

Umweltbericht

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch

der Einheitsgemeinde Biederitz



erstellt durch



**IIP - Ingenieurbüro Invest-
Projekt GmbH Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel**

Stand: Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	3
1.1	Rechtliche Grundlagen, Anlass und Ziele des Umweltberichtes	3
1.2	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	4
1.3	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	4
2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden	7
2.1	Schutzgut Boden	7
2.2	Schutzgut Wasser	7
2.3	Schutzgut Klima und Luft	8
2.4	Schutzgut Arten und Biotope	8
2.5	Schutzgut Landschaftsbild	9
2.6	Schutzgut Mensch	10
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.8	Schutzgut Fläche	11
3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	12
3.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope	12
3.2	Schutzgut Boden	12
3.3	Schutzgut Wasser	13
3.4	Schutzgut Klima und Luft	15
3.5	Schutzgut Arten und Biotope	16
3.6	Schutzgut Landschaftsbild	17
3.7	Schutzgut Mensch	17
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
3.9	Schutzgut Fläche	18
3.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	20
5	Auswirkungen des Wohngebietes und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektauswirkungen	22
5.1	Auswirkungen des Wohngebietes	22
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	23
5.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	23
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
	Anlage 1: Zuordnungsnachweis	33
	Anlage 2: Maßnahmenblatt	36

1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Rechtliche Grundlagen, Anlass und Ziele des Umweltberichtes

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch in der Einheitsgemeinde Biederitz OT Gerwisch.

Der Umweltbericht legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Umweltprüfung dar, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. In ihm sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezüglich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebiete,
- der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung,
- die Kultur- und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Immissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Gemeinde Gerwisch hat am 24.03.1994 einen Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 „Seedorf“ gefasst. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 05.01.1995. Südöstlich der Ortschaft Gerwisch der Einheitsgemeinde Biederitz, östlich der Bundesstraße B1 wurde auf Grundlage des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Seedorf“ der Einheitsgemeinde Biederitz, Ortschaft Gerwisch (ehemals Gemeinde Gerwisch) hiernach ein Teilbereich von einer nunmehr insolventen Entwicklungsgesellschaft teilerschlossen. Die Gesamtfläche des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 18,5 ha; teilerschlossen davon sind ca. 5,1 ha. Die Einheitsgemeinde hat sich entschlossen, die Restflächen von etwa 13,4 ha nicht mehr zu erschließen. Sie wurden zwischenzeitlich veräußert und werden als Landwirtschaftsflächen genutzt.

2009 wurden vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt neue Festsetzungskarten für Überschwemmungsgebiete herausgegeben. Damit befinden sich mehrere potenzielle Baugrundstücke des im Jahr 1994 beschlossenen Bebauungsplanes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Polstrine.

Der Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch ist die territoriale Anpassung des Bebauungsplanes von 1994. Es soll das Wohngebiet „Seedorf“ im OT Gerwisch planungsrechtlich abgesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

1.2 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

In der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch werden die folgenden wesentliche Festsetzungen getroffen:

- Es erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA).
- Ausnahmen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, sind innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche nicht zulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) für die bisher unbebauten Flächen (WA2) wird mit 0,4 festgesetzt. Für die bereits bebauten Flächen (WA1 und WA3) gilt die im Bebauungsplan von 1994 festgesetzte GRZ weiterhin.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 festgesetzt.
- Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt 7,00 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Vorhaben.
- Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Nutzungsgebiet WA2 sind Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Im Nutzungsgebiet WA1 und WA3 gilt die im Bebauungsplan von 1994 festgesetzte Bauweise.
- Die zulässige überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.
- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück zu schaffen. Gilt nicht für WA1 und WA3.
- Im Überschwemmungsgebiet sind Verkehrsflächen zulässig.
- Je parzelliertem Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 3 m und eine Zuwegung für Fußgänger von 1 m zulässig.
- Im öffentlichen Bereich der Grünfläche M3 auf dem Flurstück 1/2 sind Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 3 m zulässig.
- Niederschlagswasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- Die Straße an den Grundstücken Flur 5 Flurstücke 1/97, 68/9 und 1/98, 1/99, 1/100 wird als Privatweg festgesetzt. Die Leitungs- und Wegerechte der Anlieger und Versorgungsträger auf dem Flurstück 1/96 sind zu sichern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind festgelegt.
- Die private Grünfläche im Nutzungsgebiet WA2 an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

