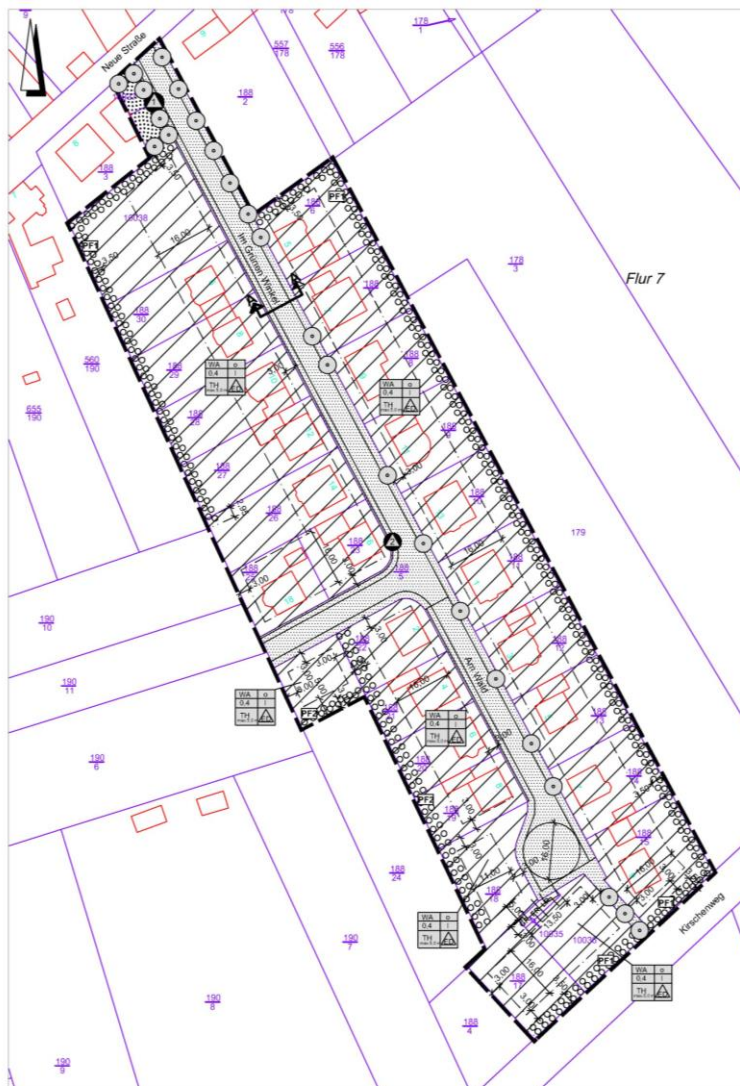




Bauleitplanung der Stadt Burg Ortschaft Parchau

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 für das Wohngebiet „Am Kirschenweg“ sowie Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB



Stand: **Satzung**
Fassung vom: **Oktober 2008**

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Amt für Stadtentwicklung ■ In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg
Telefon: (03921) 921 514 / Telefax: (03921) 921 600

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung	3
2. Inhalte der Änderung	3
2.1. <i>Zeichnerischer Teil</i>	3
2.2. <i>Textlicher Teil</i>	4
3. Ausgangslage	4
3.1. <i>Konkrete Inhalte der 1. Änderung</i>	4
3.1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
3.1.1.1. Veränderung des Geltungsbereiches	4
3.1.1.2. Art der baulichen Nutzung	4
3.1.1.3. Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.1.4. Festsetzung der GRZ	5
3.1.1.5. Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse	5
3.1.1.6. Höhe der baulichen Anlagen	5
3.1.2. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen.....	5
3.1.3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports und ihre Einfahrten	6
3.1.4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte	6
3.1.5. Flächen für die Abfallentsorgung, Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	7
3.1.6. Öffentliche Grünflächen	7
3.1.7. Regelungen des Wasserabflusses (Regenwasserversickerung)	7
4. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)	8
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
7. Das Planverfahren	10
8. Die Auswirkungen der Planänderung	11
8.1. <i>Flächenverteilung</i>	11
9. Prüfung der Erforderlichkeit der Durchführung einer Umwelt- verträglichkeitsprüfung (UVP) zur Durchführung des Vorhabens (SCREENING)	12
9.1. <i>Ausgangsbedingungen</i>	12
10. Die von der Änderung berührten Belange	13

10.1. Die öffentlichen Belange	13
10.1.1. Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
10.1.2. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	14
10.2. Die privaten Belange	15
11. Umweltbericht	15
11.1. Einleitung	15
11.2. Ziele und wichtige Inhalte des Bebauungsplanes	16
11.2.1. Wichtige Ziele des Planes	16
11.2.2. Inhalte des Planes	16
11.2.3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	17
11.2.4. Beschreibung der verwendeten Methoden	17
11.2.4.1. Technisches Verfahren	17
11.3. Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	18
11.3.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG	18
11.3.2. Sonstige Ziele des Umweltschutzes	20
<input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung	21
11.3.3 Sonstige fachliche Grundlagen	21
11.4. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung 26	
11.4.1. Schutzgut Mensch	26
11.4.2. Schutzgut Flora und Fauna	27
11.4.3. Schutzgut Boden	28
11.4.4. Schutzgut Wasser	31
11.4.5. Schutzgut Klima/Luft	33
11.4.6. Schutzgut Landschaft- und Ortsbild	34
11.4.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
11.5. Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung	37
11.5.1.1. Schutzgut Mensch	38
11.5.1.2. Schutzgut Flora und Fauna	38
11.5.1.3. Schutzgut Boden	39
11.5.1.4 Schutzgut Wasser	39
11.5.1.5 Schutzgut Luft und Klima	39
11.5.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	40
Zusammengefasste Umweltauswirkungen	40
12. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	41
12.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	41
12.2. Ausgleichs- /Kompensationsmaßnahmen	42
12.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
12.4. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	43
13. Allgemein verständliche Zusammenfassung	43

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 der Gemeinde Parchau für das Wohngebiet „Am Kirschenweg“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Parchau, damals Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Burg in der Sitzung am 16. September 1997 als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen. Die Genehmigung mit Nebenbestimmungen des Bebauungsplanes wurde durch das damalige Regierungspräsidium Magdeburg am 07. Januar 1998 erteilt. Nach Erfüllung der Nebenbestimmungen ist mit Datum vom 27. November 1998 der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Anlass der 2. 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 der Planungsregion Magdeburg für die Ortschaften die Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu begrenzen ist,

wird der Geltungsbereich im südwestlichen Grundstücksteil des Bebauungsplanes Nr. 01 für das Wohngebiet „Am Kirschenweg“ auf den ohne erneute Erschließungsmaßnahmen bebaubaren Teil zurückgeführt.

Diese Rückführung ist möglich, da der im Geltungsbereich verbleibende Teil bereits erschlossen ist und für die sich nach der 2. Änderung nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen Flächen keinerlei Investitionen, wie Parzellierungsvermessung oder Erschließungsmaßnahmen getätigt worden sind. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Kirschenweg“ ist seit mehr als 7 Jahren rechtskräftig. Somit ist die Rücknahme auf die zuvor ausgeübte Nutzung nach § 42 Abs. 3 BauGB entschädigungsfrei, da Eingriffe in die ausgeübte Nutzung nicht durchgeführt worden.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg/OT Parchau beinhaltet für den verbleibenden Geltungsbereich die Ausweisung als Wohnbaufläche. Die restlichen Flächen sind als Grünflächen ausgewiesen. Dieses entspricht der tatsächlichen Nutzung dieser Flächen.

2. Inhalte der Änderung

2.1. Zeichnerischer Teil

Der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den Geltungsbereich im südwestlichen Grundstücksbereich und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Konkret von der 2. Änderung betroffen sind die Flurstücke 188/2, 188/4, 188/24, 190/6, 190/7, 190/8, 190/9, 190/10 und 190/11 der Flur 7.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 2. Änderung hat eine Größe von 18710 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 bis auf die Möglichkeit einer Bebauung an der bereits vorhandenen Erschließungsanlage 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 auf die mögliche Bebauung an den bereits vorhandenen Straßen „Im Grünen Winkel“ und „Am Wald“ zurückgeführt. Es entsteht somit ein zweiseitig bebaubarer Abschluss des in westliche Richtung verlaufenden Straßenabschnittes der Straße „Im grünen Winkel“. Straßenbaumaßnahmen die eine Weiterführung der Straße in diesem Abschnitt ermöglichen sind nicht geplant.

Die sich nach der 2. Änderung nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen Flächen fallen planungsrechtlich in den Außenbereich nach § 35 BauGB zurück. Diese Flächen befinden sich in Privateigentum.

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 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, 1. Änderung, in dem alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes waren, eine Veränderung erfolgen. Um eine Erweiterung der Nutzungen zu ermöglichen ist beabsichtigt, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht mehr auszuschließen.

Mit dieser Festsetzung soll die ausnahmsweise Errichtung von gebietsverträglichen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Gerade vor dem Hintergrund der steigenden Attraktivität des Elberadwanderweges können bei Inanspruchnahme dieser Festsetzung Übernachtungsmöglichkeiten in der Ortschaft Parchau 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.

3.1.1.3. Maß der baulichen Nutzung

3.1.1.4. 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 Parchau zu werten, mit den vorhandenen Flächen schonend umzugehen und die Inanspruchnahme der Werte zuzulassen. Diese Festsetzungen sollen in der 2. Änderung beibehalten werden.

