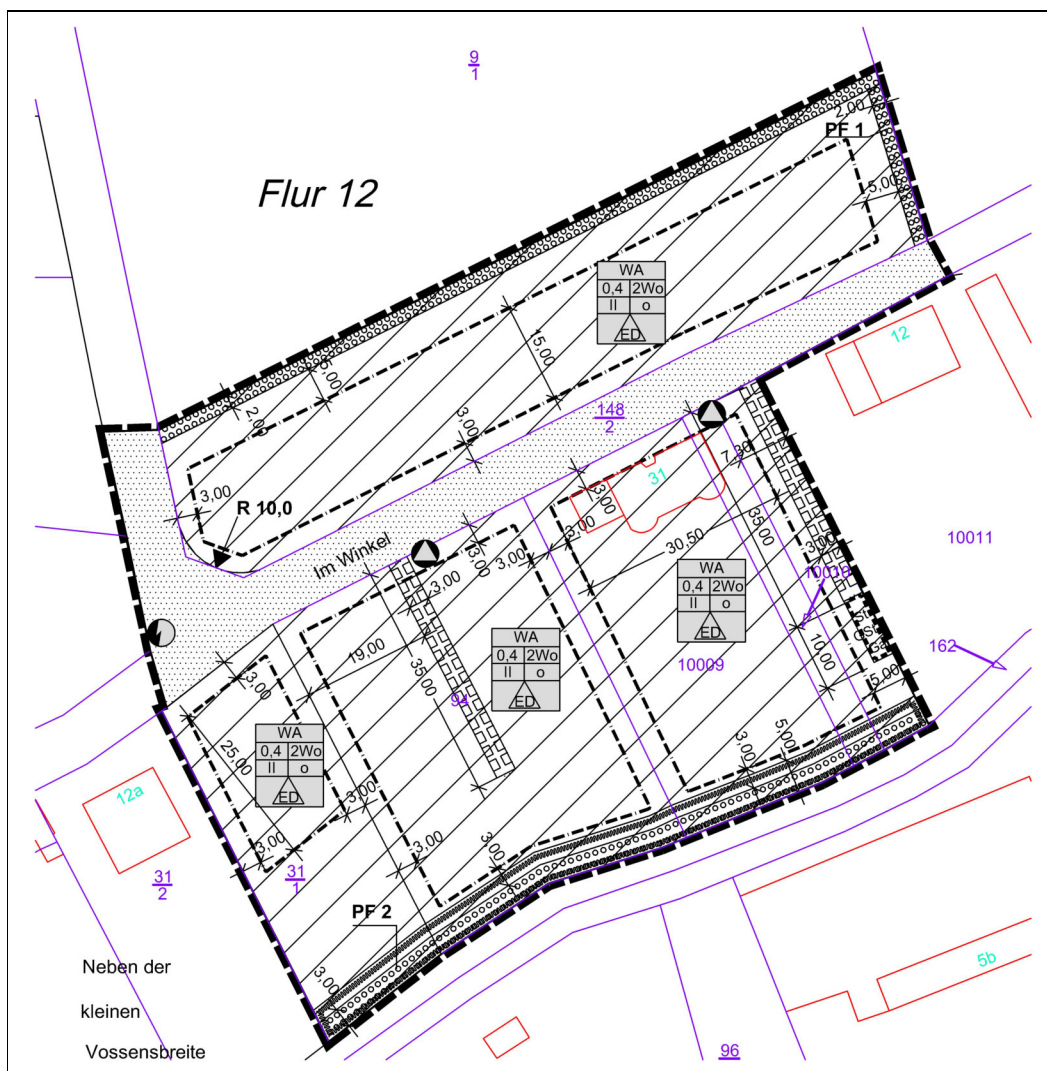




Bauleitplanung der Stadt Burg Ortschaft Niegripp

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 für das Gebiet „Im Winkel“ sowie Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB



Stand: Satzungsbeschluss
Fassung vom: 30.08.2008

Inhalt	Seite
1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN / ANLASS DER PLANUNG	3
2. INHALTE DER ÄNDERUNG	3
2.1. Zeichnerischer Teil	3
2.2. Textlicher Teil	3
3. AUSGANGSLAGE	3
3.1. Konkrete Inhalte der 1. Änderung	4
3.1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	5
3.1.4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten	6
3.1.5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	6
3.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	7
3.1.7. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	7
3.1.8. Öffentliche Grünflächen.....	7
3.1.9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
3.1.10. Nachrichtliche Übernahmen.....	8
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTUNGSSATZUNG)	9
5. DAS PLANVERFAHREN.....	9
6. DIE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG	10
6.1. Flächenverteilung	10
7. PRÜFUNG DER ERFORDERLICHKEIT DER DURCHFÜHRUNG EINER UMWELT- VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) ZUR DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS (SCREENING).....	10
7.1. Ausgangsbedingungen	11
8. DIE VON DER ÄNDERUNG BERÜHRTEN BELANGE	11
8.1. Die öffentlichen Belange	11
8.1.1. Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
8.1.2. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	13
8.2. Die privaten Belange	14
9. UMWELTBERICHT	14
9.1. Einleitung	14

9.2.	Ziele und wichtige Inhalte des Bebauungsplanes	15
9.2.1.	Wichtige Ziele des Planes	15
9.2.2.	Inhalte des Planes	15
9.2.3.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	15
9.2.4.	Beschreibung der verwendeten Methoden	16
9.3.	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	16
9.3.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG	17
9.3.2.	Sonstige Ziele des Umweltschutzes	19
▪	Vorranggebiet für Hochwasserschutz	20
▪	Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung	20
▪	Regional bedeutsame Standorte für Wassersport und wassertouristische Angebote	21
▪	Regional bedeutsame Standorte für großflächige Freizeitanlagen	21
9.3.3.	Sonstige fachliche Grundlagen	21
9.4.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	26
9.4.1.	Schutzgut Mensch	26
9.4.2.	Schutzgut Flora und Fauna	27
9.4.3.	Schutzgut Boden	28
9.4.4.	Schutzgut Wasser	30
9.4.5.	Schutzgut Klima/Luft	32
9.4.6.	Schutzgut Landschaft- und Ortsbild	33
9.4.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
9.5.	Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung	35
9.5.1.	Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	36
10.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	39
10.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	39
10.2.	Ausgleichs- /Kompensationsmaßnahmen	40
10.3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
10.4.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
10.5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 01 der Gemeinde Niegripp für das Wohngebiet „Im Winkel“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Niegripp, damals Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Burg in der Sitzung am 16.05.2001 als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses im „Amtsblatt der Stadt Burg und der Gemeinden Niegripp, Parchau, Schartau, Detershagen und Ihleburg“, 5. Jahrgang, Nr. 7 vom 01.06.2001 bekanntgemacht und ist somit am 01.06.2001 in Kraft getreten.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 sind die Aussagen der 3. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für das Land Sachsen-Anhalt nach Landkreisen.

Eine Schlüsselgröße für den zukünftigen Bauflächenbedarf an Wohnbauflächen ist die bis zum Jahr 2020 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung.

Da

1. die prognostische Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Burg und die Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau einen Einwohnerrückgang prognostiziert und
2. entsprechend des Regionalen Entwicklungsplanes für die Ortschaften die Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu begrenzen ist,

wird der Geltungsbereich im nördlichen Grundstücksteil des Bebauungsplanes Nr. 01 für das Wohngebiet „Im Winkel“ auf den ohne Erschließungsmaßnahmen bebaubaren Teil zurückgeführt. Diese Rückführung ist möglich, da keinerlei Investitionen im Geltungsbereich getätigt worden sind und die Stadt Burg, OT Niegripp Eigentümer dieser Flächen ist.

Weiterhin werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen überarbeitet und an die veränderte Rechtslage angepasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg/OT Niegripp beinhaltet für den verbleibenden Geltungsbereich die Ausweisung als Wohnbaufläche. Die restlichen Flächen sind als Flächen für Landwirtschaft oder als Grünflächen ausgewiesen.

2. Inhalte der Änderung

2.1. Zeichnerischer Teil

Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den Geltungsbereich im nördlichen Grundstücksbereich und die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung hat eine Größe von 9672 m².

2.2. Textlicher Teil

Die textlichen Festsetzungen werden überarbeitet und an die Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 18. November 2005 (GVBl. LSA S. 698) angepasst.

3. Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der in Punkt 1. angeführten Sachlage im nördlichen Bereich bis auf die Möglichkeit einer straßenbegleitenden Bebauung zurückgeführt. Die textlichen Festsetzungen sind an den veränderten Geltungsbereich anzupassen.

Die örtliche Bauvorschrift ist an die Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 18. November 2005 (GVBl. LSA S. 698) anzupassen.

3.1. Konkrete Inhalte der 1. Änderung

3.1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1.1. Veränderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im nördlichen Grundstücksbereich auf eine Tiefe von 25 m ab Straßenbegrenzungslinie zurückgeführt. Somit besteht weiterhin die Möglichkeit im nördlichen Teil eine straßenbegleitende Bebauung als „Lückenschluss“ zwischen der vorhandenen Bebauung zu vollziehen.

Aufgrund der Tatsache, dass auch im südlichen Bereich durch den Bebauungsplan eine Bebauung möglich ist, wird ein beidseitiger Lückenschluss möglich und somit das Ortsbild abgerundet.

Die sich nach der 1. Änderung nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen Flächen fallen planungsrechtlich in den Außenbereich nach § 35 BauGB zurück. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Burg, OT Niegripp, so dass mit Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB nicht zu rechnen ist.

3.1.1.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planzeicheneintrag als „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Gebietskategorie des § 4 der BauNVO beibehalten.

Hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll eine Veränderung erfolgen. Um eine Erweiterung der Nutzungen zu ermöglichen ist beabsichtigt, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig zu erklären.

Mit dieser Festsetzung soll die Errichtung von gebietsverträglichen Betrieben des Beherbergungsgewerbes ermöglicht werden. Gerade vor dem Hintergrund der Entwicklung des Naherholungsgebietes Niegripper See und der steigenden Attraktivität des Elberadwanderweges können bei Inanspruchnahme dieser Festsetzung Übernachtungsmöglichkeiten in der Ortschaft Niegripp bereitgestellt werden. Städtebaulich müssen sich diese Betriebe in das Ortsbild einfügen und dürfen nicht zu Beeinträchtigungen der Wohnbebauung führen. Weiterhin muss die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben.

In § 1 (1) der Satzung werden weiterhin die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO als nicht zum Bebauungsplan gehörig erklärt. Somit ist die Erteilung von Ausnahmen bezüglich dieser Nutzungen nicht möglich.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

3.1.2.1. Festsetzung der GRZ

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch Planzeicheneintragung GRZ mit der Obergrenze von 0,4 im WA - Bereich festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl orientieren sich an den Obergrenzen der Vorgaben der Tabelle des § 17 BauNVO.

Der Einsatz der Obergrenzen der Tabelle des § 17 BauNVO ist als Ansatz der Gemeinde Niegripp zu werten, mit den vorhandenen Flächen schonend umzugehen und die Inanspruchnahme der Werte zuzulassen.

Durch textliche Festsetzung in § 2 (1) Nr. 1 der Satzung wurde für den WA-Bereich eine Überschreitungsoption der GRZ für Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten von 10% erlaubt. Damit will die Gemeinde erreichen, dass die vorhandenen Flächen im Rahmen der zulässigen Optionierungswerkzeuge (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) genutzt werden können, jedoch nicht bis an die Obergrenze von 50% heran.

Diese Festsetzungen sollen in der 1. Änderung beibehalten werden.

3.1.2.2. Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Geschossigkeit mit 1 festgesetzt. Dieses entspricht der Bebauung der näheren Umgebung.

Es wird beabsichtigt eine Änderung in 2- Geschossigkeit mit der Einschränkung, dass das 2. Vollgeschoß im ausgebauten Dachgeschoß liegt, durchzuführen.

Diese Änderung hat städtebaulich keine Auswirkungen, da generell eine reine 2- Geschossigkeit nicht zulässig ist. Auch die Errichtung von Kellergeschossen als Vollgeschoß ist nicht zulässig.

Die beabsichtigte Änderung ermöglicht die individuellere Gestaltung der Dachgeschosse, wobei die Nutzungsintensität im Baukörper steigt, sich jedoch das Erscheinungsbild nicht verändert. In den überwiegenden Fällen ist davon auszugehen, dass es sich um eine rechnerische Zweigeschossigkeit handelt. Entsprechend der BauO LSA liegt ein Vollgeschoß vor, wenn mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m aufweisen. Diese Größenordnung wird oftmals durch den Einbau von größeren Gauben schon erreicht.

3.1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Im Bereich der mit einem Vollgeschoss zulässigen Gebäude wird die maximal zulässige Traufhöhe mit

4,0 m (alt 3,70m) über der mittleren Höhe der am Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Damit ergeben sich zum rechtskräftigen Bebauungsplan weitere Spielräume für die Planung der Gebäude hinsichtlich der Höhe wobei die erforderliche nachbarliche Rücksichtnahme gewährleistet bleibt.

Als Bezugspunkt „Traufhöhe“ wird die gedachte Schnittlinie zwischen Außenkante des Mauerwerks und der obersten Schicht der Dachhaut angenommen.

