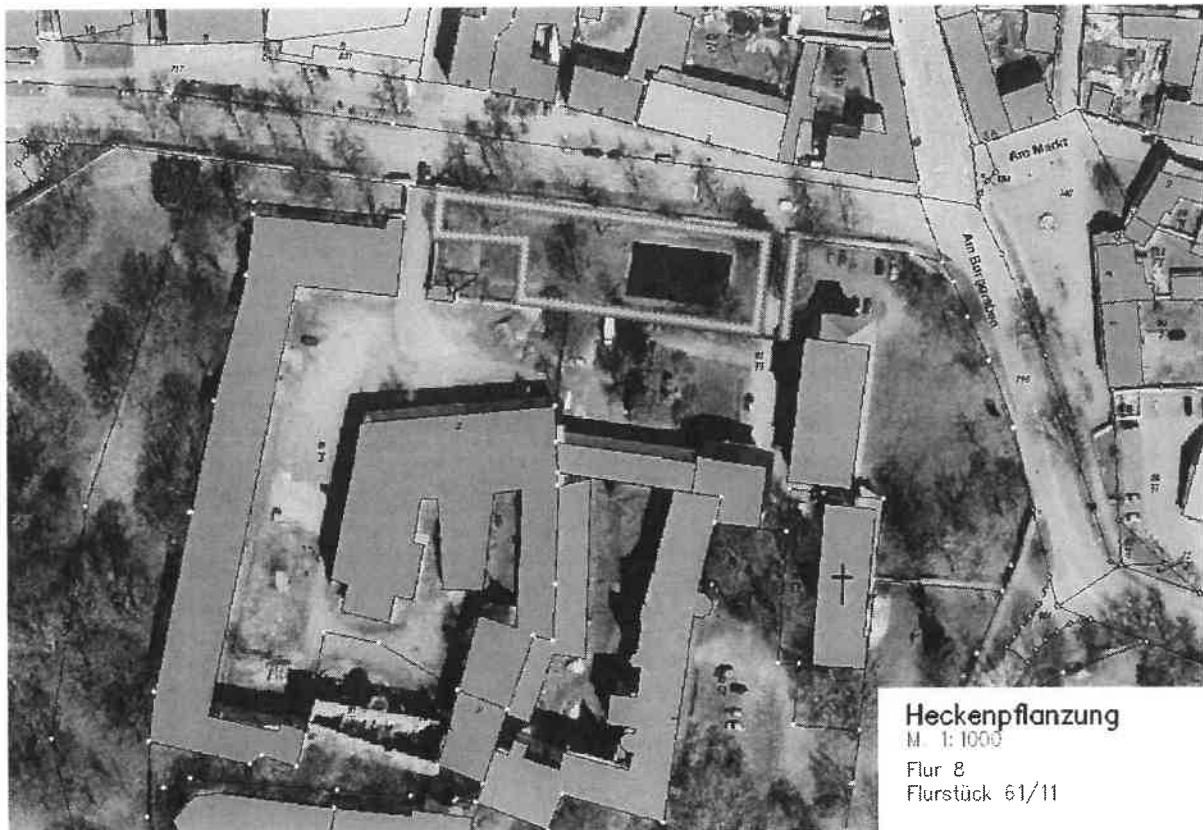
Aufwertung

Planwert – Ausgangswert = Aufwertung

14 – 9 = 5

Kompensation:

Fläche	x	Aufwertung	=	Kompensation
170 m ²	x	5	=	850 Werteinheiten



Vergleich.

Verbliebenes Kompensationsdefizit	-	Ausgleichsmaßnahme 2
818,0 Werteinheiten	<	850,0 Werteinheiten

Mit den beiden geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Vorschläge für die textliche Festsetzung

Bepflanzung - private Grundstücksflächen

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Pflanzgebotsflächen – private Grünflächen

nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

2. Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen entlang der Südgrenze und teilweise auch an der West- und Ostgrenze des Geltungsbereiches sind überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 70 Sträucher und ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 5.

Pflanzgebotsflächen – öffentliche Grünflächen

nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

3. Anlegen einer Streuobstwiese auf einer 350 m² großen Teilfläche des Flurstücks 551/58 der Flur 8 der Gemeinde Erxleben im Anschluss an die vorhandenen Obstwiese. Anpflanzen von mindesten 6 Obsthochstämmen (regionaltypische Sorten) mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist einmalig durch den Bauherrn zu mähen.
4. Anlegen einer Strauchpflanzung auf einer 170 m² großen Teilfläche des Flurstücks 61/11 der Flur 8 der Gemeinde Erxleben. Anpflanzen von mindesten 75 standortgerechten, einheimischen Sträuchern (2xv. Höhe 60 – 100 cm).

Hinweise

5. Die auf privaten und gemeindeeigenen Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:
 - Laubbaum – Hochstämmen StU 14 – 16 cm
 - Obsthochstämmen StU 12 – 14 cm
 - Sträucher für die Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)

Aufgestellt:
W. Westhus
2. Februar 2016