1.3 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

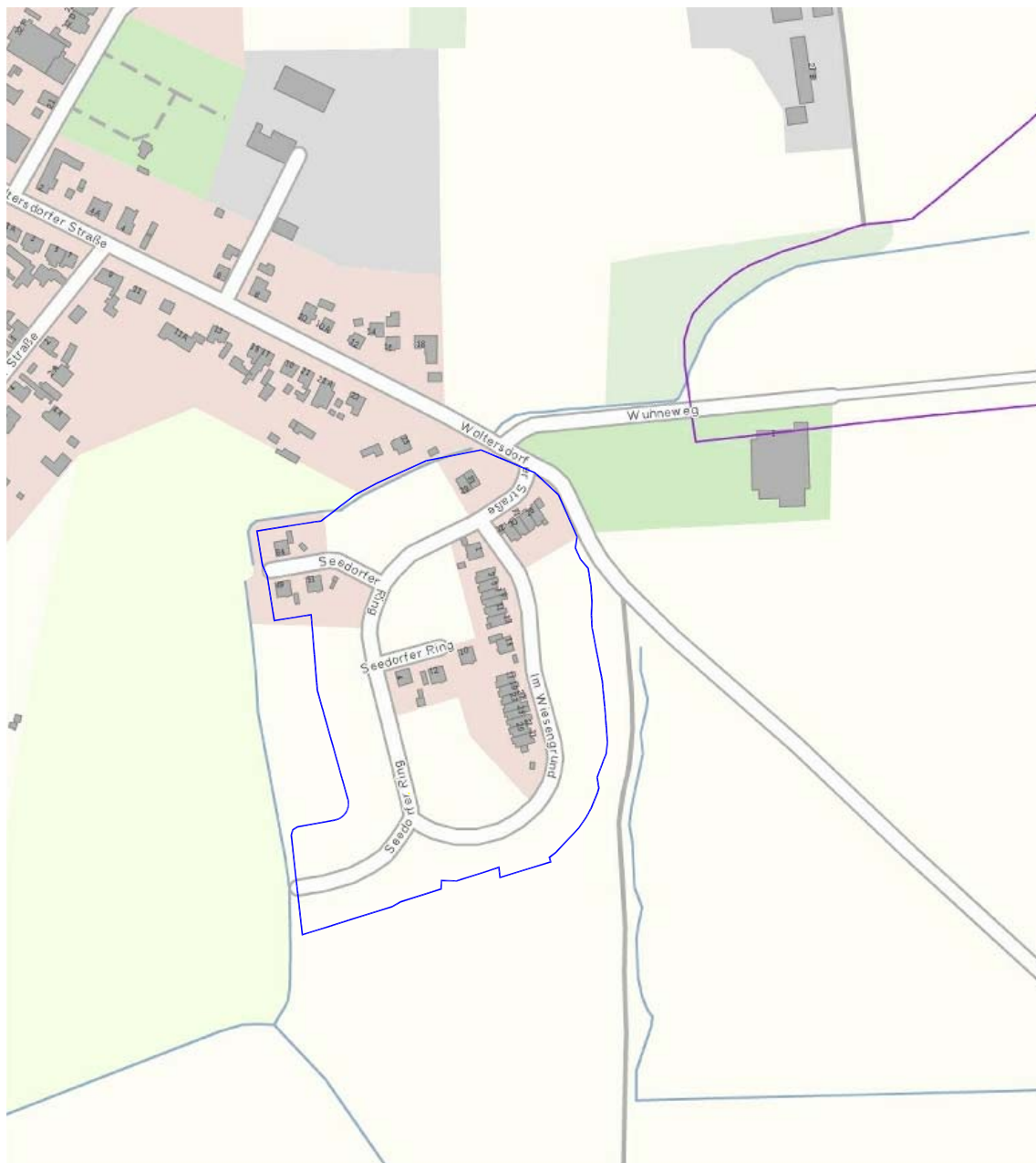
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Gerwisch. Der Geltungsbereich liegt auf mehreren Grundstücken Gemarkung Gerwisch in der Flur 5. Der derzeit gültige Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 18,5 ha. Durch die Ausgliederung von festgesetzten Überschwemmungsflächen und durch die Nichterschließung reduziert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1994 um etwa 13,4 ha. Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,1 ha.


Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nördlich durch den Bullengraben, östlich durch die Woltersdorfer Straße und den ländlichen Wirtschaftsweg, südlich und westlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seedorf“ OT Gerwisch ist weitgehend erschlossen. Bisher wurden ca. 35 % der Baugrundstücke bebaut. Wasser, Abwasser und Energieversorgung sind vorhanden. Die Anlagen wurden an die Versorger übergeben bzw. von den Versorgern selbst hergestellt. Die Straße ist als Baustraße ausgebaut, der Unterbau ist in einem ausreichenden Zustand für einen Endausbau. Straßenbeleuchtung und Regenentwässerung sind noch herzustellen.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seedorf“ OT Gerwisch umgeben folgende Nutzungen:

- im Norden: Dorfgebiet,
- im Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche und
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche / festgesetztes Hochwasserrisikogebiet.



 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch der Einheitsgemeinde Biederitz

Die in dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermöglicht eine Bebauung durch die Hauptnutzung von bis zu 40 % der Grundstücksfläche. Durch diesen Wert der GRZ wird einerseits vorgegeben, dass das allgemeine Wohngebiet durch die Anlage von Hausgärten stark durchgrünt wird. Andererseits ermöglicht der Wert eine Größenordnung der Bebauung, wie sie zeitüblich nachgefragt wird. Für die bereits bebauten Wohngrundstücke des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt weiterhin die Festsetzung des Bebauungsplanes von 1994.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist bereits durch mehrere Wohngrundstücke des Wohngebietes „Seedorf“ charakterisiert. Auf der Vorhabensfläche befindet sich eine umfangreiche voll- und teilversiegelte Bodenfläche. Die unversiegelten Bodenflächen weisen teilweise einen ruderalen Pflanzenbestand mit Verbuschung auf.

Die nachstehende Luftbildaufnahme des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seedorf“ OT Gerwisch stellt den Zustand des Areals im Jahre 2016 dar.



 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch der Einheitsgemeinde Biederitz

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden

2.1 Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen in der derzeit gültigen Fassung:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)

planerische Grundlagen:

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2016)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze und der Fachplanungen:

- Dem Boden kommt als Träger wichtiger Funktionen, wie z. B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, als Rohstofflagerstätte oder als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, eine besondere Bedeutung zu. Als Filter- und Speicherschicht ist der Boden zudem für das Grundwasser von großer Bedeutung.
- Sparsamer Umgang mit Boden bei der baulichen und sonstigen Inanspruchnahme von Böden im Planungsraum; Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen, Erhaltung von Böden mit besonders schutzwürdigen Ausprägungen; Einschränkung von Bodenschäden sowie von Erosionsvorgängen auf ein Minimum

Art der Berücksichtigung:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes stellt nur eine Teilfläche des Bebauungsplanes von 1994 dar. Über die festgesetzte Grundflächenzahl wird die zulässige Bodenversiegelung begrenzt.

Es erfolgt eine Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktionen aufgrund der vorgesehenen Nutzung der Fläche.

2.2 Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen in der derzeit gültigen Fassung:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2016)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze und der Fachplanungen:

- Schutz der Gewässer und des Grundwassers vor Nähr- und Schadstoffeinträgen sowie vor Überbauung

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Areale, die als Überschwemmungsgebiet mit einem mittleren Hochwasserrisiko festgesetzt sind. Eine Neubebauung mit Wohngrundstücken im Hochwasserrisikogebiet erfolgt nicht. Im Hochwasserrisikogebiet liegen lediglich Verkehrsflächen.