3.1.3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Als zulässige Bauweise wurde die offene Bauweise des § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Diese Bauweise sichert in Kombination mit der Festsetzung „Einzelhäuser und Doppelhäuser“ und der Regelung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude eine lockere Bebauung der Grundstücke.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind ebenfalls Regelungen zu den zulässigen Hausformen getroffen worden, es sind aufgrund der Ortsrandlage nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhauslösungen sind für den Ortsrand der Gemeinde Niegripp untypisch und sind daher indirekt ausgeschlossen worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Im Geltungsbereich sind ausschließlich Baugrenzen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen verwendet

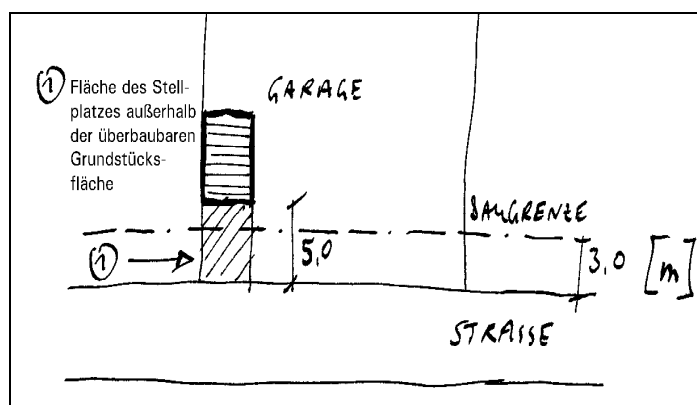
worden. Durch diese zurückhaltende Regelung wird die Bebauung locker geregelt, im übrigen Bereich steuert sich die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken über die Einzelplanung und das geltende Abstandsflächenrecht.

Diese Festsetzungen sollen in der 1. Änderung beibehalten werden.

3.1.4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten

Die Garagen bzw. Carports auf den Grundstücken im Plangebiet sind, sofern nicht durch Planzeichen anderslautend festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sind die Garagen, Carports abhängig von der Grundstücksgröße den Hauptbaunutzungen zugeordnet und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet. Die Einschränkung, dass diese baulichen Anlagen auf den Grundstücken nur innerhalb eines Grenzabstandes zulässig sind, hat nachbarschützenden Charakter.

Die mögliche teilweise Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sichert einen effektiven Umgang mit Grund und Boden, da Teile der ohnehin erforderlichen Grundstückszufahrt für die bedarfsgerechten Ausweisung von Stellplätzen auch außerhalb der festgesetzten Grundstücksfläche genutzt werden kann. Zur Orientierung für den Anwendungsfall ist die untenstehende Darstellung gedacht.



Diese Festsetzungen sollen in der 1. Änderung beibehalten werden.

3.1.5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Veränderung des Geltungsbereiches. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen neu zu errichtenden Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Somit verbleibt nur die Straße „Im Winkel“ teilweise als Verkehrsfläche im Geltungsbereich. Diese ist mit einer Breite von 7,00 m ausreichend bemessen. Die Gestaltung und Ausführung dieser öffentlichen Verkehrsfläche bleibt dem ingenieurtechnischen Entwurf vorbehalten.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Geh- und Fahrrechte sind für die Erschließung der aus den Flurstücken 94 und 10009 der Flur 12 neugebildeten Flurstücke. Diese Festsetzung sichert die verkehrliche Erschließung an einer genau bestimmten (bemaßten) Stelle für die Rechtsnachfolger dieser Flurstücke bei der Zerlegung in mehrere Flurstücke.

3.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Regelung, dass 2 Wohnungen je Wohngebäude maximal zulässig sind, wird die Entstehung von kleindimensionierten Einzel- und Doppelhäusern erzwungen.

Im Einzelnen besteht ein Doppelhaus aus zwei, aneinandergebauten Einfamilienhäusern. Stehen die Einfamilienhäuser auf der Grundstücksgrenze, ist der klassische Fall des Doppelhauses gegeben. Ein Doppelhaus kann aber auch unter Beachtung der Grenzabstände auf einem Grundstück stehen.

Die Festsetzung der offenen Bauweise verhindert jedoch die Errichtung der in Grenzbauweise errichteten Doppelhäuser.

Bei Umsetzung der Festsetzung ergibt sich die Möglichkeit, in einem normalen EFH 2 Wohnungen unterzubringen (EG und OG). Beim Doppelhaus sind die Wohnungen im gleichen möglich, jedoch auf beide Haushälften verteilt. Ein Doppelhaus mit z.B. 4 Wohnungen ist jedoch unzulässig, da das Doppelhaus als ein Wohngebäude zählt.

Diese Festsetzungen sollen in der 1. Änderung beibehalten werden.

3.1.7. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im Anschlussbereich der südlich liegenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die Straße „Im Winkel“ sind Stellplätze für das zeitweilige Abstellen der Abfallbehälter zu den Entsorgungsterminen zu errichten. Damit wird eine Einfahrt in die Wegerechte für die Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich und die ordnungsgemäße Abfallentsorgung trotzdem gesichert. Diese Flächen sollen mind. 3 m² groß sein, um ausreichend Aufnahmekapazität zu sichern. Hinsichtlich der Steuerung der Anordnung dieser Bereiche wurde nur mit einer Symbolfestsetzung gearbeitet.

Weiterhin hat sich durch die geführten Gespräche mit der EVM Magdeburg, Bereich Möckern, jetzt E. ON AVACON AG, Niederlassung Genthin, die Erforderlichkeit ergeben, einen Standort für einen Mittelspannungstrafo zu sichern. Vorzugsweise sollte dieser im öffentlichen Bereich liegen. Als Symbolfestsetzung eingesetzt wird dieser Standort im Plan gesichert.

Diese Festsetzungen sollen in der 1. Änderung beibehalten werden. Inwieweit die Erforderlichkeit des Trafostandes weiterhin gegeben ist, muss über das Beteiligungsverfahren geklärt werden. Nach Aussage der E.ON AVACON Netz GmbH im frühzeitigen Beteiligungsverfahren muss die Planung einer neuen Trafostation bestehen bleiben. Somit bleibt die Symbolfestsetzung bestehen.

3.1.8. Öffentliche Grünflächen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Veränderung des Geltungsbereiches. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene öffentliche Grünfläche ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Somit können die Festsetzungen entfallen.

3.1.9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung der Qualität des zu verwendenden Pflanzgutes soll eine rasche Entfaltung der räumlichen Wirkung der Pflanzungen ermöglichen.

Das Pflanzgebot Nr. 1 umfasst den westlichen und nördlichen Gebietsrand. Dabei ist es das Ziel, durch das Anlegen einer großwüchsigen Hecke die von dem nördlich und westlich gelegenen Standort der Agrargenossenschaft Niegripp eventuell ausgehenden visuellen Beeinträchtigungen abzufangen.

Diese Festsetzung entfällt, da die Fläche nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Das Pflanzgebot 2 (**neu Pflanzgebot 1**) erfüllt eine Pufferwirkung gegenüber der angrenzenden Hecke (Biotop nach § 37 NatSchG LSA) des außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücks im östlichen Plangebiet. Das Pflanzgebot ist durch die Grundstückseigentümer umzusetzen und soll Beeinträchtigungen der vorhandenen Hecke vermindern.

Dieses Pflanzgebot wird als nördlicher Abschluss des Plangebietes weitergeführt. Hiermit wird erreicht, dass die Wohnbebauung von der landwirtschaftlich genutzten Fläche optisch und auch gestalterisch abgegrenzt wird.

Das Pflanzgebot 3 (**neu Pflanzgebot 2**) verfügt die Gestaltung des südlichen Quartierendes in Ergänzung und Entwicklung des Gewässerschonstreifens des vorhandenen, angrenzenden Grabens. Dabei wird nur eine Bepflanzung einseitig des Grabens vorgenommen, so dass die andere Seite für Instandhaltungszwecke genutzt werden kann. Dieses bietet sich geradezu an, da auf der außerhalb des Plangebiets liegenden Seite ein Weg verläuft.

Aus der dörflichen Tradition heraus sind die nicht überbauten Grundstücksteile neben der ohnehin erforderlichen gärtnerischen Gestaltung zusätzlich mit einem halb- oder hochstämmigen Obstbaum aus den aufgeführten Vorschlagslisten zu komplettieren.

Durch die Pflanzung und jahreszeitlichen Vegetationsabläufe, insbesondere bei den Obstbäumen, wird dadurch ein Beitrag zur Entwicklung von Natur und „Dorflandschaft“ geleistet. Die Festlegung auf Baumstandorte im öffentlichen Bereich sind aus gestalterischen und funktionalen Gründen festgesetzt worden, beabsichtigt ist eine Gliederung des öffentlichen Raumes durch die Bepflanzung. Gleichzeitig wird eine Verschattung der befestigten Flächen erreicht, damit wird die Erwärmung reduziert und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wesentlich verbessert.

Gleichzeitig gehen von den Baumstandorten in der Verkehrsfläche durch die Einengung und damit verbundene Abschnittsbildung verkehrsberuhigende Einflüsse aus.

Durch die Verringerung des Geltungsbereiches entstehen keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen. Somit verringert sich die Anzahl der neu zu pflanzenden Straßenbäume von 30 auf 16.

Die aufgeführten Vorschlagslisten fassen die standortgerechten, einheimischen und die der potentiell natürlichen Vegetation zugehörigen Arten getrennt nach Sträuchern und Bäumen zusammen und verstehen sich als Vorschlagslisten.

3.1.10. Nachrichtliche Übernahmen

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wurde auf das am südlichen Planungsrand liegende Gewässer II. Ordnung, ein Graben, verwiesen. Dieser Graben erfordert gem. § 94 (1) Wassergesetz LSA einen 5 m breiten Gewässerschonstreifen, der somit nachrichtlich in den Plan übernommen wurde. Die Bepflanzung der nördlichen Seite des Grabens

im Gewässerschonstreifen ist mit der unteren Wasserbehörde nachweislich abzustimmen. Nach §§ 101 und 102 Wassergesetz LSA ist die Unterhaltung der Gehölze im Gewässerschonstreifen durch den Eigentümer/Verfügungsberechtigten durchzuführen.

Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 98a Wassergesetz LSA. Weitere Aussagen siehe Punkt 9.3.2.

Diese nachrichtliche Übernahme wurde ergänzt und bleibt Bestandteil der 1. Änderung.

4. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Die örtliche Bauvorschrift ist an die Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 18. November 2005 (GVBl. LSA S. 698) anzupassen.

Entsprechend § 85 Abs. 5 BauO LSA treten örtliche Bauvorschriften fünf Jahre nach In-Kraft-Treten der o.a. BauO LSA außer Kraft. Dieses gilt jedoch nur, wenn der Bebauungsplan nicht geändert wird. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes treten die örtlichen Bauvorschriften außer Kraft, wenn die Voraussetzungen des § 85 Abs. 1 BauO LSA nicht erfüllt werden. Als Voraussetzungen gilt die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage.

Da es sich bei der Ortslage, in der sich die durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung vollziehen soll, nicht um eine besonders gestaltete Ortslage handelt, wird die örtliche Bauvorschrift mit der Änderung des Bebauungsplan nicht mehr Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes sein und somit außer Kraft gesetzt.

5. Das Planverfahren

Die Verringerung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches berührt die Grundzüge der Planung. Daher sind umfassend ein neuer Planentwurf und die zugehörige Begründung zu erarbeiten. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

Der Planentwurf wurde nach Beschlussfassung im Stadtrat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. Oktober 2006 bis 24. November 2006 zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt. Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf der Grundlage von § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde eine Plananpassung (Änderung oder Ergänzung) vorgenommen. Die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gesichert und es ergab sich zu der Stellungnahme vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark eine Ergänzung der Begründung in Bezug auf die Geruchsbelästigung durch die vorhandene Tieranlage auf dem Gelände der Agrargenossenschaft Niegripp. Durch das Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung und den Landkreis Jerichower Land ergaben sich Hinweise zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Diese Hinweise sind in den Planentwurf übernommen und die Begründung ergänzt worden. Die Hinweise des Landkreises Jerichower Land zum Baugrundverhalten wurden durch Beteiligung der K+S KALI GmbH konkretisiert und in den Planentwurf eingearbeitet. Weitere Hinweise oder Bedenken wurden durch die betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nicht eingegangen. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Dieser geänderte Bebauungsplanentwurf wurde nun nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit gegeben eine Stellungnahme abzugeben. Diese Stellungnahmen werden im Abwägungsbeschluss gewertet und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Danach erfolgen der Satzungsbeschluss im Stadtrat und das Rechtssetzungsverfahren.

6. Die Auswirkungen der Planänderung

Hinsichtlich der Änderung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen. Bei der Änderung handelt es sich um die Zulassung der im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Also nur um eine der fünf ausnahmsweise zulässigen Arten. Mit einer Verwischung der städtebaulichen Struktur ist somit nicht zu rechnen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass mit der 1. Änderung eine 2-geschossige Bebauung zulässig ist. Hier wird die Festsetzung, dass das 2. Geschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss liegen darf, keine Auswirkungen auf das Ortsbild haben, da eine reine Zweigeschossigkeit nicht zulässig ist.

Eine die Grundzüge der Planung berührende Auswirkung ist die räumliche Änderung des Geltungsbereiches. Durch diese Änderung wird die seit 14. März 2006 rechtswirksame Änderung des Teilflächennutzungsplans der Ortschaft Niegripp umgesetzt. In dieser Änderung sind teilweise bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen in Flächen für Landwirtschaft oder Grünflächen zurückgestuft worden.

6.1. Flächenverteilung

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet eine Übersicht zur Flächenverteilung des derzeitigen Geltungsbereiches und der 1. Änderung.

Nutzung	Fläche in m ² Rechtskräftiger B- Plan	Fläche in m ² 1. Änderung
WA 1	1919	
WA 2	2122	
WA 3	4399	2922
WA 4	5469	5469
WA- Gebiet	13909	8391
Wegefläche	287	
Straßenverkehrsfläche	2964	1281
Verkehrsflächen	3251	1281
Grünfläche 1	5619	
Grünfläche 2	1792	
Grünflächen	7411	0
Gesamt	24572	9672

7. Prüfung der Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zur Durchführung des Vorhabens (SCREENING)

7.1. Ausgangsbedingungen

Der Bundestag hat am 5. April 2001 das "Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" verabschiedet. Veröffentlicht wurde das Gesetz am 27. Juli 2001 im BGBl. I S. 1950.