3.1.1.5. Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse

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

Diese Festsetzungen sollen in der 2. Änderung beibehalten werden.

3.1.1.6. Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe mit 5,0 m über der mittleren Höhe der am Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie soll in der 2. Änderung beibehalten werden.

3.1.2. 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“ 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 die Gemeinde Parchau 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.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die Baugrenze auf den östlichen bereits bebauten Grundstücken um 3,0 m in der Tiefe verändert werden. Hiermit wird auf die Bedürfnisse der Hauseigentümer zur Errichtung einer Terrasse mit Überdachung oder den Anbau eines Wintergartens reagiert und eine Angleichung der Festsetzung (Tiefe) der überbaubaren Grundstücksfläche an die anderen Baufelder erreicht. Weiterhin wird die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenze für ausschließlich Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m eröffnet. Durch diese Festsetzung der Überschreitung ist es ausnahmsweise möglich, an

Gebäuden die unmittelbar an der Baugrenze errichtet worden sind oder errichtet werden, auch nachträglich Anbauten zu realisieren. Mit städtebaulichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen, da die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird und die Hauptbaukörper weiterhin in der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten sind.

3.1.3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports und ihre Einfahrten

Die Stellplätze, Garagen und Carports auf den Grundstücken im Plangebiet sind, sofern nicht durch Planzeichen anderslautend festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sind die Stellplätze, Garagen und 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.

In der 2. Änderung sollen die durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports entfallen. Diese Festsetzung betrifft nur drei Grundstücke (zwei bereits bebaut) an der Straße „Im grünen Winkel“. Diese Festsetzung erscheint aus heutiger Sicht unter Berücksichtigung der Lage der Grundstücke für die verkehrsrechtliche Situation als hinderlich. Die Streichung dieser Festsetzung ermöglicht den Grundstückseigentümern die individuelle Errichtung der Stellplätze, Garagen und Carports auf ihren Grundstücken, jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

3.1.4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Veränderung des Geltungsbereiches. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen neu zu errichtenden Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind teilweise nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Somit verbleiben nur die Straßen „Im grünen Winkel“ (teilweise) und „Am Wald“ als öffentliche Verkehrsflächen im Geltungsbereich. Diese sind mit einer Breite von 9,50 m ausreichend bemessen. Die Gestaltung und Ausführung dieser öffentlichen Verkehrsfläche war dem ingenieurtechnischen Entwurf vorbehalten. Die Errichtung der Verkehrsflächen ist abgeschlossen.

Der Wegfall der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Siedlungsplatz“ kann durch die Umsetzung des Projektes „Bürgerhaus“ in der Stadt Burg, Ortschaft Parchau in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes kompensiert werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind zur verkehrlichen Erschließung und zur Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Da der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf den bereits erschlossenen Bereich zurückgeführt wird, verbleiben nur zwei Grundstücke, welche durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden müssen bzw. können im Geltungsbereich. Für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Die durch Planeintrag festgesetzten Geh- und Fahrrechte dienen der Erschließung von Grundstücken. Begünstigt sind die Eigentümer der Flurstücke 10036 und 188/17 der Flur 7 und deren Rechtsnachfolger. Das Geh- und Fahrrecht ist mit einer Mindestbreite von 3,0 m zu sichern.

(2) Hinsichtlich der Führung von Leitungen sind nur die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erforderlichen Leitungen zulässig. Diese Leitungsrechte werden zugunsten der E.ON AVACON AG, des Wasserverbandes Burg und der Deutschen Telekom AG festgelegt.

3.1.5. Flächen für die Abfallentsorgung, Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist in Verbindung mit der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche durch Planeintrag eine Fläche zum Aufstellen von Wertstoffcontainern festgesetzt. Die Befestigung dieser Fläche mit Pflaster bis zu einer Größe von 20 qm ist zulässig.

Diese Festsetzungen sollen in der 2. Änderung beibehalten werden.

Neu aufgenommen wird:

Die Abfallentsorgung der am westlichen Stich der Straße „Im grünen Winkel“ gelegenen Grundstücke (2 Stück) wird durch die Festsetzung eines Stellplatzes für das zeitweilige Abstellen der Abfallbehälter zu den Entsorgungsterminen gesichert. Damit wird eine Einfahrt in die Stichstraße für die Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich und die ordnungsgemäße Abfallentsorgung trotzdem gesichert. Diese Fläche befindet sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) die bereits durch andere Bewohner dieses Gebietes für das Abstellen der Müllbehälter genutzt werden.

Hinsichtlich der Steuerung der Anordnung dieser Bereiche wurde nur mit einer Symbolfestsetzung gearbeitet.

Das im Geltungsbereich verbleibende Gebiet ist trink- und abwassertechnisch bereits erschlossen. Die vorhandenen Wohngebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Wasserverbandes Burg angeschlossen. Für die noch nicht bebauten Grundstücke ist ein Anschluss an diese vorhandenen Erschließungsanlagen technisch möglich.

3.1.6. Öffentliche Grünflächen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Veränderung des Geltungsbereiches. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. In der Stadt Burg, Ortschaft Parchau befinden sich in mittel- bzw. unmittelbarer Nähe mehrere auch durch Kinder dieses Wohngebietes nutzbare Spielplätze.

Die öffentliche Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebietes bleibt erhalten und ist durch die Ansaat von Landschaftsrasen mit Knollenbeimischung zu begrünen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Baumpflanzungen an den dafür festgesetzten Standorten gilt § 10 Abs. 3.

3.1.7. Regelungen des Wasserabflusses (Regenwasserversickerung)

Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind die nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Die nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer von öffentlichen Flächen sind im Bereich des Straßenbegleitgrüns zu versickern.

Diese Art der Versickerung entspricht dem Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Burg, Ortschaft Parchau.

Diese Festsetzungen sollen in der 2. Änderung beibehalten werden, obwohl die überwiegende Anzahl der Baugrundstücke bereits bebaut und die öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt sind.

Aufgrund der in einigen Teilen des Plangebietes bereits in einer Tiefe von 2 m anstehenden mehrere Meter mächtigen schluffig- tonigen Bildungen (Geschiebemergel) wurde aus hydrologischer Sicht durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen folgender Hinweis gegeben:

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung- standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet folgende Festsetzungen:

- (1) Zur Begrünung der nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind überwiegend standortverträgliche und einheimische Zier- und Laubgehölze einzusetzen, die der potentiell natürlichen Vegetation zugehören.
- (2) Für zu befestigende Flächen der Baugrundstücke wie Grundstückszufahrten, Hauszugänge, Terrassen, Stellplätze etc. sind nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasengitterpflaster, Rasenfugenpflaster, in Sandbett verlegte Platten etc.) zugelassen.
- (3) Die Regelungen des Absatzes 2 gelten auch für die Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten belegt sind.
- (4) Zur Sicherung einer schnellen Wirkung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher auf das Ortsbild und den Naturhaushalt werden folgende quantitative und qualitative Anforderungen an das Pflanzgut gestellt:
 1. Bei Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelballenansatz) zu verwenden. Es gelten für das Pflanzen und die Anwuchspflege die Vorschriften der DIN 18916.

2. Bei Pflanzungen im Bereich der in den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Pflanzgebote sind bei Heckenanpflanzungen je 2 m² Pflanzfläche 1 Pflanze in der Qualität 2 x verpflanzt (Wuchshöhe bei Pflanzung mind. 50 cm) zu verwenden.

Die überarbeitete Grünstruktur der 1. Änderung komplettierte das neue städtebauliche Bild. Die Hauptaspekte bei der Überarbeitung waren die Gestaltung des öffentlichen Raumes, die Steuerung der ortstypischen Gartenbegrünung und die Randeinfassung des Gebietes. Die festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Grund bilden das Rückgrat für die Begrünung.

Eine nicht unwesentliche Rolle kommt dabei den Gartenbereichen zu, die von der öffentlichen Erschließung aus sichtbar sind. Das Pflanzen von hochstämmigen Obstbäumen in den Gärten knüpft an die Traditionen der Dörfer an und stellt keinen unzumutbaren Eingriff in die Begriffsbestimmung des Eigentums dar. Eher werden die Belange des Naturschutzes und der Entwicklung der (bebauten) Landschaft und die Belange der Gestaltung des Ortsbildes positiv berührt.

Im Sinne einer Minimierung der Störungen der natürlichen Bodenfunktionen sind die Festsetzungen zur Versickerung der Niederschlagswasser sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen zu verstehen.

Diese Festsetzungen sollen in der 2. Änderung aufgrund der positiven Wirkung auf das Ortsbild beibehalten werden. Es werden nur die Absätze zwei und drei gestrichen. Da die Mehrzahl der Parzellen bereits bebaut und von diesen Festsetzungen abgewichen wurde, können diese Regelungen entfallen.

Nach Überprüfung der Leitungsführung der bereits verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen muss die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf der Grundlage der Einhaltung des DVGW-Regelwerks, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ in der Straße „Im grünen Winkel“ von 28 auf 18 verringert werden.