Es wird ein ausreichender Abstand zu Oberflächengewässern eingehalten.

Das Niederschlagswasser verbleibt auf der Vorhabensfläche. Es soll verwertet werden oder es soll vor Ort versickern.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

gesetzliche Grundlagen in der derzeit gültigen Fassung:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2016)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze und der Fachplanungen:

- Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität; Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas; gemäß dem Grundsatz nach § 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG sind „Beeinträchtigungen des Klimas (...) zu vermeiden; (...). Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“,
- Freihaltung für den Luftaustausch bedeutsamer Bereiche; Vermeidung neuer Emittenten; Erhalt von Waldgebieten mit Klimaschutzfunktion, Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind einige Wohngrundstücke bereits bebaut und es werden bauliche Anlagen neuerrichtet. Von den Wohnhäusern gehen keine relevanten Störungen für die Schutzgüter Klima und Luft aus. Emissionen von Lärm und Geruchsstoffen treten in nicht erheblichem Umfang auf. Besondere Maßnahmen zur Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Arten und Biotope

gesetzliche Grundlagen in der derzeit gültigen Fassung:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2016)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze und der Fachplanungen:

- Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut
- Sicherung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes liegt im Bereich des im Jahr 1994 geschlossenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“. Eine Bewertung des Eingriffs hinsichtlich des Schutzes von Arten und Biotopen ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorhabensbedingte Eingriff in die Biotope wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ermittelt.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen in der derzeit gültigen Fassung:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2016)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze und der Fachplanungen:

- Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
- Erhaltung und Weiterentwicklung der besonderen landschaftlichen Charakteristik des Planungsraumes; Vermeidung von Beeinträchtigungen prägender Landschaftsstrukturen und störungsempfindlicher Landschaftsräume; Einbindung neuer Bauungen in das Landschafts- und Ortsbild; Sicherung historischer Kulturlandschaften

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Da im Bereich des B-Planes bereits Wohnhäuser vorhanden sind, wird das Landschaftsbild durch die Ergänzung mit weiteren Wohngrundstücken nur unwesentlich geändert.

Baumaß und Geschosshöhen werden der landschaftstypischen Bebauung angepasst. Festsetzungen zur Einfriedung der Wohngrundstücke werden nicht getroffen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können ausgeschlossen werden. Schutzgebiete i. S. des Naturschutzrechts sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. des § 14 BNatSchG dar. Durch eine Eingrünung der Vorhabensfläche wird der Einfluss auf das Landschaftsbild reduziert.

2.6 Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen in der derzeit gültigen Fassung:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2016)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze und der Fachplanungen:

- Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet sowie in benachbarten Gebieten
- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlung und Licht

Art der Berücksichtigung:

Von dem Wohngebiet gehen keine relevanten Emissionen von Geruchsstoffen bzw. Lärm aus. Gegenüber der bereits genehmigten Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes von 1994 ergibt sich keine signifikante Änderung der Immissionssituation. Eine Neubewertung der Immissionen ist nicht erforderlich.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen werden durch die Eingrünung des Standortes reduziert. Die Landschaftsbildwahrnehmung soll dadurch positiv beeinflusst werden.

Bei der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll auf ein naturnahes Wohnumfeld geachtet werden. Dies soll über Festsetzung zur Grundflächenzahl und über die Festsetzungen der privaten Grünflächen erreicht werden.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

gesetzliche Grundlagen in der derzeit gültigen Fassung:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2016)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze und der Fachplanungen:

- Schutz der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler / archäologischen Fundstellen
- Erhaltung der historischen Kulturlandschaften

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seedorf“ OT Gerwisch ungestörte archäologische Befunde erhalten sind. Die Durchführung eines bauvorgreifenden ersten archäologischen Dokumentationsabschnitts zur Qualifizierung, Quantifizierung und Evidenz des Kulturdenkmals wird angeregt. Während der Bauphase erfolgt bei entsprechenden Bodenfinden eine archäologische Dokumentation.