Zwischenzeitlich erfolgten wiederholt Änderungen, die letzte ist die durch Artikel 2 des Siebten Gesetzes zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914 37/2002), welche Rechtskraft am 25. Juni 2002 erlangte.

Durch dieses Artikelgesetz wird der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert. Außerdem wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert. Die Pflicht zur Durchführung der UVP bzw. zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3 b bis 3 f UVPG-neu. Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der vg. Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung.

Während sich das "Ob" der UVP aus dem UVPG ergibt, ist das "Wie" der UVP im Baugesetzbuch geregelt, das zu diesem Zweck ebenfalls novelliert worden ist und auf das § 17 UVPG verweist. Durch diese Novellierung des BauGB wird die UVP vollständig in das Verfahren der Bebauungsplanung integriert. § 2 Abs. 4 BauGB stellt klar, dass die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter der UVP entsprechend dem Planungsstand in die Abwägung zum Bebauungsplan einzubeziehen und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 a Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen bereits für das Aufstellungsverfahren einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. § 2 a BauGB legt dabei den Mindestinhalt dieses Umweltberichts im Einzelnen fest. Außerdem werden die verfahrensrechtlichen Vorschriften zur Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie zur grenzüberschreitenden Beteiligung entsprechend den Anforderungen der UVP-Änderungsrichtlinien geändert. Der Umweltbericht kann in Fällen der Anwendung des § 13 BauGB entfallen.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich, da das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Geltungsbereichsverkleinerung die Größenordnung nach Anlage 1 Nr. 18.7 zur Durchführung einer Vorprüfung (Scoping) bzw. der Umweltverträglichkeitsprüfung selbst nicht erreicht.

Damit ist deutlich, dass keine standortbezogene Vorprüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und somit auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig sind.

8. Die von der Änderung berührten Belange

8.1. Die öffentlichen Belange

Hinsichtlich der möglicherweise durch die 1. Änderung betroffenen Belange wurde die nachfolgende Übersicht erarbeitet, welche eine Groborientierung und Kurzübersicht bietet: Einzelne betroffene Belange sind gesondert nach der Tabelle bearbeitet.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Im Winkel"
sowie Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB
Stand: 30. August 2008

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	●			Siehe 8.1.1
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,	●			Die Wohnbedürfnisse werden angemessen berücksichtigt, in der Ortschaft sind weitere Planungen für Wohnbebauung vorhanden
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	●			Es findet eine sinnvolle, städtebaulich begründbare und harmonische Ergänzung des Ortes statt
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				Siehe 9.
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	●			Siehe 8.1.2
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		●		Nicht betroffen
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		●		Nicht betroffen
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		●		Keine Auswirkungen, Zentrale Versorgung des Wohngebietes ist vorhanden
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		●		Keine Ausweisungen vorhanden, somit keine Auswirkungen
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		●		Nicht betroffen
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	●			Die Entwicklung von Bauflächen wird vermindert, die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	●			Es wird die Möglichkeit geschaffen kleine Beherbergungsbetriebe zu errichten
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	●			Landwirtschaftliche Flächen werden erhalten
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		●		Durch die kleinen Beherbergungsbetriebe könnten Arbeitsplätze geschaffen werden

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Im Winkel"
sowie Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB
Stand: 30. August 2008

Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		●		Nicht betroffen
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		●		Nicht betroffen
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		●		Nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,		●		Nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		●		Nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		●		Nicht betroffen
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		●		Nicht betroffen

8.1.1. Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die mit der angrenzenden Nutzung der Agrargenossenschaft Niegripp emittierten Lärmpegel wirkten auf den Planungsraum ein und beschränkten die Entwicklung des Gesamtgebietes. Die durch Gutachten erfasste konkrete Immissionssituation wurde durch das Einschieben einer Grünfläche entschärft. Diese Fläche hätte als Puffer in direkter Nachbarschaft zum Emissionsort gegenüber dem Wohngebiet als städtebaulicher Lärmschutz gewirkt. Damit wäre der Schalleintrag vermindert und somit die derzeit vorliegende Situation bezüglich des Wohngebietes maßgeblich verbessert worden.

Die 1. Änderung beinhaltet auch die Veränderung des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich wird im nördlichen Plangebiet bis auf einen 25 m breiten straßenbegleitenden Streifen zurückgeführt. Die Bereiche die durch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ belastet worden wären, sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Durch die Abstandsvergrößerung des verbleibenden Geltungsbereiches zum Emissionsort sind entsprechend der Untersuchungsergebnisse des Gutachtens die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten. Somit sind die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befindet sich das Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Niegripp. Die mit der Nutzung verbundenen Geruchsimmissionen sind in Punkt 9.3.3 ausführlich erläutert.

8.1.2. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Die Belange der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden durch die 1. Änderung positiv berührt.

Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches werden die vorhandenen Naturbestandteile und die kleinteiligen naturräumlichen Wirkungsweisen in geringerem Maß verändert. Der Umfang der Inanspruchnahme und Versiegelung von freier Bodenfläche wird minimiert, da durch die 1. Änderung die Bereiche in denen neue öffentliche Flächen (Straßen) errichtet werden sollten und auch Bauflächen vorgesehen waren entfallen.

Die Festsetzung, dass die Versiegelung der Grundstücksfläche mit Flächen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO auf 10% über der zulässigen GRZ beschränkt wird, wird auch im verbleibenden Geltungsbereich als Minimierungsregularium beibehalten.

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches wird die nicht mehr im Geltungsbereich befindliche Fläche wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt.

Die 1. Änderung hat auf das nach § 37 NatSchG LSA potentielle Biotop auf dem Nachbargrundstück keine Auswirkungen. Der geänderte Bebauungsplan sieht an der Grenze zum Nachbargrundstück weiterhin ein Pflanzgebot vor, so dass das Biotop nicht beeinträchtigt wird.

Eine ausführliche Erläuterung zu den Auswirkungen der Planung erfolgt im Kapitel Umweltbericht dieses Bebauungsplanes.

8.2. Die privaten Belange

Hinsichtlich der privaten Belange sind einerseits die Belange der Nachbargrundstücke, Flurstücke 11, 181/6, 10010 und 10011 der Flur 12 und der Flurstück 80/27, 28/0 und 10001 der Flur 24 der Gemarkung Niegripp und die Belange der Flurstücke 31/1 der Flur 24 und der Flurstücke 94, 10009, 148/2, 10/1 und 9/1 der Flur 12 zu ermitteln, zu wichten und gegeneinander abzuwägen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Eigentümer der sich im Geltungsbereich befindlichen und der angrenzenden Flurstücke der Gemarkung Niegripp.

Die Geltungsbereichsverkleinerung (Bauflächenreduzierung) betrifft keine privaten Grundstücke. Es sind nur Flächen der Stadt Burg, Ortschaft Niegripp betroffen.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen berührt die privaten Belange positiv. Es werden Regelungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung verändert, so dass ein größeres Spektrum an Nutzungsarten und auch verschiedenartige Gebäude entstehen kann. Dieses wird noch unterstützt durch den Wegfall der örtlichen Bauvorschrift.

9. Umweltbericht

9.1. Einleitung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB für das Aufstellungs-, Änderung-, Ergänzungs- und Aufhebungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er soll den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis dokumentieren und belegen, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen nachgekommen ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich, die in der vorliegenden Planung abgearbeitet wird. Im Umweltbericht werden analog zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Wesentlichen die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Landschaft gemäß §14g (3) des Gesetzes zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUPG) analysiert. Dazu werden die Elemente des Naturhaushaltes und der Landschaft sowie deren Vorbelastungen und Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. In der Konfliktanalyse werden die Auswirkungen des Vorhabens aufgrund bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkfaktoren dargestellt. In den Umweltbericht ist eine Analyse der Beeinträchtigungen gem. §14g (5) des SUPG und der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) integriert. Dazu wird die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen geprüft und eine Flächenbilanz der möglichen Eingriffe vorgelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden beurteilt, um Maßnahmen zur Kompensation in Form von Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen bestimmen zu können.

9.2. Ziele und wichtige Inhalte des Bebauungsplanes

9.2.1. Wichtige Ziele des Planes

Das städtebauliche Konzept sah die Eingliederung einer Wohnsiedlung in die vorhandene Lücke zwischen den Grundstücken der Agrargenossenschaft und dem schon bebauten Einzelgrundstück im Osten vor. Des Weiteren wurden die im südlichen Bereich an den Weg „Im Winkel“ angrenzenden Ackerstücke in der gesamten Tiefe in den Bebauungsplan einbezogen. Der vorhandene Weg „Im Winkel“ sollte die Erschließungsfunktion übernehmen.

An den Grundzügen des städtebaulichen Konzeptes soll durch die 1. Änderung keine Änderung erfolgen. Die 1. Änderung beinhaltet die Veränderung des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich soll im nördlichen Grundstücksbereich auf einen 25 m breiten Bereich zurückgeführt werden. Diese Änderung entspricht den Forderungen zur Reduzierung von Wohnbauflächen. Diese Forderung ergibt sich aus der prognostischen Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Burg und die Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau die einen Einwohnerrückgang prognostiziert und entsprechend des Regionalen Entwicklungsprogramms ist für die Ortschaften die Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu begrenzen.

Weitere Änderungsinhalte sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Hierbei wird die Art der baulichen Nutzung um die allgemeine Zulässigkeit für kleine Beherbergungsbetriebe und die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung, wobei das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegen muss, erweitert.

9.2.2 Inhalte des Planes

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von 24572 m². Durch die 1. Änderung wird der Geltungsbereich um 14900 m² verringert und beträgt noch 9672 m². Die Verkehrsflächen verringern sich von 3251 m² auf 1281 m², so dass nur noch die bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich verbleibt. Die Grünflächen verringern sich von 7411 m² auf 585 m².

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes bleibt bestehen. Auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 mit der Möglichkeit der Überschreitung um 10 % wird nicht geändert.

9.2.3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Bebauungsplangebiet „Im Winkel“ ist mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund der Ortsnähe, des beabsichtigten Lückenschlusses und der nicht weiteren Inanspruchnahme von außerhalb der Ortslage gelegenen Grundstücken aufgestellt. Aufgrund der besonders starken Einschränkungen durch den Tagebau, die Elbe, den Elbe- Havel- Kanal und den Abstiegskanal sollte eine innerörtliche Entwicklung vollzogen werden.

Durch die zwischenzeitlich abgeschlossene Beplanung des Niegripper Sees wird die Reduzierung der Wohnbauflächen beabsichtigt.

Weitere Bebauungspläne, die ehemalige Außenbereichsflächen mit der Ausweisung als Wohnbauflächen zum Inhalt haben sind nicht vorhanden. Da sich zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und dem heutigen Zeitpunkt keine wesentliche Umsetzung eingestellt hat, ist

die Verringerung des Bebauungsplangebietes auf eine im nördlichen Bereich straßenbegleitende Bebauung beabsichtigt. Der südliche Bereich wird nicht verändert.
Eine innerörtliche Rücknahme von Wohnbauflächenausweisungen ist aufgrund der speziellen Einschränkungen der Ortschaft Niegripp nicht vorgesehen.

9.2.4. Beschreibung der verwendeten Methoden

Im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Dafür ist es im Zuge der Änderung des Bebauungsplans erforderlich, die Auswirkungen der Bauvorhaben auf die Umwelt zu ermitteln. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an. Entsprechend dieser Regelung sind Eingriffsvorhaben so zu planen und durchzuführen, dass Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden. Ein Eingriff liegt gemäß § 18 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorgenommen werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Für die geplante Maßnahme werden daher im Folgenden eine Bewertung der Bestandssituation von Natur und Landschaft auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes sowie eine Bilanzierung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, 2004)

Der Landschaftsplan Niegripp, Parchau und Ihleburg aus Mai 2004 stellt in seinen Aussagen und Analysen eine weitere Grundlage für eine erste Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Eine ausreichende Aktualität ist in Anbetracht des Erstellzeitraums gegeben.

9.2.4.1. Technisches Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Niegripp ist bereits seit 14. März 2006 rechtswirksam.

Des Weiteren wurden die verfügbaren Daten ausgewertet. Als Fachplanung des Naturschutzes wurde der Landschaftsplan gesichtet. Ebenso erfolgten mehrere Ortsbesichtigungen.

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Für die Planung wird im Wesentlichen auf die Aussagen und Ergebnisse des Landschaftsplanes für die Gemarkung Niegripp, Parchau und Ihleburg und den rechtskräftigen Bebauungsplan zurückgegriffen.

9.3. Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange und Schutzgüter wurden insbesondere berücksichtigt:

- das Baugesetzbuch
- das Bundesnaturschutzgesetz
- das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- der Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt

das Landesprogramm für das Land Sachsen-Anhalt
der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg
der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Jerichower Land
der Flächennutzungsplan der Stadt Burg/ OT Niegripp
der Landschaftsplan der Stadt Burg/OT Niegripp
die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt
(Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)

Für das anstehende 1. Änderungsverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 25.03.2002 zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 beachtlich.

Naturschutzfachlich relevante Vorgaben für die vorliegende Planung aus übergeordneten Planungsebenen ergeben sich insbesondere aus den Landschaftsplänen der Stadt Burg, Ortschaft Niegripp.