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen enthalten:

- (1) Siehe Einzeichnung und Einschriebe im Plan.
- (2) Die auf den privaten Grundstücksflächen durch Planeintrag festgesetzten Pflanzgebote werden wie folgt differenziert:

PF1 Randbegrünung

Innerhalb der mit PF1 bezeichneten Flächen sind bei der Bepflanzung zur Randeingrünung des Gebietes durch den Grundstückseigentümer Gehölze aus der untenstehenden Vorschlagsliste einzusetzen. Die entstehenden Hecken sind zu pflegen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

PF2 Gartenbereiche

Innerhalb der mit PF2 bezeichneten Flächen sind durch den Grundstückseigentümer in den gärtnerisch genutzten Bereichen hochstämmige Obstgehölze zur Begrünung einzusetzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Grundstück sind mind. 2 Obstbäume innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche zu pflanzen. Die Standorte sollen mit den Nachbarn abgestimmt werden.

- (3) Für die Begrünung im Bereich des Straßenbegleitgrüns gelten folgende Festsetzungen:
An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für die anzupflanzenden Einzelbäume

sind Pflanzungen aus der unten genannten Vorschlagsliste zur Begrünung des öffentlichen Raumes zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. In Abhängigkeit von Grundstückszufahrten können die festgesetzten Baumstandorte auch verschoben werden.

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.

Durch die Pflanzgebote an den Rändern des Gebietes sind durch die anzupflanzenden Hecken positive Beiträge zum Ortsbild zu erwarten. Wesentliche Verbesserung hinsichtlich der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich ebenfalls durch die überarbeitete Grünstruktur herbeiführen. Die Verwendung von ortstypischen Arten bei der Pflanzung und die Einführung von Mindeststandards zu den qualitativen Anforderungen an das Pflanzgut lassen eine schnelle Einbindung des Gebietes in den gewachsenen Dorfbereich erwarten.

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

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen diese Festsetzungen im geänderten Geltungsbereich erhalten bleiben. Jedoch wird durch die Ergänzung der Festsetzungen (§ 10 Abs. 4) für die Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den festgesetzten Pflanzgeboten eröffnet. Damit werden die bereits vorhandenen Nebenanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen und für alle anderen Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Errichtung solcher Anlagen eröffnet. Gerade unter dem Gesichtspunkt der gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen ist diese Festsetzung städtebaulich sinnvoll, um auch die dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze errichten zu können.

7. 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 hat nach Beschlussfassung im Stadtrat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 2 Wochen 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 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt in Bezug auf das Bergrecht zum Kiessandabbau in Ihleburg eine Ergänzung der Begründung. Durch das Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung und den Landkreis Jerichower Land ergaben sich Hinweise zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten und der Überschreitung der Baugrenze. Diese Hinweise sind in den Planentwurf übernommen und die Begründung ergänzt worden. Weitere Hinweise oder Bedenken durch die betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nicht eingegangen.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden die eingegangenen Stellungnahmen gewertet und eine Plananpassung (Änderung) vorgenommen.

Dieser (geänderte) Bebauungsplanentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit gegeben eine Stellungnahme abzugeben. Innerhalb dieser Beteiligung wurde durch den Landkreis Jerichower Land, untere Bauaufsichtsbehörde, der Hinweis auf die vorhandenen baulichen Anlagen, welche den Festsetzungen widersprechen, hingewiesen. Dieser Hinweis wird durch die Ergänzung der Festsetzungen im § 10 Abs. 4 aufgenommen. Diese Änderung zieht jedoch eine nochmalige Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB nach sich.

8. 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 Wiederaufnahme der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Bebauungsplan. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass sich das Wohngebiet auch in Bezug auf die Nutzungen in die Ortslage einfügt. Bei der Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen handelt es sich nur um zwei der fünf ausnahmsweise zulässigen Arten. Mit einer Verwischung der städtebaulichen Struktur ist somit nicht zu rechnen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt, da diese Nutzungen eine Ausnahme bilden müssen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert, auch wenn im östlichen Planbereich die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert wird. Mit städtebaulichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen, da dieser Teil des Planbereiches vollständig bebaut ist. Durch das Einfügen der ausnahmsweisen Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze für ausschließlich Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten wird für die Eigentümer die Möglichkeit eröffnet, individuelle Gestaltungsvarianten und bei der Hausplanung nicht berücksichtigte Anbauten zu verwirklichen.

Eine die Grundzüge der Planung berührende Auswirkung ist die räumliche Änderung des Geltungsbereiches. Durch diese Änderung wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 umgesetzt. In dieser Änderung sind teilweise bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen in Flächen für Landwirtschaft oder Grünflächen zurückgestuft worden. Speziell für die sich nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen Flächen ist eine Grünfläche ausgewiesen.

8.1. Flächenverteilung

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet eine Übersicht zur Flächenverteilung des derzeitigen Geltungsbereiches und der 2. Änderung.

Nutzung	Fläche in m ²	
	Rechtskräftiger B- Plan, 1. Änderung	2. Änderung
WA 1	6184	6184
WA 2	1732	1088
WA 3	5133	2377 371
WA 4	13107	5299
WA 5	10058	0
WA- Gebiet	36214	15319
Straßenverkehrsfläche		

besonderer Zweckbestimmung	432	0
Straßenverkehrsfläche	6480	3210
Verkehrsflächen	6912	3210
Grünfläche 1	181	181
Grünfläche 2	357	0
Grünflächen	538	181
Gesamt	43664	18710

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

9.1. 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 2. 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.

10. Die von der Änderung berührten Belange

10.1. Die öffentlichen Belange

Hinsichtlich der möglicherweise durch die 2. Änderung betroffenen Belange wurde die nachfolgende Übersicht erarbeitet, welche eine Groborientierung und Kurzübersicht bietet: Einzelne betroffene Belange sind gesondert nach der Tabelle bearbeitet.

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 Baulücken 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 Landschaftsbilds,	●			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 Religionsgesellschaften 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				
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 zwei der fünf ausnahmsweise zulässigen Betriebe ausnahmsweise 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 ausnahmsweise zulässigen Betriebe könnten Arbeitsplätze geschaffen werden
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		●	Geltungsbereich befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet

10.1.1. Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen werden mit der Durchführung der 2. Änderung berücksichtigt. Da der überwiegende Teil der Bauparzellen bereits bebaut ist, wird durch die Verringerung des Geltungsbereiches der Durchgangsverkehr auf der Haupteinfahrtsstraße „Im grünen Winkel“ nicht weiter vergrößert. Dieses wirkt sich positiv auf die Nutzung der Grundstücke als Wohngrundstücke aus.

10.1.2. 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 2. 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 2. Änderung die Bereiche in denen neue öffentliche Flächen (Straßen) errichtet werden sollten und auch Bauflächen vorgesehen waren, entfallen. Durch die Verkleinerung des

Geltungsbereiches wird die nicht mehr im Geltungsbereich befindliche Fläche wieder ihrer ursprünglichen und derzeitigen Nutzung zugeführt.

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

10.2. Die privaten Belange

Von der 2. Änderung sind folgende Flurstücke betroffen.

Nachbarflurstücke:

Flur 7, Flurstücke: 560/190, 655/190, 625/190, 626/190, 629/193, 630/193, 631/193, 10010, 10009, 690/193, 193/2, 193/3, 10058, 10059, 193/8, 179, 178/3

Weiter im Geltungsbereich befindliche Flurstücke:

Flur 7, Flurstücke: 188/6, 188/7, 188/8, 188/9, 188/19, 188/11, 188/12, 188/13, 188/14, 188/15, 188/17, 10035, 10036, 188/18, 188/19, 188/20, 188/21, 188/22, 188/23, 188/24, 188/25, 188/26, 188/27, 188/28, 188/29, 188/30, 10038

Nach der 2. Änderung nicht mehr im Geltungsbereich befindliche Flurstücke:

Flur 7, Flurstücke 188/4, 190/6, 190/7, 190/8, 190/9, 190/10, 190/11, 188/24 (teilweise)

Die Belange der Eigentümer dieser Flurstücke sind zu ermitteln, zu wichten und gegeneinander abzuwägen.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen berührt die privaten Belange der sich auch nach der 2. Änderung im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke positiv. Es werden Regelungen für die Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen verändert, so dass ein größeres Spektrum an Nutzungsarten und auch verschiedenartige Gebäude entstehen können. Dieses wird noch unterstützt durch den Wegfall der örtlichen Bauvorschrift.

Negativ werden die privaten Belange der Grundstücke, die sich nach der 2. Änderung nicht mehr im Geltungsbereich befindenden Grundstücke berührt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die für eine Vermarktung dieser Grundstücke notwendigen Erschließungsanlagen nicht vorhanden sind.

11. Umweltbericht

11.1. Einleitung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB für das Aufstellungs-, Änderungs-, 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 Konfliktdanalyse 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.

11.2. Ziele und wichtige Inhalte des Bebauungsplanes

11.2.1. Wichtige Ziele des Planes

Das städtebauliche Konzept sah die Eingliederung einer Wohnsiedlung in die vorhandene Lücke zwischen den bebauten Grundstücken an der Mühlenstraße und dem sich im Osten befindlichen Grundstücken, die sich als Waldfläche darstellen, vor. Die südliche Ausdehnung war bis zum Kirschenweg, der jedoch aufgrund des Erschließungszustandes keinerlei Erschließungsfunktion wahrnehmen sollte, vorgesehen.