2.8 Schutzgut Fläche

Mit Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch umfasst eine Teilfläche des 1994 beschlossenen Bebauungsplanes. Der B-Plan von 1994 wird im Geltungsbereich angepasst. Flächen, welche im Überschwemmungsgebiet liegen, werden aus dem Geltungsbereich entlassen bzw. werden von der weiteren Bebauung ausgeschlossen. Durch die Festsetzung von Baufenstern mit einer Grundflächenzahl soll eine Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung in einem verträglichen Maß gesichert werden.

3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Es beinhaltet keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA.

Europäische Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinie 2009-147-EG sowie FFH-Gebiete gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) liegen im Planungsgebiet und in relevanter Nähe zum Plangebiet nicht vor.

Die nachstehende Übersicht beinhaltet die Zusammenstellung der naturschutzrechtlich geschützten Gebiete bzw. Flächen im Umfeld des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Gebiet / Fläche	Bezeichnung	Entfernung
Landschaftsschutzgebiet	Umflutehle-Külzauer Forst STLSG0016JL_	westlich in 0,6 km
Biosphärenreservat	Mittelelbe STBR_0004LSA	westlich in 1,1 km
FFH-Gebiet	Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg STFFH0050LSA; DE 3936 301	westlich in 2,0 km

Bewertung:

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzrechts sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. des § 14 BNatSchG dar. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu dem Vorhaben erfolgt.

3.2 Schutzgut Boden

Bestand:

Das B-Plangebiet umfasst im Wesentlichen ein Areal, welches durch Wohnhäuser, Grün- und Verkehrsflächen geprägt ist. Einige bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sind bereits errichtet bzw. teilfertiggestellt.

Die Böden sind in ihrer Gesamtheit durch die Bebauung und Nutzung stark verändert worden. Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich mehrere versiegelte Flächen. Der Boden ist durch die Nutzung und die Überbauung stark anthropogen beeinflusst. Die natürlichen Bodenfunktionen sind sehr stark eingeschränkt. In den Bereichen mit Versiegelung kommen sie vollends zum Erliegen.

Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind nicht bekannt. Aus Sicht des Bodenschutzes ist aufgrund der Lage, der Bodenverhältnisse und der Flächennutzung ein Standort mit geringer Bedeutung betroffen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Bewertung:

Das Wohngebiet ist in den Grundzügen vorhanden und wird in der 1. Änderung zum Bebauungsplan abgerundet. Bei der Ausweisung des Wohngebietes wird die Nutzung der benachbarten Flächen uneingeschränkt gewährleistet.

Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während der Bauphase besteht nicht, da keine schweren Baumaschinen zum Einsatz kommen. Außerdem sind die Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes bereits vollversiegelt und für die derartige Belastung ausgelegt. Eventuell auftretende Bodenverdichtungen auf den unversiegelten Bodenflächen im Zuge der Baumaßnahme werden durch vegetationstechnische Maßnahmen wieder beseitigt. Abgrabungen und Aufschüttungen finden nur im Zusammenhang mit der Errichtung der neuen baulichen Anlagen statt.

Die Hauptfunktion des Bodens als Standort für Pflanzen geht teilweise durch die Überbauung verloren. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist nicht zu erwarten.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die zukünftige Nutzung im Vergleich zu dem bereits genehmigten Bebauungsplan von 1994 nicht wesentlich geändert.

Die vorhandene Filter- und Pufferfunktion des Bodens wird nicht nachhaltig beeinflusst. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner wesentlichen Verdichtung und Vollversiegelung des Bodens im Vergleich zu dem Bebauungsplan von 1994. Die Grundflächenzahl, der noch nicht bebauten Wohngrundstücke in Höhe von maximal 0,6, wird auf 0,4 reduziert. Damit ist kein erheblicher Verlust der bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen sowie der Gas- und Wasseraustauschfunktion mit der Atmosphäre verbunden.