9.3.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

In der Stadt Burg, OT Niegripp befinden sich folgende Schutzgebiete und Schutzobjekte, welche im Weiteren beschrieben werden.

a) Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe

In der Gemarkung der Ortschaft Niegripp befindet sich das Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe. Dieses Biosphärenreservat umfasst in Teilen den Bereich Flusslandschaft Elbe in seiner Außengrenze entsprechend der UNESCO-Anerkennung vom 15.12.1997 (laut Karte M 1:100.000). Die Außengrenze des Gebietes verläuft entsprechend der im Ordnungsverfahren (Stand: April 2002) übergebenen Karten (Maßstab 1:10.000) westlich der Ortslage Niegripp. Die Planung liegt jedoch nicht in einer der erklärten 3 Schutzzonen. Wechselseitige Auswirkungen zwischen Planung und dem Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe sind nicht zu erkennen. Auch aus dem Verordnungstext sind keine planungsrechtlich Einschränkungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersichtlich.

b) Vogelschutzrichtlinie und Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie

In der nördlichen Gemarkung der Ortschaft Niegripp liegt das besondere Schutzgebiet NATURA 2000 Nr. 38 „Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung“ nach der FFH Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) mit den Anhängen I und II, welches gleichzeitig besonderes Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) SPA 3437401 ist. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist für dieses Schutzgebiet nicht zu erwarten. Eine Prüfung der Verträglichkeit nach dem § 34 BNatSchG ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

c) Landschaftsschutzgebiete Elbtalaue und Umflutehle- Külzauer- Forst

Ebenfalls im Norden liegt das mit endgültiger Verordnung ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Elbtalaue“. Es umfasst den gesamten Überschwemmungsbereich der Elbe im Landkreis Jerichower Land zwischen dem Elbkilometer 340 im Süden und dem Elbkilometer 392 im Norden. Durch die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet soll der autotypische Gebietscharakter erhalten und entwickelt, der Lebensraum für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten erhalten und die Natur und Landschaft vor anthropogenen Störeinflüssen geschützt werden.

Von einer Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht auszugehen, da der Planungsraum keinerlei Berührungspunkte zum Schutzgebiet hat.

Südlich des Planungsraumes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle – Külzauer Forst“. Der Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes, der in der Gemarkung Niegripp liegt, ist im südlichen Bereich bewaldet und mit Grünland ausgestattet. Der größere Teil der Fläche wird jedoch durch landwirtschaftliche Fläche (insbesondere Ackerbau) in Anspruch genommen. Von einer Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird nicht ausgegangen.

d) Schongebiet für Wasservögel Niegripper See

Am Südufer des Niegripper Sees, also außerhalb des Planungsgebietes, befindet sich ein Schongebiet für Wasservögel. Es dient der Sicherung von Ruhe- und Brutplätzen für heimische Wasservogelarten und als Rastplatz für Zugvögel. Der Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 750 m. Somit ist mit Einwirkungen auf das Schongebiet nicht zu rechnen.

e) geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA

Als nach § 37 NatSchG LSA per se unter Schutz gestellte Biotope, welche mit einem Veränderungsverbot belegt sind, gelten trotzdem sie noch nicht in das Naturschutzverzeichnis der Unteren Naturschutzbehörde eingetragen sind, als geschützte Biotope. Entsprechend der Fachkarte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt gelten die folgenden Bereiche in der Gemarkung Niegripp als für den Naturschutz wertvolle Bereiche und somit als potentielle § 37 Gebiete.

Nördlich des Altkanals gelegenes Grünland mit Bedeutung für gefährdete Arten
Mesophiles Grünland südlich des Altkanals
Sandtrockenrasenfragmente Außerdeichs
Trockengebüsch südlich des Niegripper Verbindungskanals
Wertvoller Gehölzbestand am alten Bahndamm
Sumpf- und Moorstrukturen an der Eiswahl
Nährstoffreiche Stillgewässer

Der wertvolle Gehölzbestand am alten Bahndamm befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens. Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes an der Nachbargrenze im Geltungsbereich wird die Erhaltung gesichert und die Entwicklung des Biotops nach § 37 NatSchG LSA unterstützt und dient dem grundsätzlichen Ziel des Naturschutzes. Durch die Festsetzung des Pflanzgebotes wird der wertvolle Gehölzbestand vor Beeinträchtigungen geschützt, da eine Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen ist.

f) Baumschutzsatzung

Um das Ortsbild zu beleben und zu gliedern, zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beizutragen, das Kleinklima zu verbessern, einen artenreichen Baumbestand zu erhalten und schädliche Einwirkungen abzuwehren, wurde für die Dorflage Niegripp eine Satzung zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung vom 23. Oktober 1996 in der Fassung der 2. Änderung vom 14. November 2001) erlassen.

In der Gemarkung Niegripp dient die Satzung insbesondere dem Schutz:

a) alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz, bei mehrstämmigen

- Bäumen die Summe der Stammumfänge, maßgebend,
b) vorhandene Alleen innerhalb des Geltungsbereiches,
c) die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzanpflanzungen,
d) alle Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes angepflanzt worden und/oder zu erhalten sind,
e) alle Bäume, Gehölze und Hecken an/auf öffentlichen Wegen und Plätzen.

Ausgenommen von dieser Satzung sind Obstbäume.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich Am Feldweg, östliche Seite, eine Apfelbaumreihe mit ca. 40 Jahre alten Hochstammbäumen in einem ca. 6 m breiten Streifen. Dieser Baumbestand sollte im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes entfernt werden. Durch die 1. Änderung mit dem verkleinerten Geltungsbereich, können von den vorhandenen 12 Bäumen 10 stehen bleiben.

9.3.2. Sonstige Ziele des Umweltschutzes

a) Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ist als Artikel II Bestandteil des Landesplanungsgesetzes. Im Landesentwicklungsplan sind die Grundsätze zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der landschaftsbezogenen Erholung verankert. Als konkrete Ziele sind für die entsprechenden Bereiche der Gemarkung Niegripp folgende Ziele zu beachten:

Vorranggebiet für Natur und Landschaft
Bereiche zwischen Elbe und Elbe- Havel- Kanal
Vorranggebiet für Hochwasserschutz
Grünlandbereiche Außerdeichs (Flächen zwischen Deich und Elbe) und Innerdeichs (vom Deich geschützte Flächen)
Schiffbarer Fluss
Wasserstraße mit Landesbedeutung
Schiffbarer Kanal

Die Stadt Burg ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum klassifiziert. Niegripp gehört als Ortschaft zur Stadt Burg.

Für den Geltungsbereich selbst sind keine Ziele des Landesentwicklungsprogramms zu beachten.

b) Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg

Die im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 6 Absatz 1 LPIG LSA zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festzulegen. Der regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg ist am 3. Juli 2006 in Kraft getreten.

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen stellen sich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung folgende Hinweise für den Teilraum um Niegripp dar:

- **Vorranggebiet für Natur und Landschaft**
Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende

naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen.

Insbesondere ist für die Gemarkung Niegripp das Vorranggebiet aus dem Landesentwicklungsplan zu berücksichtigen, zusätzliche Ausweisungen sind nicht erfolgt.
Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg (LEP-LSA Punkt 3.3.1 Nr. IV, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den LEP-LSA vom 19. Juli 2005)
Erhalt von strukturreichen Auenflächen mit vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren; wichtige Lebensräume für Wiesen- und Watvögel.

▪ **Vorranggebiet für Hochwasserschutz**

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutendsten Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten.

Insbesondere ist für die Gemarkung Niegripp das Vorranggebiet aus dem Landesentwicklungsplan zu berücksichtigen, zusätzliche Ausweisungen sind nicht erfolgt.

Die deichgeschützten Gebiete an der Elbe, die durch Deichrückverlegung wieder als Überschwemmungs- und Hochwasserrückhaltegebiete hergestellt werden können.

▪ **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**

Wegen der Standortgebundenheit von Rohstoffen wird mit der Festlegung von Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung den Erfordernissen der vorsorgenden Sicherung von erkundeten Rohstoffvorkommen sowie einer Gewinnung von Rohstoffen im Rahmen einer räumlich geordneten Gesamtentwicklung des Landes unter Beachtung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Erfordernisse Rechnung getragen werden.

Insbesondere ist für die Gemarkung Niegripp das Vorranggebiet aus dem Landesentwicklungsplan zu berücksichtigen:

Kalisalzlagerstätten Zielitz I mit dem Bergwerksfeld 613/90/1007 (untertägig) einschließlich Erweiterung der Halden. Für dieses Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Kalisalzabbaus auf den Planungsraum wurde durch die K+S KALI GmbH folgendes mitgeteilt:

Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert.

Bisher sind im o.g. Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbauwirkungen messtechnisch nachgewiesen.

Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m +/- 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten u.t. Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus

resultierenden Schiefungen 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 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei der Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Neubauvorhaben weitestgehend auszuschließen.

Zur Sicherung der Gewinnung qualitativ hochwertiger Rohstoffe sind folgende regional bedeutsame Standorte und Lagerstätten zusätzlich als **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung** für die Planungsregion Magdeburg festgelegt:

Niegripp (Kiessand)

Die Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung Hohenwarthe, Ihleburg, Niegripp und Parey sollen nach Beendigung des Rohstoffabbaus einer Renaturierung zugeführt werden. Dabei ist die natürliche Flusslandschaft der Elbe mit ihren strukturreichen Auenflächen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

▪ **Regional bedeutsame Standorte für Wassersport und wassertouristische Angebote**

Die Entwicklung eines wassertouristischen Angebotes für die Fließgewässer und Seen im Land Sachsen-Anhalt unter dem Projekttitel „Blaues Band“ erfolgt in der Region Magdeburg vorrangig durch die Verbindung der bedeutenden gewässernahen touristischen Attraktionen nachfolgend aufgeführter Standorte. Es soll in diesen Standorten ein gut ausgebautes und ausgestattetes Netzwerk wassertouristischer Infrastrukturen entstehen. Die überregional bedeutsamen Radwanderwege sind in das „Blaue Band“ einzubinden.

Standort von überregionaler Bedeutsamkeit mit einem kompletten Dienstleistungsangebot ist Magdeburg. Es wird angestrebt, diesen Standort mit den überregionalen Standorten der umliegenden Planungsregionen zu verbinden.

Regional bedeutsame Standorte für Wassersport und wassertouristische Angebote sind:

Burg (Elbe-Havel-Kanal)

▪ **Regional bedeutsame Standorte für großflächige Freizeitanlagen**

Großflächige Freizeitanlagen sind Anlagen, die überwiegend der aktiven Freizeitgestaltung und der Erholung in Natur und Landschaft dienen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung Schwerpunkte für die Tourismusentwicklung dar und sind entsprechend zu entwickeln. Es sind folgende regional bedeutsame Standorte in der Planungsregion Magdeburg ausgewiesen:

Naherholungsgebiet Niegripper See

Der Planungsraum selbst ist durch Zielvorgaben im regionalen Entwicklungsprogramm nicht betroffen.

c) Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete

Das seit 12. April 2006 geltende Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt bestimmt im Abschnitt 3 Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete.

In der Gemarkung Niegripp sind die elbseitig bis zum Deich gelegenen Flächen als Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Die Ortschaft Niegripp selbst befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Somit sind die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücke betroffen.

§ 98a Wassergesetz LSA trifft selbst keine Aussagen zu erhöhten Grundwasserständen. Diese potentielle Gefährdung (bei funktionsfähigem Deich) durch Grund-, Qualm und/oder Drängewasser ist jedoch abhängig von der höhenmäßigen Lage des Standortes, von der Entfernung zum Deich, der Bodenschicht und weiterer Faktoren und muss sich nicht auf das Vorhaben beziehen.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind gemäß § 98a Abs. 1 Nr. 2 WG LSA „die Gebiete, die beim Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers überschwemmt werden können. Dabei ist das höchste beobachtete Hochwasserereignis zugrunde zu legen, mindestens jedoch ein Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal im Jahrhundert zu rechnen ist“. Neben der Gefährdung durch Grund-, Qualm- und/oder Drängewasser besteht also zusätzlich eine potentielle Gefährdung durch Überflutung infolge von Funktionseinschränkungen oder Überlastungen der Hochwasserschutzanlagen.

Es liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers oder –nutzers, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz seines Eigentums zu treffen.

9.3.3 Sonstige fachliche Grundlagen

Ein Grünordnungsplan wurde aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 9672 m² nicht erarbeitet. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Anpflanzen Bäumen und Pflanzgebote.

b) Eingriffsregelung

Die Eingriffe werden auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) ermittelt. Es erfolgt eine Gegenüberstellung der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 1. Änderung.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelnen konkreten Eingriffe dar. Der Vergleich zeigt, dass die 1. Änderung die Wertpunkte des rechtskräftigen Bebauungsplanes übersteigt.

Tabelle 1 Wertigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes

	Flächen- größe ca. in m ²	Ver- siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks- fläche	Biototyp nach Richtlinie	Biotopwert	Wertpunkte nach Modell
WA gesamt	13909					
dav. Geh- Fahr- und Leitungsrecht	210			Weg versiegelt	0	0
dav. Pflanzgebot 1	311			Strauchhecke aus überw. heim. Arten	18	5598
dav. Pflanzgebot 2	302			Strauchhecke aus überw. heim. Arten	18	5436
dav. Gewässerschon- streifen	200			Graben mit artenarmer Vegetation (unter als auch über Wasser)	10	2000
WA	12887	0,4	5155	Bebaute Fläche	0	0
Gärten im WA	7732			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Gabeland	6	46392
Verkehrsflächen	2964					
dav ca. 30 Bäume	150			Allee aus überw. heim. Arten	18	2700
	2814			Straße (versiegelt)	0	0
Fuß- und Radweg	287			Befestigter Weg (mit wasser-gebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen)	3	861
Grünfläche 1 + 2	7411					

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Im Winkel"
sowie Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB
Stand: 30. August 2008

dav. Pflanzgebot 3	1215			Strauch- Baumhecke aus überwieg. heim. Arten	20	24300
	6196			Ansaatgrünland	7	43372
Summe	24572					130659

Tabelle 2 Wertigkeit der 1. Änderung

	Flächen- größe ca. in m ²	Ver- siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks- fläche	Biotoptyp nach Richtlinie	Biotopwert	Wertpunkte nach Modell
WA gesamt	8391					
dav. Geh- Fahr- und Leitungsrecht	210			Weg versiegelt	0	0
dav. Pflanzgebot 1	283			Strauchhecke aus überw. heim. Arten	14	3962
dav. Pflanzgebot 2	302			Strauchhecke aus überw. heim. Arten	14	4228
dav. Gewässerschon- streifen	200			Graben mit artenarmer Vegetation (unter als auch über Wasser)	9	1800
	7396	0,4	2958	Bebaute Fläche	0	0
Gärten im WA	4438			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6	26628
Verkehrsflächen	1281			Straße (versiegelt)		
dav ca. 16 Bäume	80			Allee aus überw. heim. Arten	11	880
	1201				0	0
Fläche der Geltungs- bereichsverkleinerung	14900					
dav. Obstbaumstraße	1560			Obstallee	18	28080
dav. unbefestigter Weg (W)	780			Unbefestigter Weg	6	4680
dav. unbefestigter Weg (N)	420			Unbefestigter Weg	6	2520
Acker	12140			Intensiv genutzter Acker	5	60700
Summe	24572					133478

b) Bodengutachten

Zur Beschreibung der geologischen Situation wird auf die Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan des geologischen Landesamtes Magdeburg zurückgegriffen.