An den Grundzügen des städtebaulichen Konzeptes soll durch die 2. Änderung keine Änderung erfolgen. Die 2. Änderung beinhaltet die Veränderung des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich soll im unerschlossenen westlichen Grundstücksbereich entfallen. 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 Entwicklungsplanes ist für die Ortschaften die Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu begrenzen. Der Eigenbedarf kann innerhalb der Ortschaft Parchau durch das Vorhandensein von Baulücken innerhalb der Ortslage abgedeckt werden. Ein Nutzungsdruck für den unerschlossenen westlichen Bereich war in den zurückliegenden Jahren nicht erkennbar.

Weitere Änderungsinhalte sind die Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Bei der Art der baulichen Nutzung werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen, sondern werden wieder in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit sind diese Nutzungsarten ausnahmsweise zulässig.

11.2.2 Inhalte des Planes

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von 43664 m². Durch die 2. Änderung wird der Geltungsbereich um 24954 m² verringert und beträgt noch 18710 m².

Die Verkehrsflächen verringern sich von 6912 m² auf 3210 m², so dass nur noch die bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich verbleibt. Die Grünflächen verringern sich von 538 m² auf 181 m².

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes bleibt bestehen. Es erfolgt jedoch die Wiederaufnahme von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird nicht geändert.

11.2.3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Bebauungsplangebiet „Am Kirschenweg“, ist mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund des beabsichtigten Lückenschlusses zwischen der vorhandenen Bebauung an der Mühlenstraße und dem Waldgrundstück aufgestellt. Durch diesen Lückenschluss sollten die weitere Inanspruchnahme von außerhalb der Ortslage gelegenen Grundstücken vermieden werden. Den Verdichtungen innerhalb der Ortslage wurde und wird Vorrang gegeben.

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 aufgrund der fehlenden Erschließungsanlagen keine wesentliche Umsetzung im westlichen Geltungsbereich eingestellt hat, ist die Verringerung des Bebauungsplangebietes auf den bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Bereich beabsichtigt. Weitere Bebauungspläne mit der Ausweisung eines Wohngebietes sind in der Ortschaft Parchau nicht vorhanden.

11.2.4. 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.

11.2.4.1. Technisches Verfahren

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau ist seit 31.08.2007 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.

11.3. 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 2. 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 Parchau.

11.3.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

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

a) Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe

In der Gemarkung der Ortschaft Parchau 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) nördlich der Ortslage Parchau. 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 Parchau 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) Landschaftsschutzgebiet Elbtalaue

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.

d) 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 Parchau als für den Naturschutz wertvolle Bereiche und somit als potentielle § 37 Gebiete.

- Kleine Fragmente von mesophilem Grünland (seggen-, binsen- hochstaudenreich) Innerdeichs gelegen nordwestlich des Gehrendischen Sees sowie östlich des Elbe- Havel- Kanals,
- Feuchtgrünland östlich der Alten Ziegelei,
- Niedermoor- und Sumpfstukturen am Cobbelschen Werder,
- Nährstoffreiche Stillgewässer wie der Parchauer See, Woltersee, Güldensee, oder kleinere Wasserflächen wie östlich Küsterbusch, entlang alter Flutrinnen,
- Uferstaudenfluren entlang von Flutrinnen und in weiten Teilen des Außerdeichs gelegenen Grünlands,
- Eichenmischwald (Hartholzauenstrukturen) westlich der alten Ziegelei,
- Streuobstwiesen.

e) 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 Parchau eine Satzung zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung vom 15. Oktober 1996 in der Fassung der 3. Änderung vom 16. Oktober 2001) erlassen.

In der Gemarkung Parchau dient die Satzung insbesondere dem Schutz:

- a) alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 15 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 Alleeen 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.

11.3.2. 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 Parchau 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

Die Stadt Burg ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum klassifiziert. Parchau 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 Planungsregion Magdeburg ist am 1. Juli 2006 in Kraft getreten. Hinsichtlich der übergeordneten Planungen stellen sich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung folgende Hinweise für den Teilraum um Parchau 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 Parchau 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 Parchau 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.

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

Ihleburg (Kiessand) II-A-f-239/93 – betrifft auch das Bebauungsplangebiet in der Gemarkung Parchau

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.

Das Abbaufeld Ihleburg ist planfestgestellt. Es wurde in der Gemarkung Ihleburg mit dem Abbau begonnen.

11.3.3 Sonstige fachliche Grundlagen

Ein Grünordnungsplan wurde aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 18710 m² nicht erarbeitet. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Pflanzgebote.

a) 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 2. Änderung.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelnen konkreten Eingriffe dar. Der Vergleich zeigt, dass die 2. Änderung die Wertpunkte des rechtskräftigen Bebauungsplanes übersteigen.

Tabelle 1 Wertigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes

	Flächen- größe ca. in m²	Ver- siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks- fläche	Biotoptyp nach Richtlinie	Bio- top- wert	Wertpunkte nach Modell
WA gesamt	36214			(WA)		
dav. Geh- Fahr- und Leitungsrecht	217			Weg versiegelt (VWC,VWD)		
dav. Pflanzgebot 1	3234			Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHA)	18	58212
dav. Pflanzgebot 2	1697			Obstbaumreihe (HRA)	14	9758
WA	31066	0,4	12426	Bebaute Fläche (BW)	0	0
Gärten im WA	18640			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB,AKC, AKD)	6	111840
Verkehrsflächen	6480					
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	432					
dav 68 Bäume	340			Allee aus überw. heim. Arten (HAC, HAD)	18	6120
	6572			Straße (versiegelt) (VSB)	0	0
Grünfläche 1 (GSA)	181					
dav. Containerstellplatz	20			Platz befestigt (VPZ)	0	0
dav. 6 Bäume	30			Baumreihe aus überw. heim. Gehölzen (HRB)	16	480
	131			Ansaatgrünland (GSA)	7	917
Grünfläche 2 (PS)	357					
dav. 8 Bäume	40			Baumreihe aus überw. heim. Gehölzen (HRB)	16	640
	317			Spielanlage (PS)	4	1268
Summe	43664					189279

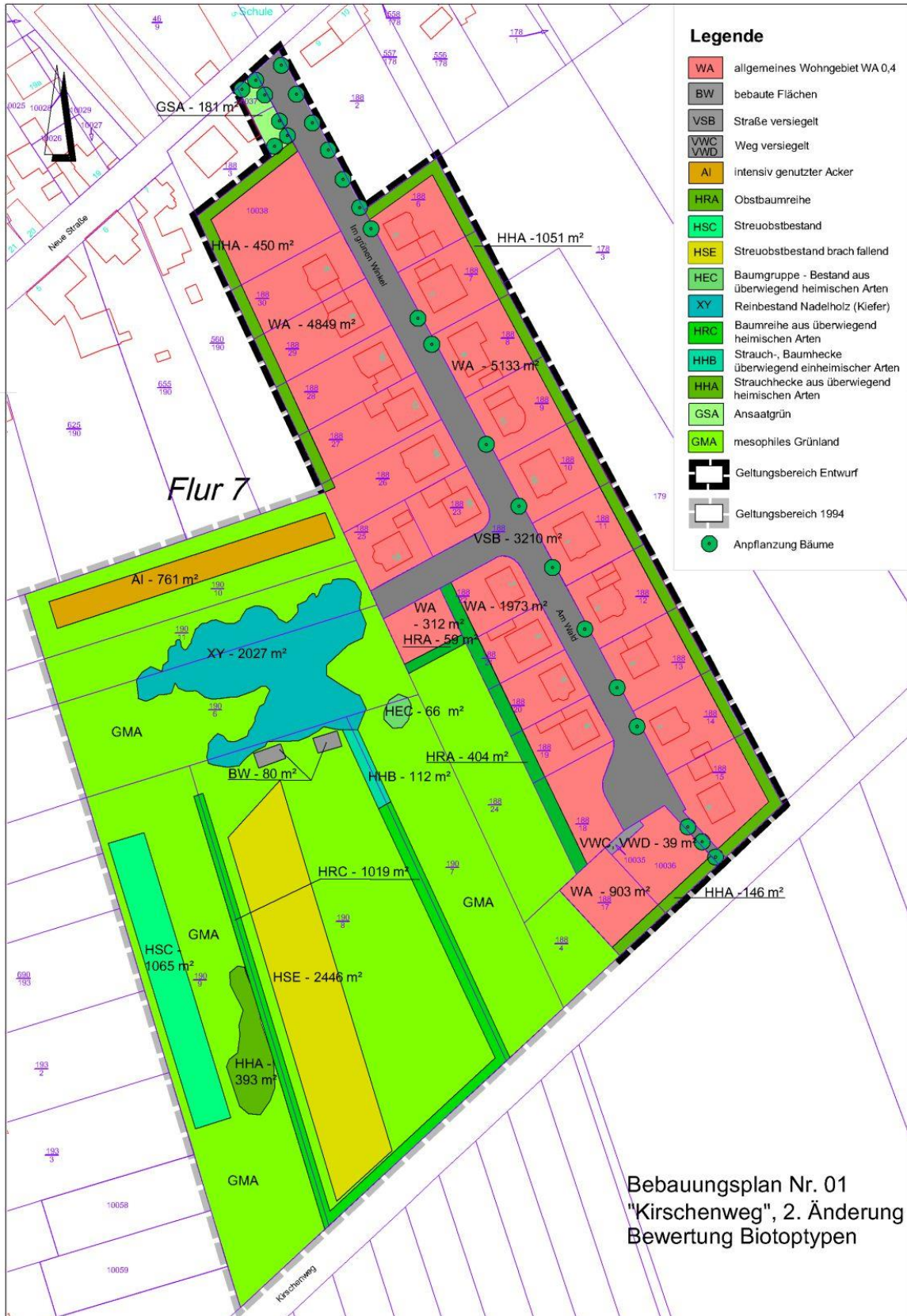
Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Am Kirschenweg"
 sowie Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB
 Stand: Oktober 2008