Es kommt durch die Errichtung der neuen Wohnbebauungen zu kleinflächigen Bodenversiegelungen und Bodenverletzungen, die jedoch den bodenkundlichen Charakter der Fläche nicht grundlegend ändern werden. Eine Versiegelung von Boden wird verursacht durch die Wohnbebauungen. Bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplanes ist bei der vorgesehenen Änderung mit einem Vollversiegelungsgrad von weniger als 50 % der Gesamtfläche zu rechnen.

Sollten Anhaltspunkte für Kontamination bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so wird die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land unverzüglich informiert.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten werden vorrangig einer Verwertung zugeführt. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, werden die anfallenden Abfälle nicht vermischt, sondern getrennt voneinander erfasst und entsorgt. Ein anfallendes Abfallgemisch wird einer zugelassenen Bauabfallsortieranlage zugeführt.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen werden diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen erfasst.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist verkehrstechnisch erschlossen. Das Wohngebiet liegt direkt an einer kommunalen Straße. Die innere Erschließung ist gegenwärtig durch eine Baustraße gegeben.

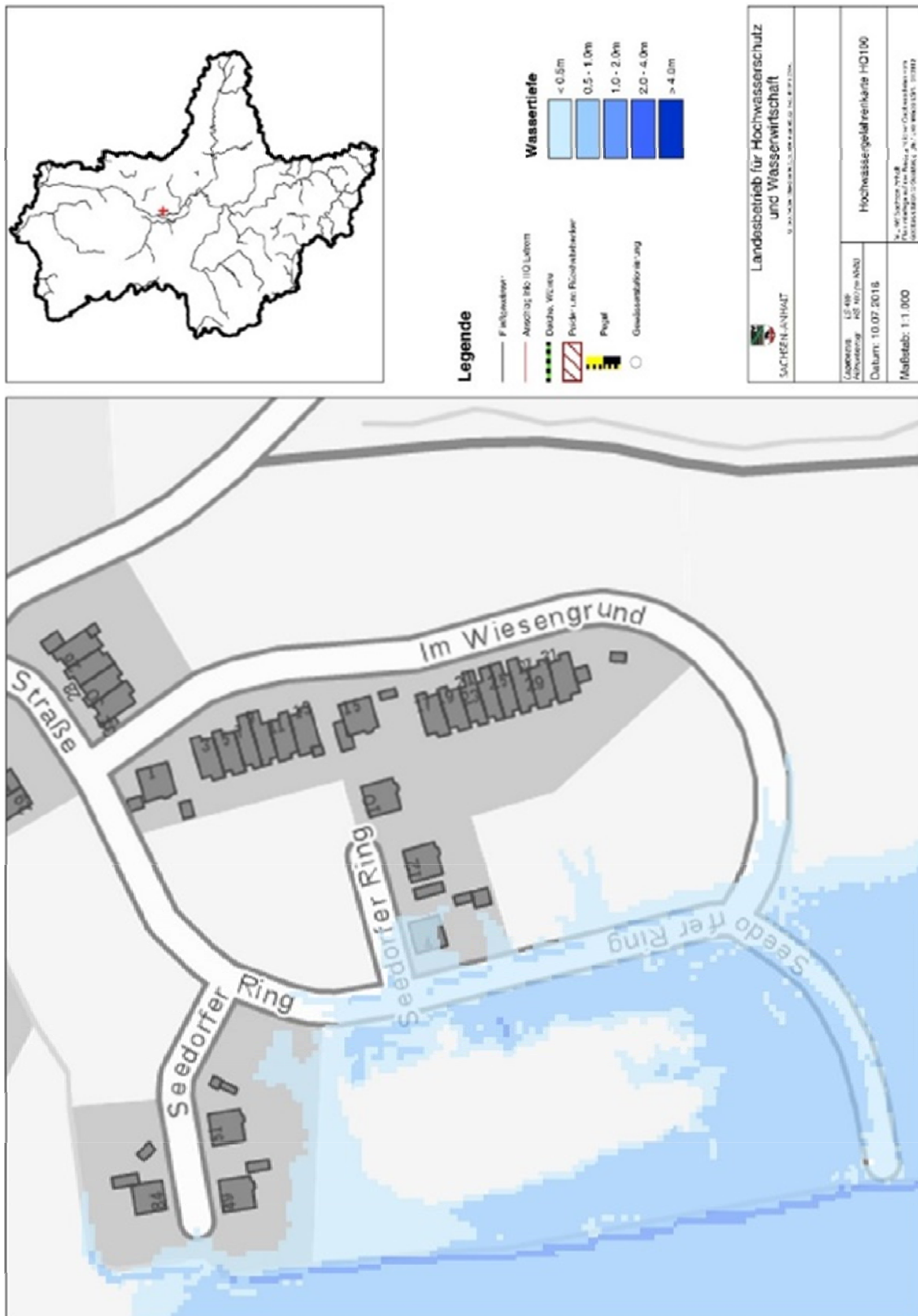
3.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Plangebiet befindet sich ein Oberflächengewässer. Nördlich wird das Plangebiet durch einen Graben begrenzt. Quellfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet. Westlich des Geltungsbereiches in etwa 40 m befindet sich ein Graben.