Das geologische Landesamt schreibt:

„Die Gemeinde Niegripp liegt innerhalb des Elbtales und ist geologisch gekennzeichnet von mächtigen pleistozänen Sanden und Kiesen, die oberflächlich von Überschwemmungsbildungen der Elbe (Schlick, Auelehm) überlagert werden. In größerer Tiefe steht Geschiebemergel an.

Der Untergrund des Gemeindegebietes besteht, lokal von bindigen Material bedeckt, aus nichtbindigen Ablagerungen des Pleistozän.

- 1) oberer Grundwasserleiter
Sande der Saale-Weichsel-Vereisung
Mächtigkeit 10 ... 20 m
ungeschütztes Grundwasser
Fließrichtung : SW - NE

2) Unterer Grundwasserleiter

Sande der Elster-Saale-Vereisung unter Geschiebemergelabdeckung

Mächtigkeit ca. 15 m

günstige Geschütztheit

Fließrichtung: SW - NE.“

Das geologische Profil im Planungsraum bewegt sich in folgendem, zu erwartendem, Rahmen:

0,5 - 1,5 m	Mutterboden und Auelehm
> 10,0 m	pleistozäne Sande und Kiese
darunter	Geschiebemergel

Die Grundwasserverhältnisse stellen sich im Planbereich im Oberflächenbereich zwischen 2,5 und 3,5 m unter Gelände ein. Die generelle Abflussrichtung ist von Süd nach Nord bis Nordost. Die Geschütztheit ist trotz der Auelehmeinschlüsse aufgrund des hohen Anteils von Sanden ungünstig.

Die Grundwasserverhältnisse können sich im Zusammenhang mit einem Hochwasserereignis ändern. Hier ist mit erhöhten Grundwasserpegeln (oberflächennahes Grundwasser), die sich auf die Baugrundverhältnisse auswirken können, zu rechnen.

Die Regenwasserversickerung ist nur teilweise aufgrund der anstehenden Auelehmeinschlüsse unterhalb der Auelehmschichten möglich, dadurch wird gleichzeitig der Staunässegefahr vorgebeugt.

Hinsichtlich des Baugrundverhaltens im Planungsbereich lassen sich folgende Aussagen aus der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes zusammenfassen:

Beschreibung des Anstehenden

nichtbindiges Lockergestein mit Überdeckungen bindiger Ablagerungen (Holozän) bis 2,0 m

Baugrundverhalten

gute Gründungsbedingungen tiefer 2,0 m, größere ungleichmäßige Setzungen im oberflächennahen Bereich, hohe Frost und Wasserempfindlichkeit

Aufgrund der Aussagen im Rahmenbetriebsplan der Kali- und Salz GmbH Zielitz sind für den Bereich Niegripp Bodensenkungen prognostiziert.

Zur Untersetzung und Vorbereitung der weiteren ingenieurtechnischen Planungen ist ein geotechnischer Bericht zur Untersuchung der Versickerungsmöglichkeit der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser in Auftrag gegeben worden. Als Schlussfolgerung wird empfohlen das Niederschlagswasser in einer offenen Mulde oder Rigolen zu versickern. Diese Entwässerungsart entspricht auch den Aussagen im Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Burg, Ortschaft Niegripp.

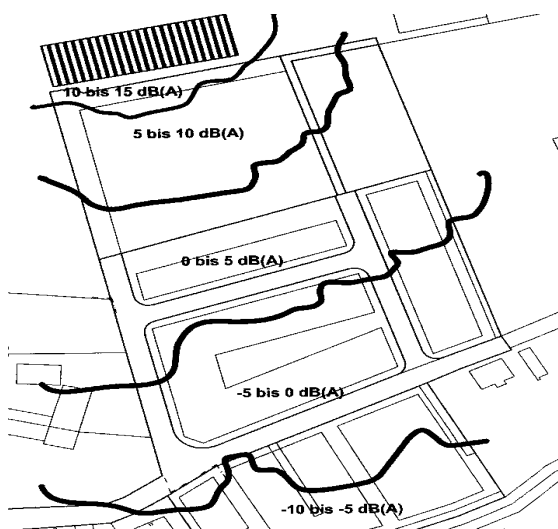
Einsichtnahme in das Gutachten ist in der Stadtverwaltung Burg, Amt für Stadtentwicklung, Bereich Stadtplanung oder im Bauamt möglich.

c) Schallschutz

Die mit der angrenzenden Nutzung der Agrargenossenschaft Niegripp emittierten Lärmpegel wirkten auf den Planungsraum ein und beschränkten die Entwicklung des Gesamtgebietes. Die durch Gutachten erfasste konkrete Immissionssituation wurde durch das Einschleichen einer Grünfläche entschärft. Diese Fläche hätte als Puffer in direkter Nachbarschaft zum Emissionsort gegenüber dem Wohngebiet als städtebaulicher Lärmschutz gewirkt. Damit wäre der

Schalleintrag vermindert und somit die derzeit vorliegende Situation bezüglich des Wohngebietes maßgeblich verbessert worden.

Die 1. Änderung beinhaltet auch die Veränderung des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich wird im nördlichen Plangebiet bis auf einen 25 m breiten straßenbegleitenden Streifen zurückgeführt. Die Bereiche die durch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ belastet worden wären, sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Durch die Abstandsvergrößerung des verbleibenden Geltungsbereiches zum Emissionsort sind entsprechend der Untersuchungsergebnisse des Gutachtens die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten und in der unmaßstäblichen Übersichtsskizze deutlich.



d) Geruchsmissionen

Um Geruchsbelästigungen vorzubeugen, sollen zwischen Stallanlagen und Wohnnutzungen bestimmte Mindestabstände eingehalten werden. Für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (§ 22 BImSchG) können diese Abstände nach den VDI-Richtlinien Emissionsminderung Tierhaltung VDI 3471 (Schweine) und VDI 3473 (Rinder) ermittelt werden. Die VDI-Richtlinien werden z. Z. überarbeitet und sollen zu einer Richtlinie, in der alle wichtigen Tierarten behandelt werden, zusammengefasst werden. Der Entwurf der Richtlinie VDI 3474 Emissionsminderung Tierhaltung liegt seit März 2001 vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan grenzte direkt an das Gelände der Agrargenossenschaft Niegripp an. Im Bebauungsplanverfahren wurden die Einwände zum Schutz des Agrarbetriebes berücksichtigt, indem eine Grünfläche zwischen der Wohnbaufläche und dem Agrarbetrieb eingefügt wurde. Somit wurde der Abstand zwischen dem Grundstück der Agrargenossenschaft und der bebaubaren Fläche auf ca. 30 m erhöht.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Verringerung des Geltungsbereiches im nördlichen Bereich. Folge aus dieser Änderung ist die Vergrößerung des Abstandes zwischen dem Grundstück der Agrargenossenschaft und der bebaubaren Fläche auf ca. 110 m. Die sich auf dem Grundstück der Agrargenossenschaft befindlichen Anlagen für die Tierhaltung sind im Durchschnitt ca. 180 m von der bebaubaren Fläche des geänderten Bebauungsplangebietes entfernt.

Die auf der Grundlage des Entwurfes der VDI- Richtlinie 3473 (Richtlinienabstandskurve) notwendigen Abstände zwischen der Wohnbebauung und den Anlagen zur Rinderhaltung beträgt bei 160 Stallplätzen für Kühe und Rinder über 2 Jahre (33 Tiermassen m_t in Großvieheinheiten GV) bei maximal anrechenbaren 100 Punkten ca. 160 m. Somit ist entsprechend der Richtlinienabstandskurve bei einer Bestandsgröße von 33 Großvieheinheiten ein Anstand von ca. 160 m zwischen den Anlagen der Rinderhaltung und der Wohnbebauung notwendig. Auf den geänderten Geltungsbereich bezogen beträgt der Abstand durchschnittlich ca. 180 m und erfüllt somit die Vorgaben des Entwurfes der VDI- Richtlinie 3473.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird somit kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Immissionen verschlechtern sich nicht. Eine Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes findet somit durch die Planung nicht statt.

e) Verkehrsaufkommen

Durch die Änderung des Geltungsbereiches wird die Anzahl der möglichen Einfamilienhäuser verringert. Bei Beachtung der allgemeinen Regeln des Straßenverkehrs wie § 30 und 45 StVO, des § 49 der StVZO, des § 38 und 41- 43 BImSchG, der 16 BImSchV und der 24. BImSchV ist mit der Überschreitung von Lärmpegeln der TA- Lärm durch Straßenverkehr nicht zu rechnen.

9.4. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

9.4.1. Schutzgut Mensch

Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen von den hier im Folgenden aufgenommenen Schutzgütern betroffen. Eine intakte Umwelt ist Lebensgrundlage für den Menschen. Die Lebensqualität der Bevölkerung wird durch vielfältige Faktoren bestimmt.

Der Zusammenhang von Umwelt und Gesundheit wird immer wichtiger. Die auf die Gesundheit einwirkenden Umweltfaktoren sind sehr vielfältig und können das Wohlbefinden negativ beeinträchtigen.

Die auf den Menschen einwirkenden Umweltfaktoren können Lärm, Strahlung, mikro- klimatische Wirkungen, das Ortsbild sowie die Grünstruktur als Element der Aufenthaltsqualität u.a. sein. Nicht unbedeutend ist auch das Wohnumfeld.

Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte die Ausweisung von ca. 14000 qm Wohnbaufläche zum Inhalt. Durch die 1. Änderung beträgt die Wohnbaufläche nur noch 8391 qm. Die Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzungen trägt zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Hierbei sind die Pflanzgebote im öffentlichen wie auch im privaten Bereich von Bedeutung.

Die Verringerung des Geltungsbereiches hat ebenfalls zur Folge, dass das Flurstück 10/1 und der überwiegende Teil des Flurstücks 9/1 mit der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen und dem Obstbaumbestand erhalten bleiben.

Die unmittelbare Nähe des Bebauungsplangebietes zum Niegripper See und dessen geplanter Entwicklung trägt zur Attraktivität des beabsichtigten Wohngebietes bei.

Bewertung:

Die Wirkungen der Umweltfaktoren betreffen in der Regel nicht nur die im Plangebiet lebenden Menschen, sondern wird von allen in der Ortschaft Niegripp lebenden Menschen wahrgenommen. Auf das Schutzgut Mensch bezogen ergeben sich durch die beabsichtigte

Planung keine derzeitig erkennbaren erheblichen Umwelteinwirkungen. Es entsteht ein Wohngebiet, welches sich in die bereits vorhandene Wohnnutzung einfügt.

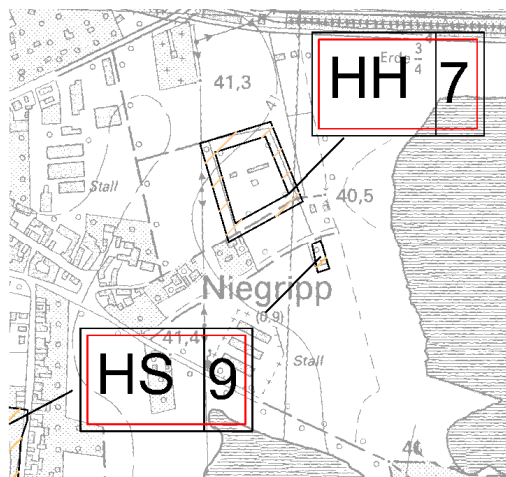
9.4.2. Schutzgut Flora und Fauna

Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichtes sind aufgrund der Siedlungs- und Grünstruktur und der Bestands- und Nutzungsstruktur (keine leer stehenden offenen Gebäude, Keller, Türme oder dergleichen mehr) nicht vorgesehen. Mit wild lebenden besonders geschützten Tierarten ist im Geltungsbereich nicht zu rechnen.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Diese im Zuge der Melioration angelegten ursprünglichen Flutrinnen dienen heute als Entwässerungsgräben. Entsprechend des Wassergesetzes LSA befindet sich an diesen Gräben ein Gewässerschonstreifen von 5,0 m Breite. Der Bewuchs an diesen Gräben dient einer Vielzahl von Insekten als ökologische Nische. Durch das wechselnde Wasserregime stellen diese Gräben einen (semi-) aquatischen Lebensraum dar.

Der wertvolle geschützte Gehölzbestand am alten Bahndamm befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dieser Gehölzbestand bietet auf engstem Raum die größte Vielfalt an Kleinstandorten, die in der mitteleuropäischen Kulturlandschaft denkbar ist. Aufgrund der Strukturvielfalt dient dieser Gehölzbestand einer Vielzahl von Vogelarten als Schlaf- und Brutplatz und Nahrungsquelle im Winter.

Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches im nördlichen Bereich um 14900 m² wird eher der natürliche Lebensraum für wild lebende (wenn auch nicht besonders geschützte) Tiere erhalten, da bis zum heutigen Zeitpunkt zwar Baurecht besteht, jedoch keinerlei Veränderungen (Erschließungsmaßnahmen o.a.) durchgeführt worden sind. Auch die Erhaltung der Apfelbaumreihe dient dem natürlichen Lebensraum für wild lebende Tiere.



Potentielle § 30 Biotope



HH 7 Wertvoller Gehölzbestand

HS 9 Streuobstwiese

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes an der Nachbargrenze im Geltungsbereich wird die Erhaltung gesichert und die Entwicklung des Biotops nach § 37 NatSchG LSA unterstützt und dient dem grundsätzlichen Ziel des Naturschutzes. Durch die Festsetzung des Pflanzgebotes wird der wertvolle Gehölzbestand vor Beeinträchtigungen geschützt, da eine Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen ist.

Im Bereich der Straße Im Winkel (unausgebauter westlicher Teil) befindet sich eine Obstbaumreihe. Diese wird durch die Verringerung des Geltungsbereiches überwiegend erhalten. Obstbäume als Straßenbäume bewirken einen großen Insektenreichtum, welcher wiederum Nahrungsgrundlage v.a. für Vögel ist. Weiterhin dienen Obstpflanzungen als Sing- und Ansitzwarte, bieten Deckung, sind Überwinterungsplatz für Feldarten und Teilzieher und bieten vielfältige Brutmöglichkeiten.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass die mit dem Vorkommen von geschützten wildlebenden Arten nicht zurechnen ist. Es wurde eine Biotoptypenkartierung (siehe Punkt 8.3.3) durchgeführt.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Flora und Fauna wird aufgrund der gering gehaltenen Eingriffe als gering eingestuft. Die Eingriffe werden durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen ausgeglichen. Es erfolgt ein möglichst großer Erhalt der Flora und Fauna im Plangebiet selbst und durch die Verringerung des Geltungsbereiches auch außerhalb.

9.4.3. Schutzgut Boden

Die zunehmende Beanspruchung von Boden durch Siedlungs- und Verkehrsflächen erfordert einen umfassenden Schutz des Bodens, der in § 1 a Abs. 2 und § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB angesprochen ist.

Im Bereich der Gemarkung Niegripp herrschen, vor allem nördlich und östlich von Niegripp, Auenlehm- und Auensalmgleye sowie Sandgleye vor. Gleye sind mineralische Nassböden, die von Natur aus nährstoffreich sind. Die Verfügbarkeit zugeführter Nährstoffe ist jedoch vergleichsweise gering. Gleye bilden die natürlichen Standorte vernässungsverträglicher Pflanzengesellschaften, wie beispielsweise Bruchwälder. Bei höherem Sandanteil kann sich ein trockenerer Standort ausbilden.

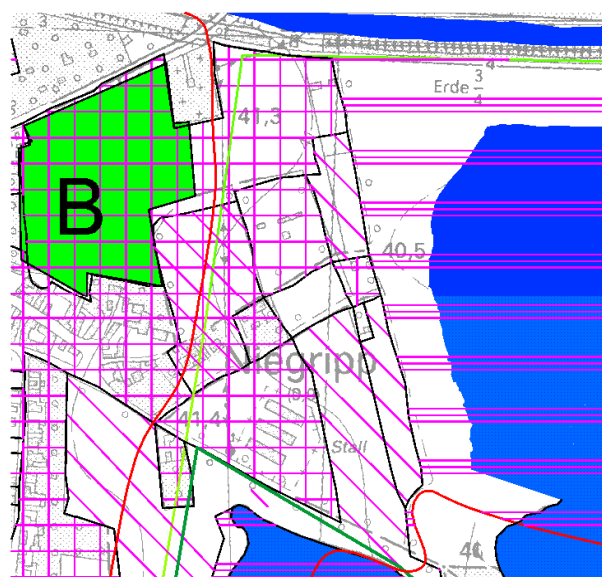
Im Westen und Südwesten der Ortschaft (Elbtal) herrschen Auentonstandorte mit höherer Vernässung vor. Im Süden bis Südosten der Gemarkung sind vorwiegend grundwasserferne Standorte mit Sand-Rosterden, Sand-Rankern bis schwachen Podsolen zu finden sind. Die Landnutzung in der Gemarkung Niegripp ist bis auf wenige Ackerparzellen überwiegend Grünlandwirtschaft. Im Norden und Süden der Ortschaft ist großflächig Ackerland zu finden. Die Grünlandzahlen werden überwiegend als mäßig mit Tendenz zu gut bewertet. Die Ackerzahlen liegen zu ca. 70 % im mäßig bis guten Bereich. Ackerflächen mit schlechter Qualität sind nur kleinflächig zu finden

Das durch ein Gutachten festgestellt geologische Profil im Planungsraum bewegt sich in folgendem zu erwartendem Rahmen:

0,5 - 1,5 m	Mutterboden und Auelehm
> 10,0 m	pleistozäne Sande und Kiese
darunter	Geschiebemergel

Im Landschaftsplan ist der Planungsbereich bereits als versiegelt Fläche dargestellt.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Im Winkel"
sowie Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB
Stand: 30. August 2008



Boden

Bodenübersicht

fo-lf-s	Gley-Pseudogley Auenton über fluvialem Sand
fo-lf-s	Gley-Vega Auenton über fluvialem Sand
fo-s	Gley Auensand
of-Hh/f-s	Niedermoor Niedermoorort über fluvialem Sand

Bodenabbau

	Kiese und Sande
	Bewilligungsfeld
	planfestgestellt

Altlasten

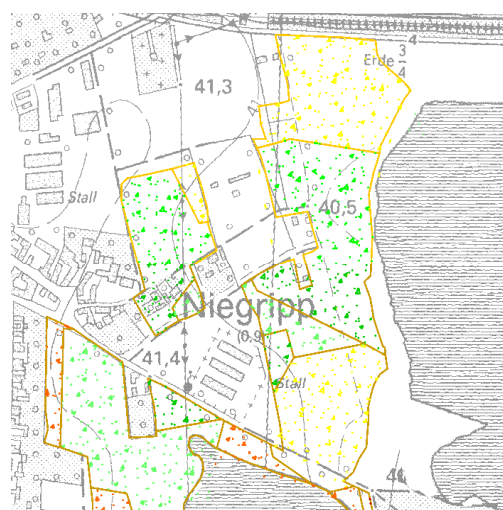
B ehemaliges LPG Hofgelände

Beeinträchtigungen und Schädigungen

	Versiegelte Bodenfläche
	Durch Abgrabung / Aufschüttung veränderte Bodenfläche
	Ackerflächen

Gewässer

Die mit der 1. Änderung beabsichtigte Verringerung des Geltungsbereiches um 14900 qm, welche sich auch im Flächennutzungsplan wieder findet, wird ein Beitrag zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes geleistet. Die ökologische Funktion des Bodens wird für diese Flächen in den Vordergrund gestellt. Für die landwirtschaftliche Nutzung ist der vorhandene Boden mäßig bis gut geeignet.



Bodenbewertung

Ackerzahlen	Grünlandzahlen
unter 24	unter 24
24 -< 31	24 -< 31
31 -< 38	31 -< 38
38 -< 45	38 -< 45
45 -< 63	45 -< 63
63 -< 81	63 -< 81

Hinsichtlich der zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffe im privaten Bereich wird an den Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl festgehalten. Diese lehnt sich nicht an der Obergrenze der Vorgaben der BauNVO (§ 17 (1) BauNVO) an. Zusätzlich wurde die Überschreitungen der zulässigen GRZ für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten auf 10 % begrenzt. Somit kann ein Grundstück in der Gesamtheit mit einer GRZ vom 0,44 bebaut werden. Ohne Einschränkung der Festsetzung bzw. Nutzung der Obergrenzen ergäbe sich eine (regelmäßig) zulässige GRZ von 0,6.

Bewertung:

Es ergeben sich keine nachhaltigen und schwerwiegenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

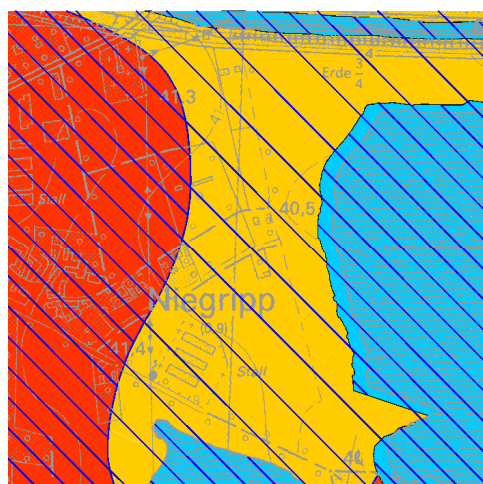
Durch die Verringerung des Geltungsbereiches, der vorhandenen Bodenqualität und der Freihaltung von Grünflächen wird die natürliche Bodenfunktion im Plangebiet und auch außerhalb gesichert.

9.4.4. Schutzgut Wasser




Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung. Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Hierbei sind der Grad der Beeinträchtigung der Grundwassersituation sowie der Zustand vorhandener Oberflächengewässer von Bedeutung.

Grundwasser

Im Landschaftsplan Niegripp wird der Planbereich als Bereich angegeben, in dem das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Hier ist ungespanntes Grundwasser im Lockergestein vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt >2-5m.



Geschütztheitsgrad des Grundwassers

-  Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ungespanntes Grundwasser im Lockergestein (Anteil bindiger Bildungen an der Versickerzone <20%)
Flurabstand >2-5m
-  Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt Grundwasser in Flusstälern unter anmoorigen Deckschichten
-  Offene Wasserfläche (nicht geschützt)

Bei der Untersuchung des Planbereiches im Rahmen des geologischen Gutachtens wurde festgestellt, dass sich die Grundwasserverhältnisse im Oberflächenbereich zwischen 2,5 und 3,5 m unter Gelände einstellen. Die generelle Abflussrichtung ist von Süd nach Nord bis Nordost. Die Geschütztheit ist trotz der Auelehmeinschlüsse aufgrund des hohen Anteils von Sanden ungünstig.

Die Regenwasserversickerung ist nur teilweise aufgrund der anstehenden Auelehmeinschlüsse unterhalb der Auelehmschichten möglich, dadurch wird gleichzeitig der Staunässegefahr vorgebeugt.

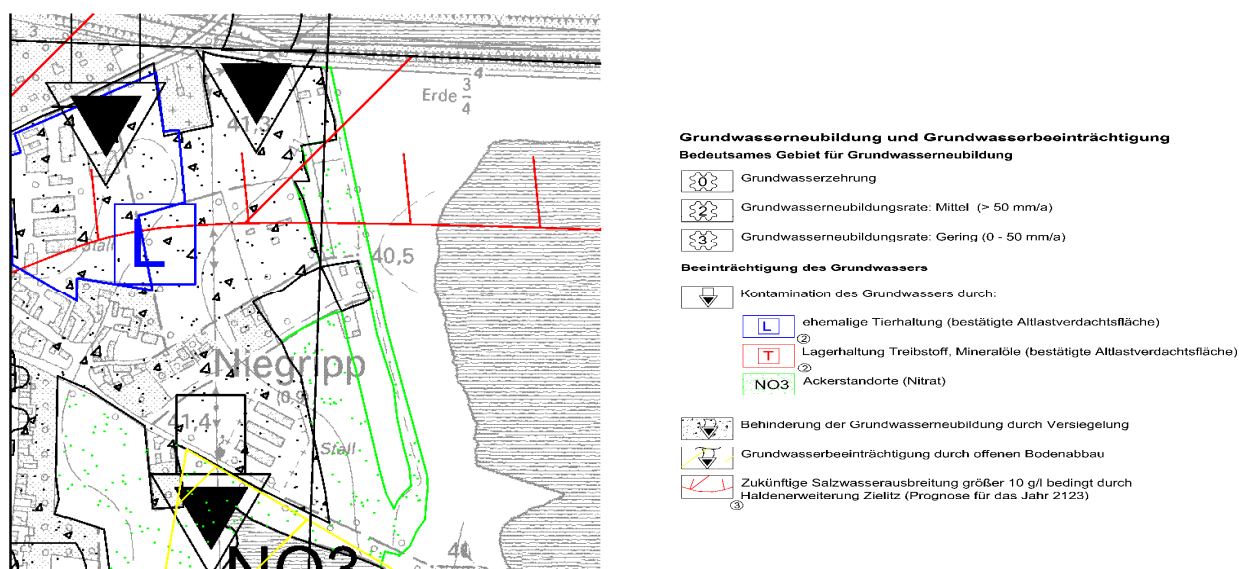
Mit der Bebauung des Gebietes und dem Anlegen der Straßen wäre es zu einer baulich bedingten Versiegelung von ca. 8000 qm und damit zu einer Verringerung der offenen Bodenoberfläche gekommen. Um die damit verbundenen Auswirkungen auf die mit der Versickerung verbundene Zuführung von Niederschlagswasser an den Grundwasserleiter auszugleichen, wurde im Planaufstellungsverfahren untersucht, ob das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen versickert werden kann. Es wurde festgestellt, dass eine Versickerung der Niederschlagswasser im öffentlichen Bereich machbar ist. Es wurde empfohlen offene

Mulden mit Baumstandorten oder Rigolen in der ingenieurtechnischen Straßenplanung vorzusehen.

Das Regenwasser sollte auf den privaten Grundstücken selbst, nach Möglichkeit über eine belebte Bodenschicht versickern. Im besten Fall wird das Regenwasser in eine Heckenanpflanzung eingeleitet, welche die erforderliche Fläche auf Dauer sichert. Aufgrund der Verringerung des Geltungsbereiches auf eine straßenbegleitende Bebauung wird sich die Versiegelung auf ca. 4600 qm verringern. Neue Straßen werden nicht mehr errichtet. Die Regenwasserversickerung im privaten Bereich soll weiterhin auf den Grundstücken erfolgen.