Tabelle 2 Wertigkeit der 2. Änderung

	Flächen- größe ca. in m ²	Ver- siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks- fläche	Biotoptyp nach Richtlinie	Bio- top- wert	Wertpunkte nach Modell
WA gesamt	15319			(WA)		
dav. Geh- Fahr- und Leitungsrecht	39			Weg versiegelt (VWC, VWD)	0	0
dav. Pflanzgebot 1	1307			Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHA)	14	18298
dav. Fläche für Nebenanlagen (17 x 20)	340			Bebaute Fläche (BW)	0	0
dav. Pflanzgebot 2	343			Obstbaumreihe (HRA)	7	2401
dav. Fläche für Nebenanlagen (6 x 20)	120			Bebaute Fläche (BW)	0	0
	13170	0,4	5268	Bebaute Fläche (BW)	0	0
Gärten im WA	7902			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB; AKC; AKC)	6	47412
Verkehrsflächen	3210			Straße (versiegelt) (VSB)	0	0
dav ca. 18 Bäume	90			Allee aus überw. heim. Arten (HAC; HAD)	11	990
	3120				0	0
Grünfläche 1	181					
dav. Containerstellplatz	20			Platz befestigt (VPZ)	0	0
dav. 6 Bäume	30			Baumreihe aus überw. heim. Gehölzen (HRB)	9	270
	131			Ansaatgrünland (GSA)	7	917
Fläche der Geltungs- bereichsverkleinerung	24945					
dav. Bebauung	80			(BW)	0	0
dav. Streuobstbestand	1065			Streuobstbestand mit ackerbaulicher Unternutzung (HSC; HSF)	18	19170
dav. Hecke	112			Strauch- Baumhecke aus überw. heim. Arten (HHB)	20	2240
dav. Hecke	393			Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHA)	18	7074
dav. Baumreihe	1019			Baumreihe aus überw. einh. Arten (HRC)	16	16304
dav. Baumgruppe	66			Baumgruppe /- bestand aus überw. heim. Arten (HEC)	20	1320
dav. Reinbestand Nadelholz	2027			Reinbestand Nadelholz	10	20270
dav. Streuobstbestand	2446			Streuobstbestand brach gefallen (HSE; HSF)	0	0
dav. Intensiv genutzter Acker	761			Intensiv genutzter Acker (AI)	5	3805
dav. Grünland	16976			Mesophiles Grünland	18	305568
Summe	43664					446039

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 "Am Kirschenweg"
sowie Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB
Stand: Oktober 2008



b) Bodenverhältnisse

Zur Beschreibung der Bodenverhältnisse wird auf die Aussagen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Parchau zurückgegriffen.

Die Gemeinde Parchau befindet sich im Naturraum Elbtalaue, der vorwiegend durch Eis- bzw. Zwischeneiszeiten (im Pleistozän) und damit verbundenen Erscheinungen geprägt wurde. Die Ablagerungen sind Kiese, Tal-, Beckensande sowie spätglaziale Dünensande. Die mit einzelnen Endmoränen durchsetzte Sanderfläche zeigt ein welliges Profil.

Beeinflusst durch die Dynamik der Elbe und ihrer Nebenflüsse/Altarme existieren im Gebiet vorwiegend grund- und stauwasserdominierte Aue- und Sandstandorte. Auenböden unterliegen starken Schwankungen des Grundwasserstandes. Bei nährstoff- und sauerstoffreichem Grundwasser, das die Bodenschicht durchfließt, entwickeln sich auf ihnen primär artenreichen Auenwälder.

Die Grundwasserverhältnisse stellen sich in der Gemarkung Parchau wie folgt dar:

Die Flächen der Ortschaft und die süd-östlich angrenzenden Waldbereiche und Felder sind teilweise vernässungsfrei. Ansonsten kann der Flurabstand des Grundwassers bis 0,6 m hoch liegen. Flächen südlich des Küstersees bzw. zwischen Güldensee und Woltersee und nördlich des Woltersees haben einen geringen Staunässeanteil von um die 30 %.

Zur Untersetzung und Vorbereitung der weiteren ingenieurtechnischen Planungen ist eine Ausführungsplanung für den Straßenbau in Auftrag gegeben worden. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass die anstehenden Böden mindestens einen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 10^{-4}$ aufweisen, da nach erster Einschätzung die Bodenklasse 3 ansteht. Damit ist der anstehende Boden mit seinen bodenmechanischen Kennwert gemäß ATV 138 für eine Regenwasserversickerung geeignet. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser soll im Bereich des Straßenbegleitgrüns erfolgen.

c) Schallschutz

Der Planungsraum der 2. Änderung wird durch keinerlei Schallimmissionen beeinträchtigt.

d) 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.

11.4. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

11.4.1. 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, mikroklimatische 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. 36205 qm Wohnbaufläche zum Inhalt. Durch die 2. Änderung beträgt die Wohnbaufläche nur noch 15319 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 auf den sich nach der Änderung nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke die derzeit durchgeführte Nutzung beibehalten werden kann.

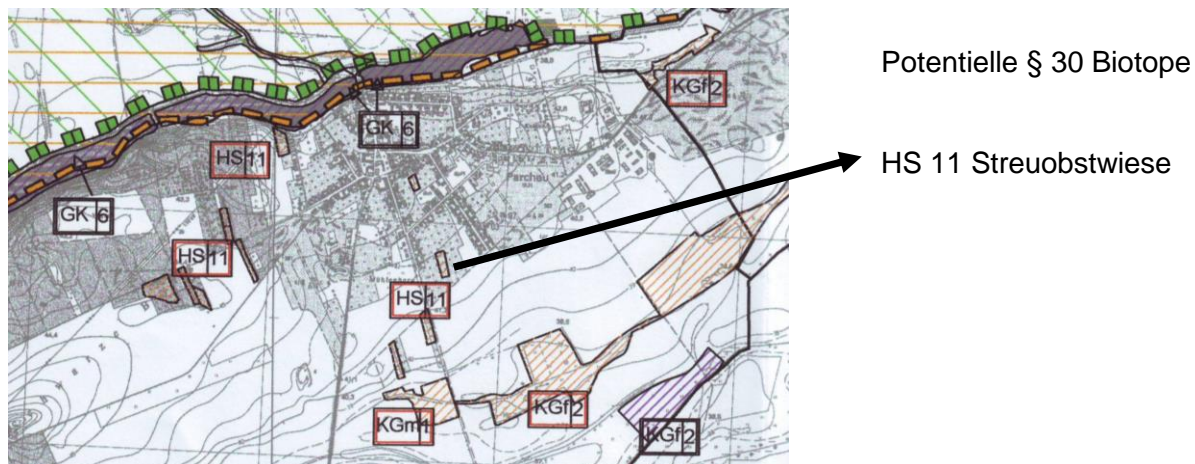
Bewertung:

Die Wirkungen der Umweltfaktoren betreffen in der Regel nicht nur die im Plangebiet lebenden Menschen, sondern wird von allen in der Ortschaft Parchau 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.

11.4.2. 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.

Die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und im Landschaftsplan enthaltene Streuobstwiese ist brachgefallen. Diese Streuobstwiese ist im Landschaftsplan der Ortschaft Parchau als potenzielles Biotop dargestellt. Jedoch wurde dieses Biotop nicht in das Naturschutzverzeichnis der Unteren Naturschutzbehörde eingetragen. Somit befindet sich dieses Biotop innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und unterliegt dem Ortsrecht- Baumschutzsatzung. Die Baumschutzsatzung der Ortschaft Parchau stellt jedoch keine Obstbäume unter Schutz, so dass das Entfallen der Streuobstwiese unschädlich ist. Eine Neuanpflanzung von Obstbäumen war bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.



Im Bebauungsplan wird mit dem Pflanzgebot 2 die Anpflanzung von Obstbäumen festgesetzt. Diese Obstbaumreihe ist als typisches Element der bäuerlichen Kulturlandschaft zu bezeichnen und bewirkt, da sie an der Grenze zum offenen Raum steht, einen großen Insektenreichtum:

Heuschrecken, Laufkäfer, Prachtkäfer, solitäre Bienen und Wespen wie Mauer- und Blattschneidebienen etc.. Diese wiederum sind Nahrungsgrundlage u.a. für Vögel. Hinsichtlich der Struktur sind die Habitatfunktionen vergleichbar mit lichten Gehölzen oder Einzelbäumen. Obstpflanzungen dienen als Sing- und Ansitzwarte, bieten Deckung, sind Überwinterungsplatz für Feldarten und Teilzieher und bieten vielfältige Brutmöglichkeiten (Höhlenbrüter). Folgende Vogelarten sind typisch für den Lebensraum Obstwiese: Gartenrotschwanz, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Blaumeise, Stieglitz, potentiell: Wendehals, Steinkautz, Raubwürger.

Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches im westlichen Bereich um 24954 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. Auf diesen Grundstücken befinden sich Strauch und Strauch- Baum- Hecken, Baumreihen und mesophiles Grünland. Der Bewuchs mit Hecken bietet auf engstem Raum die größte Vielfalt an Kleinstandorten, die in der mitteleuropäischen Kulturlandschaft denkbar ist. Dies gilt sowohl für das Klima als auch für das Strukturangebot. Gehölzformationen haben somit ökologische Funktionen. Hecken bieten über Jahre stabile Strukturen und ein ganzjähriges Nahrungsangebot. Diese Nahrungs- und Rückzugsrefugium ist insbesondere in ausgeräumten Ackerlandbereichen für gefährdete Offenlandbewohner von Bedeutung.

Mesophiles Grünland kann entsprechend der Ausbildung von Blütenhorizonten äußerst artenreiche Lebensgemeinschaften beherbergen. Merkmal der optimal entwickelten Lebensgemeinschaften ist der Reichtum an höheren Tieren v.a. Insekten, wobei die Artenzahl von Grasland- Ökosystem knapp unter 2.000 liegt. Zu nennen sind Bienen, Zweiflügler, Wanzen, Zikaden, Schnecken, Käfer, Schmetterlinge sowie Spinnen, die die stark unterschiedlichen Vegetationshöhen auf engem Raum sowie den Samen- und Blütenreichtum nutzen.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass die mit dem Vorkommen von geschützten wildlebenden Arten nicht zurechnen ist. Es wurde eine Biotoptypenkartierung (siehe Punkt 11.3.3) 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.

11.4.3. 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.

In der Gemarkung Parchau lässt sich ein Bodenmosaik erkennen, dass sich wie folgt darstellt: Zur Elbe hin überwiegen die Gleyböden, jedoch sind im Norden an der Grenze zu Ihleburg und im süd-östlichen Gebiet stark vernässte Auetiefen bis Auenton Vegaböden vorzufinden.

Punktuell entwickelte sich Auenlehm-Humusgley bis zum Anmoorgley. Moorgleye unterscheiden sich von Moorgebieten durch die geringere Mächtigkeit (<30cm) ihrer Torflage und/oder Humusgehalten unter 30 %.

Die im Quartär abgelagerten Dünenansande kommen in ihrer natürlichen Form kleinräumig in Walgebieten von Parchau vor, die sich auf dem Höherücken befinden. Hierbei handelt es sich um besonders nährstoffarme und trockene Standortverhältnissen.

Im Süden der Ortschaft Parchau kommt kleinflächig Flachmoortorf auf schwer durchlässigem Untergrund vor.

Außerdeichs und am Küsterbusch gelegene Flächen werden als Grünland genutzt. Die Innerdeichs gelegene Elbniederung (= durch Deiche geschützt) nördlich und westlich des sandüberlagerten Höhenrückens sowie die Flächen südlich der Ortschaft werden ackerbaulich bewirtschaftet.

Zu 90 % sind die Grünlandzahlen im mäßigen Bereich, tendenziell gut. Nur eine Fläche oberhalb des Küstersees hat eine niedrige Wertstufe. Die Ackerzahlen liegen bei den Flächen zwischen dem neuen Deich und der Ortschaft meist im guten Wertbereich. Angrenzend an die Besiedlung und Waldflächen sind die Ackerzahlen von geringer Ertragsfähigkeit. Im Südosten der Gemarkung existieren Ackerflächen die eine gute landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit aufweisen.

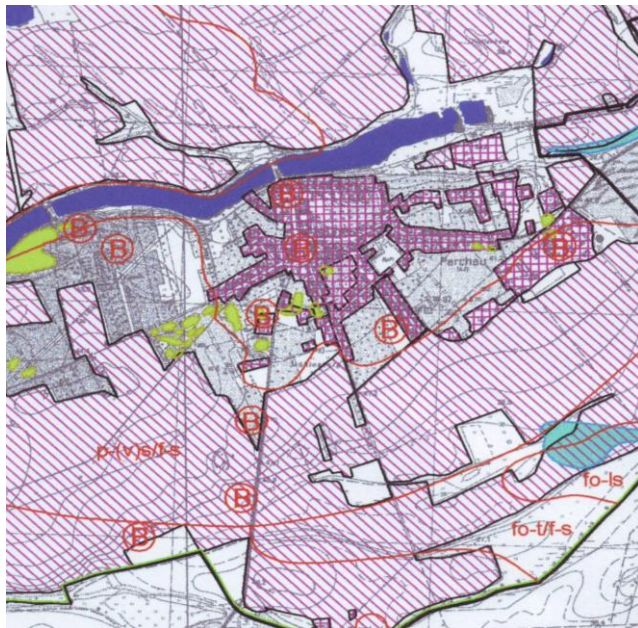
Im Süden der Gemarkung existieren 13 Bodendenkmale.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich ein solches Bodendenkmal.

Mit Schreiben vom 24.08.2007 und 6. Februar 2008 teilte das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege Sachsen-Anhalt mit, dass sich im Plangebiet eine Fundstelle (Fundstelle 7 Brandgräberfeld Bronzezeit) befindet, die auf ein wichtiges archäologisches Bodendenkmal schließen lässt.

Da sich die 2. Änderung auch auf die Änderung des Geltungsbereiches bezieht, gilt die Stellungnahme insbesondere für die sich nach der Änderung nicht mehr im Geltungsbereich befindlichen Flächen, auf denen sich die archäologische Fundstelle befindet. Sollten auf diesen Flächen tiefbautechnische Maßnahmen erfolgen, haben diesen Arbeiten archäologische Untersuchungen voranzugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 und § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt die Kosten vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchung sind rechtzeitig mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt abzustimmen.

Im Landschaftsplan ist der bereits bebaute Planungsbereich teilweise als versiegelt Fläche und teilweise als unversiegelt Fläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes.



Boden

Bodenübersicht

fo-l	Gley-Pseudogley Auenlehm
fo-t/f-s	Gley-Pseudogley Auenton über fluvialtem Sand
p-(v)s/f-s	Acker-Braunerde-Podsol skelettführender Geschiebedecksand über fluvialtem Sand
fo-ls/fs	Gley Auenlehmsand über fluvialtem Sand
fo-ls	Anmoorgley Auenlehm
fo-s	Gley Auensand
①	

 Gewässer

Besonders schutzwürdige Böden

 Mooriger Standort

 Dünen

②

 Bodendenkmale

③

Beeinträchtigungen und Schädigungen

 Versiegelte Bodenfläche

 Ackerflächen

Bodenabbau

 Kiese und Sande
Bewilligungsfeld

 Kiese und Sande
planfestgestellt

Die mit der 2. Änderung beabsichtigte Verringerung des Geltungsbereiches um 24945 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.



Bodenbewertung

Ackerzahlen

 unter 24

 24 -< 31

 31 -< 38

 38 -< 45

 45 -< 63

 63 -< 81

Grünlandzahlen

 unter 24

 24 -< 31

 31 -< 38

 38 -< 45

 45 -< 63

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 Abs. 1 BauNVO) an.

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.

11.4.4. Schutzgut Wasser

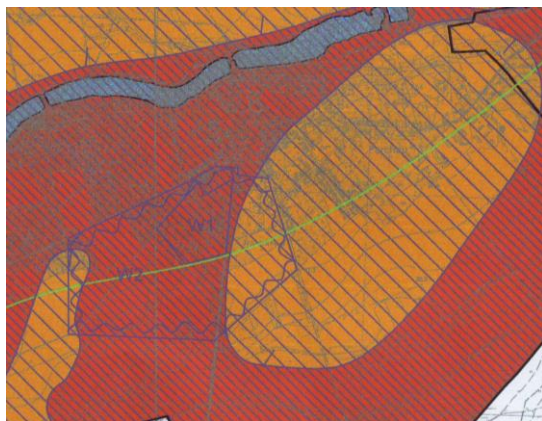
Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung. Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu 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 Parchau wird der Planbereich als Bereich angegeben, in dem das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt und Grundwasser in Flusstälern unter anmoorigen Deckschichten vorhanden ist.

In der Gemarkung Parchau lassen sich anhand der Wasserscheiden größere Gewässereinzugsgebiete unterscheiden. In der Gemarkung Parchau sind die Einzugsgebiete der Ihle bzw. EHK und der Elbe getrennt. Die Wasserscheide verläuft etwa entlang des sandüberlagerten Höhenrückens. Durch das Bebauungsplangebiet verläuft eine Wasserscheide 1.Ordnung.



Geschüttheitsgrad 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)

Die generelle Fließrichtung des Grundwassers verläuft, großräumig betrachtet in Richtung Nord/Nordost.

Mit der Bebauung des Gebietes und dem Anlegen der Straßen wäre es zu einer baulich bedingten Versiegelung von ca. 19000 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 Niederschlagswässer im öffentlichen Bereich machbar ist. Es wurde

empfohlen offene Mulden mit Baumstandorten in der ingenieurtechnischen Straßenplanung vorzusehen.

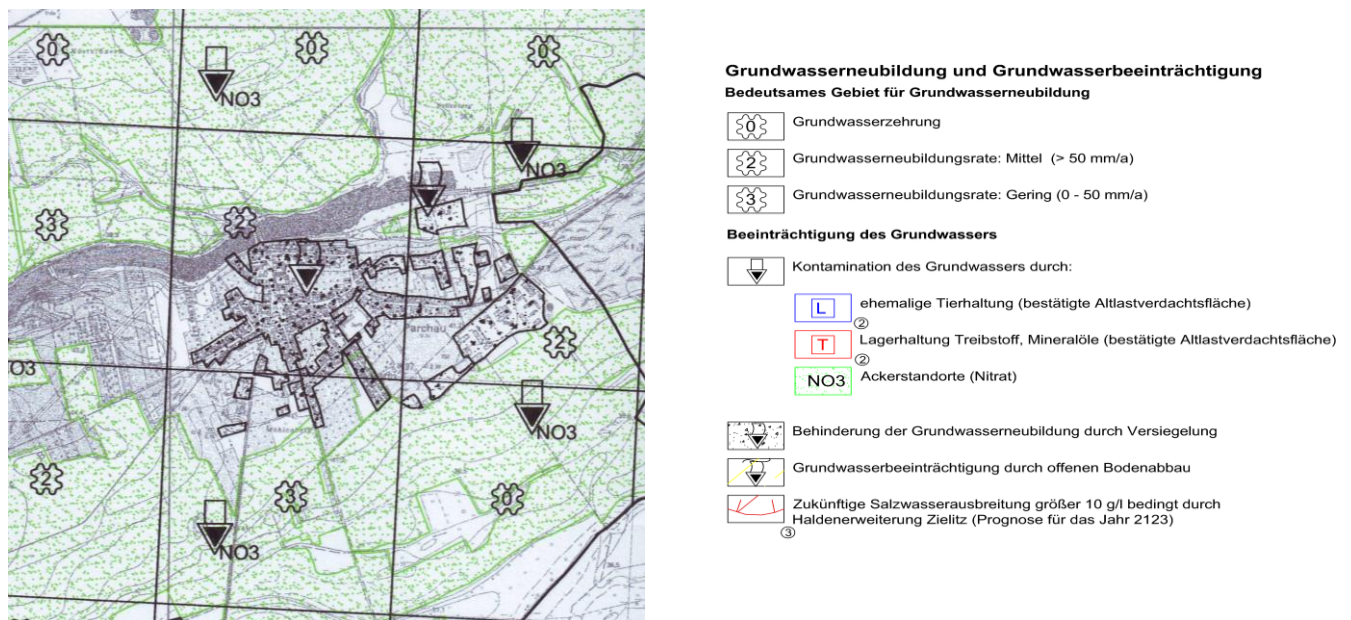
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte auf den privaten Grundstücken selbst, nach Möglichkeit über eine belebte Bodenschicht versickern. Im besten Fall wird das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in eine Heckenanpflanzung eingeleitet, welche die erforderliche Fläche auf Dauer sichert.

Aufgrund der Verringerung des Geltungsbereiches wird sich die Versiegelung auf ca. 8517 qm verringern. Neue Straßen werden nicht mehr errichtet.

Die Versickerung nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im privaten Bereich soll weiterhin auf den Grundstücken erfolgen.

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

Die Bedeutung des bereits bebauten Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist im Landschaftsplan als hindernd eingestuft. Der nicht bebaute Teil ist für die Grundwasserneubildung als gering eingestuft.



Bewertung:

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

Oberflächenwasser

In der Gemarkung Parchau befinden sich Fließ- und Stillgewässer. Einen besonderen Stellenwert nimmt unter den Oberflächengewässern die Elbe als Fließgewässer erster Ordnung und als Bundeswasserstrasse ein. Weiterhin befinden sich in der Gemarkung Parchau Gräben. Diese folgen den Flutrinnen der Elbe oder ihrem ursprünglichen Verlauf und verbinden dabei Stillgewässer z.B. den Parchauer See und den Guldensee. Einige Gräben zwischen den

Ortschaften und dem neuen Deich wurden zur Entwässerung, und damit zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen, angelegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Oberflächengewässer können als gering eingeschätzt werden.

11.4.5. 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.

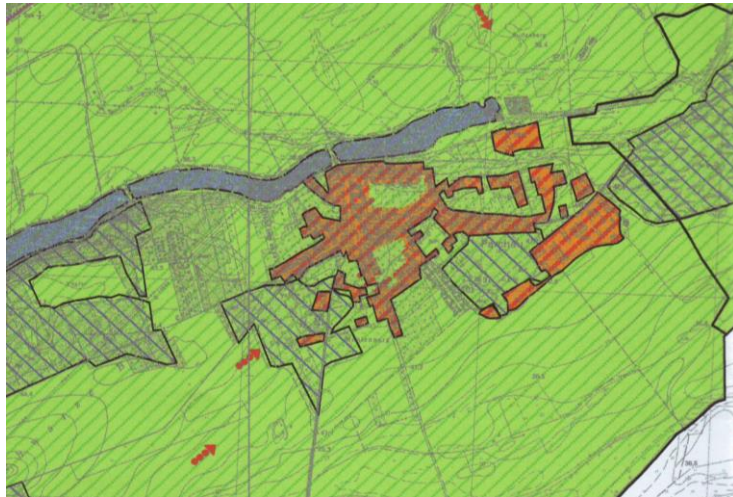
Die Hauptursache für Verunreinigungen der Luft sind Emissionen aus Industrie, Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld sind keine bedeutenden auf das Plangebiet einwirkenden Emissionsverursacher bekannt.

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).

Insbesondere den Außerdeich gelegenen Grünlandbereichen kommt aus lokalklimatischer Sicht in Parchau eine besondere Bedeutung zu. Die vorherrschenden Windverhältnisse transportieren die entstehende Kaltluft- und Frischluft durch Luftaustauschprozesse in die Wärmegebiete. In windarmen Zeiten ist die Wirksamkeit der Grünlandflächen für die Ventilation geringer, da der Deich ein Ventilationshindernis darstellt. Temperatúrausgleichend wirken in der Gemarkung Parchau die Elbe, der Parchauer See, der Woltersee, der Guldensee, das Gewässer am Küsterbusch und der Altarm der Elbe.

Ein regionaler Klimaschutzwald in der Gemarkung Parchau ist westlich des Campingplatzes, südlich des Wochenendhausgebietes „Blumenthaler Ende“, sowie südlich und südöstlich der Ortschaft verzeichnet.



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.

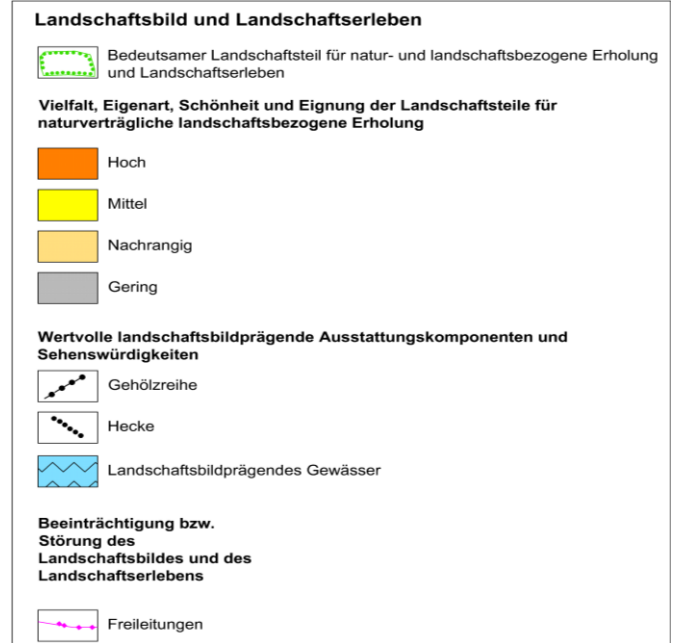
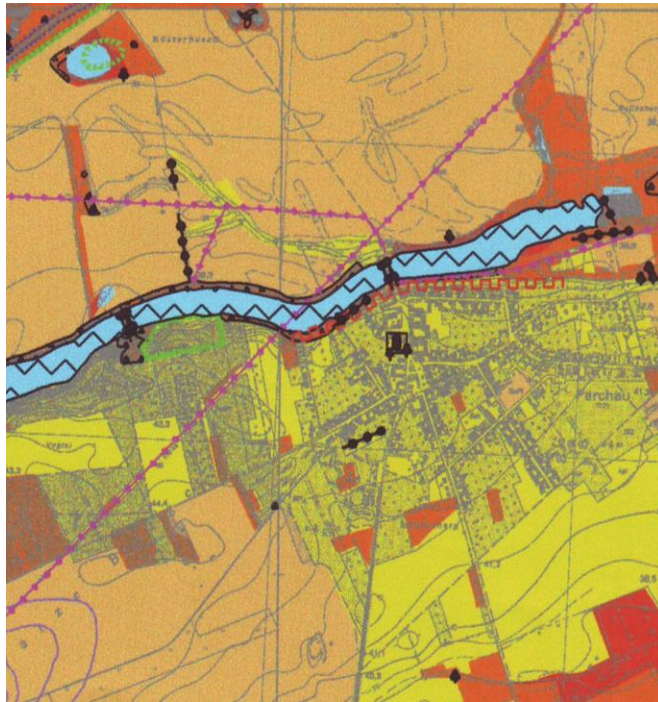
Bewertung:

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.

11.4.6. 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 mit einer hohen Landschaftsbildqualität eingeschätzt wird. Hierbei handelt es sich um die Streuobstwiese.