Insgesamt erfolgt durch diese Lösung keine Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser durch zentrale Sammlung und Ableitung. Das Regenwasser wird dem Boden durch unterschiedliche Maßnahmen wieder zugeführt.

Die Bedeutung des Plangebietes wird für die Grundwasserneubildung ist im Landschaftsplan als mittel eingestuft.



Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser wird als gering eingeschätzt. Hierbei ist die Verringerung des Geltungsbereiches und die beabsichtigte Versickerung des Niederschlagswassers positiv zu werten.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Diese im Zuge der Melioration angelegten ursprünglichen Flutrinnen dienen heute als Entwässerungsgräben. Entsprechend des Wassergesetzes LSA befindet sich an diesen Gräben ein Gewässerschonstreifen von 5,0 m Breite. Der Bewuchs an diesen Gräben dient einer Vielzahl von Insekten als ökologische Nische. Durch das wechselnde Wasserregime stellen diese Gräben einen (semi-) aquatischen Lebensraum dar.

Der Graben ist nur temporär wasserführend, infolgedessen nur wenig bewachsen und somit voll besonnt.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Oberflächengewässer können als gering eingeschätzt werden. Der vorhandene Graben wird durch geeignete Maßnahmen erhalten und geschützt.

9.4.5. Schutzgut Klima/Luft

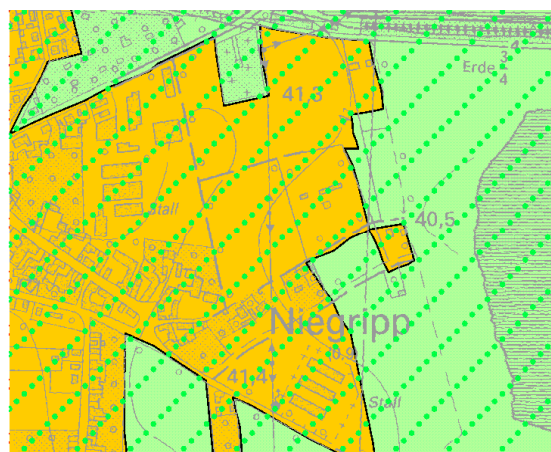
Luft und Klima sind als im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes in § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB verankert. Die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz wurde mit dem EAG Bau zusätzlich in § 1 Abs. 4 BauGB als Planungsgrundsatz aufgenommen.

Die Hauptursache für Verunreinigungen der Luft sind Emissionen aus Industrie, Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld sind keine bedeutenden auf das Plangebiet einwirkenden Emissionsverursacher bekannt.








Der Landkreis Jerichower Land gehört zum Großlima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas und liegt an dessen westlichem Rand. Das Klima ist kontinental geprägt und zeigt Übergänge zum maritimen Klima. Die mittlere Lufttemperatur in Burg beträgt 8,6°C. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt zwischen 520 und 540mm (durchschnittliches langjähriges Mittel). Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

Lokalklimatische Differenzierungen (Temperatur- und Feuchtigkeitsverteilung, Wind- und Strahlungsverhältnisse) ergeben sich vorrangig aus den geogen- physikalischen Landschaftsstrukturen (Relief, Inklination, Exposition, Bodenart) sowie den nutzungsbedingten Landschaftsstrukturen (Bewuchs, Bebauung). Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 40 m ü. NN. Das Relief gestaltet sich insgesamt recht eben. Größere natürliche Erhebungen existieren nicht. Markante Erhebungspunkte bilden einerseits die Böschungsbereiche des Niegripper Altkanals und andererseits die künstlich aufgeschüttete Halde auf der Halbinsel.

Die Landflächen des Plangebietes sowie die daran angrenzenden Flächen wirken derzeit als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete. Der Niegripper See wirkt mit seiner großen Wasserfläche feuchtproduzierend und temperaturnivauausgleichend und verbessert die lufthygienische Situation. Die Windgeschwindigkeit nimmt in diesem Bereich zu. Aus der Charakterisierung der Ortslage Niegripp als Wärmegebiet ergibt sich eine Ventilationsbahn vom See in Richtung Ortslage. Unmittelbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft durch Emissionen von Industrieanlagen oder durch starken Autoverkehr sind nicht gegeben.



Klima

-  Frischluft- / Kaltluftentstehungsgebiet
-  Ventilationsbahn
-  Wärmegebiet
-  Fläche mit häufiger Nebelbildung
-  Wasserfläche > 1 ha
-  Ventilationshindernis
-  Klimaschutzwald

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen werden aufgrund seiner Größe und der begrenzten baulichen Verdichtung nicht erwartet. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

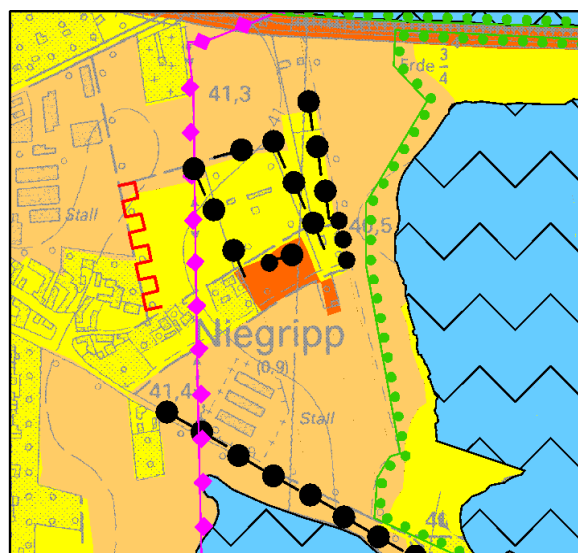
Bewertung:

Die Verringerung des Geltungsbereiches wirkt auf das Schutzgut Klima/Luft positiv, da das Wärmegebiet nicht weiter vergrößert wird. Gleichzeitig wird durch den überwiegenden Erhalt der Bäume und die Anpflanzung von neuen Bäumen eine Verschattung der befestigten Flächen erreicht, damit wird die Erwärmung reduziert und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wesentlich verbessert. Aufgrund der beschriebenen Maßnahmen besitzt der Bereich eine positive Klimawirkung. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft als gering eingeschätzt.


9.4.6. Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Voraussetzung für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Eine wichtige Komponente zur Beurteilung der Bedeutung der Landschaft für die landschaftsbezogene Erholung ist das Landschaftsbild, d.h. die sinnlich wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft. Gleichzeitig sind Nutzbarkeit/Erreichbarkeit und Beeinträchtigungen in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Der Landschaftsplan beurteilt den Planungsbereich als Bereich mit mittlerer Landschaftsbildqualität. Im westlichen Planungsbereich befindet sich ein Bereich der als strukturprägender Ortsrand eingeschätzt wird. Dieser Ortsrand wird durch die Verringerung des Geltungsbereiches überwiegend erhalten.






Landschaftsbild und Landschaftserleben

 Bedeutsamer Landschaftsteil für natur- und landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben

Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Eignung der Landschaftsteile für naturverträgliche landschaftsbezogene Erholung

-  Hoch
-  Mittel
-  Nachrangig
-  Gering

Wertvolle landschaftsbildprägende Ausstattungskomponenten und Sehenswürdigkeiten

-  Gehölzreihe
-  Hecke
-  Landschaftsbildprägendes Gewässer

Beeinträchtigung bzw. Störung des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens

-  Freileitungen

Der Begriff „Landschaft“ umfasst zum einen natürliche und kulturbedingte Aspekte, zum anderen hat die Landschaft als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auch eine ökologische Relevanz. Unter dem Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden und über die bestehenden Elemente wie Grünland, Wald u. a. sowie deren Nutzungsformen beschrieben. Für die Beurteilung der Bedeutung von Landschaft für das Naturerleben und die landschaftsbezogene Erholung (Spaziergehen, Wandern, Reiten, Radfahren) spielt das Landschaftsbild eine zentrale Rolle. Zusätzlich wird auch die Erreichbarkeit sowie die Nutzbarkeit der Landschaft beurteilt.

Nach §1 NatschG LSA sind „Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen (...) so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass (...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind“.

Im Landschaftsplan für die Ortschaften Niegripp, Parchau und Ihleburg werden entsprechend der Biotopausstattung und -strukturierung verschiedene Landschaftsbildtypen unterschieden und bewertet. Danach ist u.a. den kleinflächig strukturierten Äckern, wie südlich der Alten Elbe (westlich von Schartau), zwischen altem und neuem Deich im nördlichen Gemarkungsgebiet, südlich des Niegripper Verbindungskanals eine mittlere Bedeutung zuzuordnen.

Offenlandbereiche, die durch Hecken, Baumreihen usw. gegliedert werden sowie anthropogene Gewässer werden als „von mittlerer Bedeutung“ eingeordnet. Dem Altkanal wird eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zugesprochen.

Als störender Faktor in Bezug auf das Landschaftsbild ist die 15 KV-Leitung zu nennen, die das Plangebiet überquert.

Das Landschaftsbild des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen Umgebung wird insgesamt überwiegend durch nicht naturnahe Elemente geprägt. Die Strukturvielfalt der Landschaft ist insgesamt als mittel einzuschätzen. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit wäre durch die Umsetzung der Planung zwar überformt worden, wird jedoch durch die Verringerung des Geltungsbereiches in seiner ursprünglichen Form überwiegend erhalten. Der vorhandene strukturprägende Ortsrand wird überwiegend erhalten und beeinflusst somit das Landschaftsbild positiv.

Bewertung:

Das Landschaftsbild wird aufgrund der gering gehaltenen Veränderungen durch die Verringerung des Geltungsbereiches und den damit verbundenen Erhalt der Ortsbild prägenden Elemente unwesentlich verändert. Somit sind die Auswirkungen als gering einzuschätzen.

9.4.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dies können bauliche Anlagen sein, oder aber wirtschaftlich genutzte, natürlich regenerierbare Ressourcen, wie z.B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.

Besonderheiten in diesem Sinne sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

9.4.8. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Zusammenfassung der Bewertung der Schutzgüter

Die einzelnen Schutzgüter werden überwiegend gering beeinflusst. Die vorhandenen prägenden oder bedeutsamen Elemente werden im Plangebiet überwiegend erhalten. Ebenfalls wird eingeschätzt das durch die Verringerung des Geltungsbereiches die einzelnen Schutzgüter positiv beeinflusst werden und sich der Einfluss auf die Wechselwirkung reduziert.

9.5. Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 24572 qm. Durch die 1. Änderung wird der Geltungsbereich um 14900 qm verringert. Ohne diese Änderung würde sich die rechtskräftig geplante Fläche zu einem Wohngebiet mit ca. 20 Bauparzellen entwickeln. Durch die Ausweisung auch neuer öffentlicher Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen müsste die vorhandene Obstbaumbepflanzung entfernt werden und stünde zur Nutzung durch Vögel und Kleinstlebewesen nicht mehr zur Verfügung. Die zurzeit landwirtschaftlich genutzten aber geplanten Flächen würden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Im Gegenzug entstünde jedoch eine Vielfalt an Biotopen und Lebensräumen durch die gärtnerische Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken. Aufgrund der geringen Grundflächenzahl aus der verbindlichen Bauleitplanung und entsprechender Verwendung von standortgerechten und einheimischen Arten von Bäumen oder Heckenanpflanzungen sind hier durchaus Entwicklungspotenziale zur Mehrung der Vielfalt denkbar. Durch die unterschiedliche Gestaltung der Grundstücksflächen entstünden vielfältige Angebote an Lebensräumen.

Von Nachteil ist, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche im nördlichen Plangebiet nicht entstehen wird. Diese Grünfläche sollte auch dazu dienen die sich auf dem Grundstück der Agrargenossenschaft Niegripp befindliche Halle einzugrünen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung sind die unter 7.2 beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Flora und Fauna, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden. Hier ist insbesondere die überwiegende Erhaltung der Obstbaumreihe, die Nichterrichtung von neuen öffentlichen Verkehrsflächen und Wohngebäuden zu nennen. Der nicht mehr im Geltungsbereich befindliche Bereich behält seine natürliche Bodenfunktion auch zur Speicherung von Niederschlagswasser. Die durch Beeinträchtigung der Wärmespeicherung in baulichen Anlagen und durch verkehrliche Belastungen mit teilräumlicher Erwärmung werden verringert. Gleichzeitig wird durch die Verringerung des Geltungsbereiches die mit der Barrierewirkung solcher Gebiete einhergehende Verminderung der Frischluftzufuhr vermindert werden. Die Wohnumfeldqualität insbesondere das Kleinklima wird positiv beeinflusst.

9.5.1. Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden ermittelt, indem nur die konkreten, nicht die potentiellen, nach Ausbreitung und Intensität bestimmten Wirkungen des Vorhabens betrachtet werden. Üblicherweise wird hier nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

9.5.1.1. Schutzgut Mensch

Die Beeinträchtigungen während der **Bauphase** können lokal vorübergehend stark sein, sie werden jedoch als **nicht erheblich** angesehen, da sie zeitlich und durch die 1. Änderung räumlich beschränkt sind. Hierbei handelt es sich um die vorübergehende Inanspruchnahme der Baugrundstücke auch als Baustelleneinrichtung und eventuelle Lärmbelastung in der Bauphase.

Als **anlagebedingten Beeinträchtigungen** auf den Menschen ist im Wesentlichen die dauerhafte Versiegelung von Boden durch die Errichtung von Gebäuden, Straßen und Infrastruktur anzusehen. Entsprechend der Festsetzung der 1. Änderung mit der Verringerung des Geltungsbereiches wird die Versiegelung des Bodens durch Gebäude auf einen Bruchteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes zurückgeführt. Neue öffentliche Verkehrsflächen entstehen nicht mehr. Mindestmaße zur Versiegelung sind ebenfalls festgesetzt. Somit sind die anlagebedingten Beeinträchtigungen als **nicht erheblich** einzuschätzen.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden als **nicht erheblich** eingestuft, da es sich bei den zulässigen baulichen Anlagen um Wohnhäuser handelt. Diese Nutzungsart findet sich bereits in der näheren Umgebung wieder. Durch die Verringerung des Geltungsbereiches entstehen nicht mehr ca. 20 Bauparzellen, so dass der Individualverkehr ebenfalls verringert wird.