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 (Spazieren gehen, 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 kleinflächigen Äckern, im Wechsel mit Grünland und strukturierenden Elementen südlich von Parchau, dem zusammenhängenden Nadelwaldgebiet südlich von Parchau, den Kiefernholzbeständen südlich Blumenthaler Ende und den anthropogenen Stillgewässer der ehemaligen Kläranlage eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. Sehr hohe Bedeutung weisen die sumpfigen Bereiche am Küsterbusch, nördlich des östlichen Parchauer Sees, sumpfige Uferzonen des östlichen Parchauer Sees, das bach- bzw. grabenbegleitende Feuchtgrünland südlich der Ortschaft Parchau, westlich und östlich der alten Ziegelei auf.

Als störende Faktoren in Bezug auf das Landschaftsbild sind die nördlich der Ortschaft Parchau verlaufenden Überlandleitung 380 KV Wolmirstedt- Teufelsbruch 493/494 und 110 KV Magdeburg Sandtorstraße Ragow zu nennen.

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. Die vorhandenen mit hoher Landschaftsbildqualität eingeschätzten Bepflanzungen werden erhalten, durch Festsetzungen im Bebauungsplan weiterentwickelt und beeinflussen somit das Landschaftsbild positiv.

Bewertung:

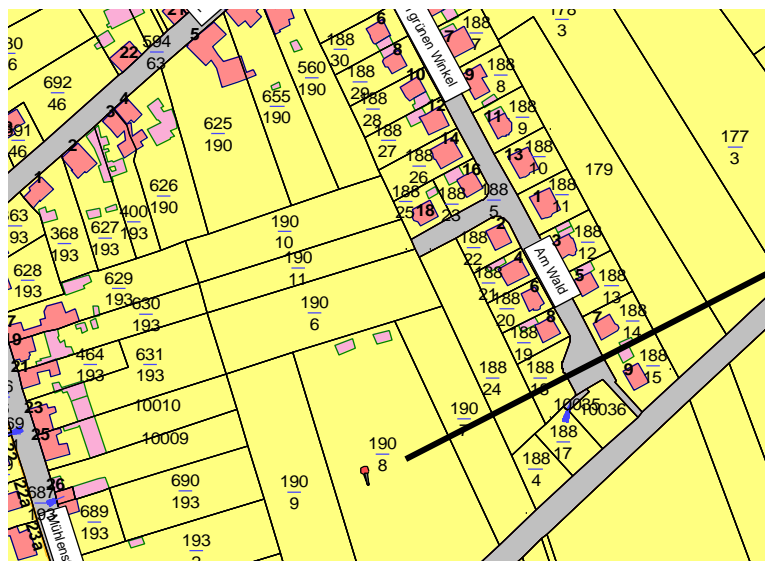
Das Landschaftsbild wird aufgrund der gering gehaltenen Veränderungen durch die Verringerung des Geltungsbereiches und den damit verbundenen Erhalt der Ortsbild prägenden Elemente unwesentlich verändert. Somit sind die Auswirkungen als gering einzuschätzen.

11.4.7. 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.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal (Fundstelle 7: Brandgräberfeld, Bronzezeit).

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie ist für Erdingriffe (Tiefbauarbeiten) eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.



Bodendenkmal:
Fundstelle 7
Brandgräberfeld-
Bronzezeit, nach
der 2. Änderung
nicht mehr im
Geltungsbereich
des Bebauungs-
planes

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.

Bewertung:

Sollte sich der Verdacht eines Bodendenkmals bestätigen, ist mit Auswirkungen zu rechnen. Diese können im Rahmen der baubegleitenden Erkundung gering gehalten werden, so dass eventuelle archäologische Fundstücke gesichert werden können.

11.4.8. 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, außer das Schutzgut Kultur, positiv beeinflusst werden und sich der Einfluss auf die Wechselwirkung reduziert. Das Schutzgut Kultur könnte negativ, sofern archäologische Funde nachgewiesen werden, beeinflusst werden.

11.5. Entwicklungsprognose/ Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 43664 qm. Durch die 2. Änderung wird der Geltungsbereich um 24954 qm verringert. Ohne diese Änderung würde sich die rechtskräftig geplante Fläche zu einem Wohngebiet mit ca. 60 Bauparzellen entwickeln. Durch die Ausweisung auch neuer öffentlicher Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen müsste die vorhandenen Bepflanzungen entfernt werden und stünden zur Nutzung durch Vögel und Kleinstlebewesen nicht mehr zur Verfügung. Die ungenutzten aber geplanten Flächen würden der natürlichen 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 in Verbindung mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Siedlungsplatz- als Spielplatz gestaltet werden.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung sind die unter 9.4 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 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.

11.5.1. 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.

11.5.1.1. 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 2. Änderung räumlich beschränkt sind. Hierbei handelt es sich um die vorübergehende Inanspruchnahme der noch insgesamt fünf unbebauten 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 2. 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 ca. 40 Bauparzellen nicht mehr, so dass der Individualverkehr ebenfalls verringert wird.

11.5.1.2. 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, stellt die zurzeit noch als Grünland genutzte Fläche dar. Mit dem überwiegenden Erhalt des Grünlandes und der Bepflanzungen kann dazu beitragen werden, gravierende Störungen zu vermeiden. **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind insgesamt als **nicht erheblich** einzustufen.

11.5.1.3. 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 2. Änderung nur noch 18710 qm Fläche betroffen. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen sind 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 und Pflanzgeboten, 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.

11.5.1.4 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die 2. Änderung hinsichtlich der Minimierung der zu versiegelnden Bodenoberfläche die Versickerungsfähigkeit des Bodens weitgehend erhalten. Die Niederschlagswässer der privaten Grundstücke sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan auf den privaten Grundstücken selbst zu versickern.

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.

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.

11.5.1.5 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**.

11.5.1.6 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.

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 Parchau durch die Bevorzugung der Ortsinnenbereiche vor den Ortsrandlagen bei der Umsetzung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen wird beachtet. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen die der überdimensionierten 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	▪ Veränderungen des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	—
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung	—

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

12. 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 2. Änderung wird der Geltungsbereich um 24954 m² verkleinert, so dass dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme von beplanten Grünlandflächen auf den notwendigen Umfang minimiert wird.

12.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Um die Auswirkungen auf die Umwelt zu verringern bzw. auszugleichen sind innerhalb der 2. 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. Konkret wird durch die 2. Änderung die Errichtung von neuen öffentlichen Verkehrsflächen nicht notwendig. Die vorhandenen Straßen Im grünen Winkel und Am Wald werden 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 2. Änderung beibehalten. Durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, in der die notwendigen Garagen und Stellplätze unterzubringen sind, wird die Inanspruchnahme der Grundstücke auf einen festgelegten Korridor beschränkt. Da die überwiegende Anzahl der Baugrundstücke bereits bebaut ist, ist mit Überschreitungen der Grundflächenzahl auf 0,6 nur noch in geringen Ausmaßen zu rechnen. Insgesamt kann für das verbleibende Bebauungsplangebiet eingeschätzt werden, dass die nicht bebauten Grundstücksteile die bebauten Grundstücksteile überschreiten.

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.

12.2. 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 2. 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 9.3.3 zeigt, dass die 2. Änderung die Wertpunkte des rechtskräftigen Bebauungsplanes übersteigen. Ein Ausgleich an anderer Stelle ist somit nicht notwendig.

12.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Eigenbedarfe für Parchau sind im Teilflächennutzungsplan ermittelt, es besteht eine plausible Ableitung der für Parchau 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 Parchau 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 2. Änderung nimmt das im Teilflächennutzungsplan festgeschriebene Leitbild auf. Von der Entwicklung des Gesamtgebietes wird Abstand genommen. Zwar sind die betroffenen Grundstücke Privateigentum, jedoch wird aufgrund der nichtvorhandenen Erschließung die Änderung der Baurechte als unproblematisch eingeschätzt. Die noch vorhandenen Grünlandflächen können somit weiter als solche genutzt werden.

Weitere Bebauungspläne mit Potenzial zur Verringerung der Bauflächen sind in der Ortschaft Parchau nicht vorhanden. Daher kann nur der Bebauungsplan „Am Kirschenweg“ durch eine 2. Änderung für die Durchsetzung des Leitbildes genutzt werden.

Inwieweit die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirschenweg“ mit Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB verbunden ist, wird sich im Änderungsverfahren herausstellen.

12.4. 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 Möglichkeit der Ausführung der Anpflanzungen innerhalb des öffentlichen Raumes, insbesondere die Anpflanzung von Bäumen wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes der 2. Änderung überprüft. Hier wurde festgestellt, dass sich aufgrund der bereits erfolgten Erschließungsmaßnahmen nicht alle in der 1. Änderung geplanten Bäume realisieren lassen. Es ist jedoch geplant die möglichen 24 Bäume anzupflanzen. Diese Pflanzungen sind innerhalb der nächsten 3 Jahre zu realisieren.

13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Burg beabsichtigt mit dieser 2. Änderung die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kirschenweg“ an die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung. Die Verringerung des Geltungsbereiches um 24954 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.

Erstmals 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. Hierbei ergibt sich aus der 1. Änderung eine Wertigkeit von 189279 Punkten und aus der 2. Änderung eine Wertigkeit von 451969 Punkten.

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 im Plangebiet selbst und auf den sich nicht mehr in Plangebiete befindlichen Flächen zu rechnen, da diese Flächen für die bereits vorhandenen Nutzungen weiterhin zur Verfügung stehen und sich im Sinne von Natur und Landschaft entwickeln können.