9.5.1.2. Schutzgut Flora und Fauna

Die Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren während der **Bauphase** werden als **nicht erheblich** angesehen, da die Störungen zeitlich und räumlich begrenzt sind.

Die anlagebedingten Auswirkungen bestehen ausschließlich in Flächen- und Funktionsverlusten. Hier ist jedoch durch die Verringerung des Geltungsbereiches und die Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzungen die Funktionen der Flächen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan positiv zu bewerten. Die beabsichtigte intensive Nutzung wird stark eingeschränkt. Durch Anlage von Hausgärten ist mit einer vermehrten Einbringung gebietsfremder Arten und einer höheren Pflegeintensität zu rechnen. Um diesem entgegen zu wirken sind für die Pflanzgebote Festsetzungen der Pflanzarten getroffen worden. Daher **sind die anlagebedingten Beeinträchtigungen** auf Tiere und Pflanzen insgesamt als **nicht erheblich** anzusehen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Tieren können vor allem in Störungen durch die ständige Präsenz des Menschen bestehen. Ruhige Bereiche, die von Tieren genutzt werden können, stellen die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vorhandene Obstbaumreihe und das sich auf dem Nachbargrundstück befindliche Biotop dar. Mit dem überwiegenden Erhalt der Obstbaumreihe, der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Festsetzung eines Pflanzgebotes an der Grenze zum Biotop können dazu beitragen, gravierende Störungen zu vermeiden. **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind insgesamt als **nicht erheblich** einzustufen.

9.5.1.3. Schutzgut Boden

Die **baubedingten Beeinträchtigungen** sind vorübergehend und können als **nicht erheblich** beurteilt werden.

Von einer Neugestaltung von Flächen in Form von Versiegelung, Bebauung oder Grüngestaltung sind durch die 1. Änderung nur noch 8391 qm Fläche betroffen. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen im gesamten Geltungsbereich gleich zu beurteilen.

Dauerhafte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ergeben sich insbesondere durch Bebauung, Versiegelung und Verdichtung des Bodens im Bereich der geplanten Wohnbauflächen. Die Verringerung des Geltungsbereiches und somit die Nichtinanspruchnahme von unversiegeltem Boden, die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die Minimierung der Überschreitung, die Festsetzung von Baumstandorten in der öffentlichen Verkehrsfläche tragen dazu bei die **anlagebedingten Beeinträchtigungen** einzuschränken. Daher erfolgt eine Einschätzung der **anlagebedingten Beeinträchtigungen** als **nicht erheblich**.

Im Bereich der geplanten privaten Grünflächen sind **anlagebedingte Beeinträchtigungen** vor allem durch Einbringung von fremdem Bodenmaterial zu erwarten. Diese sind jedoch als **nicht erheblich** einzustufen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Boden durch Schadstoffeinträge (KFZ-Verkehr) sind insgesamt als geringfügig und daher als **nicht erheblich** einzuschätzen.

9.5.1.4 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die 1. Änderung hinsichtlich der Minimierung der zu versiegelnden Bodenoberfläche die Versickerungsfähigkeit des Bodens weitgehend erhalten. Ebenso ist für die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen die Niederschlagswässer zu versickern. Durch diese Maßnahmen wird erreicht, dass die Niederschlagswässer im Geltungsbereich dem Boden zugeführt und nicht zentral abgeleitet werden. Von nicht geringer Bedeutung ist im Geltungsbereich der Graben als das Gewässer II. Ordnung einzuschätzen. Dieser Graben wird ebenfalls für die Sammlung von Niederschlagswasser genutzt.

Die **baubedingten Beeinträchtigungen** sind vorübergehend und können als **nicht erheblich** beurteilt werden.

Durch die Versiegelung und Verdichtung von Flächen kann das Oberflächenwasser in diesen Bereichen nicht mehr versickern. Aufgrund der betroffenen geringen Fläche kann hier von **nicht erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen** ausgegangen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten. Die Baugrundstücke können zentral mit Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Wasser und Grundwasser sind daher insgesamt als **nicht erheblich** einzuschätzen.

9.5.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Beeinträchtigungen durch Staubemissionen während der Bauphase sind temporär.

Gebäude und versiegelte Flächen erwärmen sich leichter und geben die Wärme langsamer ab, als andere Flächen. Es kommt zu Temperaturunterschieden zwischen Bebauung und umgebender Landschaft. Aufgrund der Verringerung des Geltungsbereiches werden die

möglichen Bebauungen reduziert. Die sich nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen Flächen können wieder der Luftzirkulation zur Verfügung gestellt werden. Durch die geplanten Bepflanzungen wird ebenfalls die Ausstattung mit klimatisch wirksamen Vegetationselementen verbessert

Insgesamt werden die **Beeinträchtigungen** der Schutzgüter Klima und Luft als **nicht erheblich angesehen**.

9.5.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Beeinträchtigungen während der **Bauphase** sind vorübergehend und werden als **nicht erheblich** betrachtet.

Die Errichtung baulicher Anlagen führt zu einer **anlagebedingten Beeinträchtigung** des Landschaftsbildes. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit wäre durch die Umsetzung der rechtskräftigen Planung zwar überformt worden, wird jedoch durch die Verringerung des Geltungsbereiches in seiner ursprünglichen Form überwiegend erhalten. Der vorhandene strukturprägende Ortsrand wird überwiegend erhalten und beeinflusst somit das Landschaftsbild positiv.

Die **betriebsbedingten Beeinträchtigungen** werden als **nicht erheblich** angesehen, da die neu zu errichtenden Gebäude entsprechend der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet genutzt werden können. Für die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wurde eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Auch wenn die Möglichkeit des Einfügens einer örtlichen Bauvorschrift nach der BauO LSA nicht mehr zulässig ist, müssen sich die Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um die Einrichtung eines Wohngebietes mit verringertem Geltungsbereich. Durch diese Verringerung des Geltungsbereiches werden die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter gemindert. Der Grundsatz zur Stärkung der Attraktivität der Ortslage Niegripp durch die Bevorzugung der Ortsinnenbereiche vor den Ortsrandlagen bei der Umsetzung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen wird beachtet. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen die der größtmöglichen Inanspruchnahme von Boden entgegen wirken soll.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweiser Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes 	—
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Teillebensräumen 	—
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasser) ▪ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, 	—

	Bodenbewegung und Verdichtung	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate soweit Regenwasser nicht versickern kann 	—
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veränderungen des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung 	—
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung 	—

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / — nicht erheblich

10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungsmaßnahmen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Es ist im Einzelfall auf die Wertigkeit der Flächen abzustellen, die für die Eingriffe in Anspruch genommen werden. Es müssen weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen betrachtet werden, die in der Gesamtheit die naturschutzrechtlichen Aspekte berühren. Dabei sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), Gebote zum Erhalt von bestehenden Bäumen und Hecken (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) und weitere Möglichkeiten der Festsetzungen aus dem Katalog des § 9 (1) BauGB zu berücksichtigen und entsprechend ihren Inhalten zu werten.

Bei der Vorbereitung von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft ist grundsätzlich das Minimierungsgebot zu beachten, d.h. die unvermeidbaren Eingriffe sind hinsichtlich ihrer Wirkungen und räumlichen Entfaltung zu begrenzen. Durch die 1. Änderung wird der Geltungsbereich um 14900 m² verkleinert, so dass dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme von beplanten landwirtschaftlichen Flächen auf den notwendigen Umfang minimiert wird.

10.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Um die Auswirkungen auf die Umwelt zu verringern bzw. auszugleichen sind innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Zum einen beziehen sie sich auf die Anpflanzung und Begrünung von Privaten Grundstücken. Die Intensität der Bepflanzung wird dabei von der Größe der versiegelten Flächen abhängig gemacht. Entsprechende textliche Festsetzungen wurden getroffen. Diese werden im Folgenden beschrieben.

Baumaßnahmen

Im Wesentlichen werden Beeinträchtigungen durch die geplanten Maßnahmen vermieden, indem Versiegelungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und vorhandene Gehölzbestände erhalten und in die geplante Bepflanzung eingebunden werden.

Konkret wird durch die 1. Änderung die Errichtung von neuen öffentlichen Verkehrsflächen nicht notwendig. Die vorhandene Straße Im Winkel wird für die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke genutzt.

Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen können durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) minimiert werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die GRZ mit 0,4 festgelegt. Diese Festsetzung wird in der 1. Änderung beibehalten. Ebenfalls trägt die Minimierung der möglichen Überschreitung der GRZ durch die Errichtung von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 10 % dazu bei, die Bebauung auf ein niedriges Maß zu beschränken. Die nicht bebauten Grundstücksteile überschreiten somit wesentlich die bebauten Grundstücksteile.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken wird eine angemessene Durchgrünung erreicht. Durch die Vorgabe des Pflanzgutes erfolgt ein weitgehender Verzicht auf standortfremde, exotische Gehölze, insbesondere Koniferen (Thuja-Arten, Blaufichten u.s.w.), denn sie bieten der heimischen Tierwelt kaum Nahrung und Lebensraum.

Im öffentlichen Straßenraum sollen je 20 m Straßenlänge ein Straßenbaum gepflanzt werden.

Das vorhandene Biotop auf dem Nachbargrundstück ist durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes an der Flurstücksgrenze wird der Entwicklung und dem Erhalt des Biotops Rechnung getragen.

10.2. Ausgleichs- /Kompensationsmaßnahmen

Die Ermittlung der Eingriffe wird auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung vor Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) durchgeführt. Es erfolgt eine Gegenüberstellung der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 1. Änderung.

Anhand der Gegenüberstellung lässt sich feststellen, ob eine nachhaltige Beeinträchtigung (ein Punktedefizit im Sinne des Bewertungsmodells) im Plangebiet besteht und gegebenenfalls an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.

Der Vergleich unter Punkt 7.1.2.3 zeigt, dass die 1. Änderung die Wertpunkte des rechtskräftigen Bebauungsplanes übersteigen. Ein Ausgleich an anderer Stelle ist somit nicht notwendig.

10.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Eigenbedarfe für Niegripp sind im Teilflächennutzungsplan ermittelt, es besteht eine plausible Ableitung der für Niegripp bestehenden Größenordnungen. Die Verteilung dieser Flächen erfolgt vor dem Hintergrund, die Ortslagenfunktion zu stärken. Diese Leitbildformulierung erfolgt auch vor dem Hintergrund der Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen, die vielfach noch einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Damit wird deutlich, dass die Stadt Burg in der Ortslage Niegripp der Entwicklung der bisher noch nicht bebauten Ortsinnenbereiche den Vorzug gibt. Im Zusammenhang mit den vorhandenen technischen Erschließungen ergeben sich hier Effekte der Bündelung der Medien, der Vermeidung von Neuerschließungen und der Begrenzung des Zuwachses an gemeindlicher Verkehrsfläche.

Die möglichen Bebauungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind nicht realisiert worden. Die 1. Änderung nimmt das im Teilflächennutzungsplan festgeschriebene Leitbild auf. Von der Entwicklung des Gesamtgebietes wird Abstand genommen. Gerade vor dem Hintergrund, dass die betroffenen Grundstücke Eigentum der Stadt Burg, OT Niegripp sind, wird die Änderung der Baurechte als unproblematisch eingeschätzt und ist so in der Ortschaft Niegripp so nicht noch einmal vorhanden. Die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen können somit weiter als solche genutzt werden.

Weitere Bebauungspläne mit Potenzial zur Verringerung der Bauflächen sind in der Ortschaft Niegripp nicht vorhanden. Auch wäre eventuell diese Möglichkeit mit Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB verbunden. Daher kann nur der Bebauungsplan Im Winkel durch eine 1. Änderung für die Durchsetzung des Leitbildes genutzt werden.

10.4. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt werden seitens der Stadt Burg folgende Vorschläge unterbreitet.

Die Ausführung der Anpflanzungen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken sind nach 3 Jahren auf den Erfolg hin zu überprüfen, hier ist insbesondere im Zusammenwirken zwischen der Gemeinde und der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Jerichower Land der Erfolg der Anpflanzungen zu überprüfen.

Die Ausführung der Anpflanzungen innerhalb des öffentlichen Raumes, insbesondere die Anpflanzung von Bäumen wird im Rahmen der Erarbeitung des tiefbautechnischen Projektes überprüft. Zum heutigen Zeitpunkt ist mit dem grundhaften Ausbau des betroffenen Straßenabschnittes nicht zu rechnen. Daher gestaltet sich die Überwachung der Ausführung problematisch.

10.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Burg beabsichtigt mit dieser 1. Änderung die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Winkel“ an die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung. Die Verringerung des Geltungsbereiches um 14900 m² leistet einen Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen einer Bebauungsplanung auf die Umwelt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben überwiegend erhalten. Es wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet geplant. Aufgrund der Änderung der Bauordnung LSA entfällt die örtliche Bauvorschrift.

Erstmalig erfolgt für das Plangebiet nach § 2a Abs. 1 BauGB die Erarbeitung eines Umweltberichtes.

Die Umweltsituation im Plangebiet wurde untersucht und detailliert beschrieben sowie nach dem für Sachsen-Anhalt gültigen Bewertungsmodell beurteilt. Die einzelnen Schutzgüter sind bewertet, die Umwelteinwirkungen dargestellt und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet festgelegt worden.

Die geplante Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen zur

Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet deutlich reduziert werden. Die Kompensation kann im Plangebiet selbst erfolgen.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es ist eher mit einer positiven Entwicklung zu rechnen.