Wasserschutzgebiete sind auch im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet mit einem mittleren Hochwasserrisiko. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht dies.



Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei etwa 1 m unter der obersten Bodenschicht und damit ist das Grundwasser relativ ungeschützt.

Bewertung:

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes befindet sich ein Graben. Ein Grabenabschnitt des Gewässers II. Ordnung Nr. V/1 wurde zurückgebaut und außerhalb des Geltungsbereiches neu angelegt. Diese Maßnahme wurde bereits mit dem Bebauungsplan von 1994 genehmigt und zwischen 1995 und 2000 umgesetzt. Die zurückgebaute Grabenfläche wurde bereits mit Wohngrundstücken bebaut. Eine Änderung der bereits bestehenden und genehmigten Grabenführung ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Zur Wartung des Grabens wird ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der frei von höherer Bepflanzung und baulichen Anlagen ist.

Eine Störung der Grundwasserverhältnisse (Grundwasserneubildungsrate) durch Veränderung der Infiltrationsfläche / Versiegelung ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Auf der Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Versiegelung durch die vorgesehenen Änderungen geändert. Der Anteil der versiegelten Bodenfläche im Geltungsbereich reduziert sich von etwa 45 % in B-Plan von 1994 auf etwa 36 % in der 1. Änderung des B-Planes. Die maximale Versiegelung der bisher noch nicht bebauten Wohngrundstücke im B-Plangebiet wird zukünftig durch die Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt. Für die bereits gebauten Wohngrundstücke gilt die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes von 1994 weiterhin.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kann ausgeschlossen werden, da die zukünftigen baulichen Anlagen (Wohnhäuser) außerhalb des Hochwasserrisikogebietes errichtet werden. Für die Wohngrundstücke, die im Hochwasserrisikogebiet liegen und bereits errichtet sind, werden keine zusätzlichen Forderungen hinsichtlich der Bauweise gefordert.

Das gesamte Niederschlagswasser verbleibt auf der Fläche des Geltungsbereiches und soll vor Ort versickern. Bauliche Anlagen zur gefassten Niederschlagswasserbeseitigung auf den Wohngrundstücken sind nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser, das auf den Wohngrundstücken anfällt, ist auch dort zu versickern.

Zur Entwässerung der öffentlichen Flächen (Straßen) sind Mulden entlang der Straßen auf den öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die mit der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser verbundene Gewässerbenutzung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die wasserrechtlichen Anträge werden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die lokale Wasserbilanz des Areals wird nicht negativ beeinflusst, da keine gezielte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt.

Aufgrund des Reliefs der Vorhabensfläche ist keine erhöhte Bodenerosion durch Niederschlagswasser zu erwarten.

Abwässer entstehen während der Bauphase nur in untergeordnetem Umfang und werden fachgerecht entsorgt.

Das Gebiet ist trinkwasser- und abwasserseitig bereits erschlossen. Die Hauptleitungen für Trinkwasser- und Abwasser sind bereits vorhanden.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Makroklimatisch befindet sich der Naturraum „Magdeburger Börde“ in der Übergangszone zwischen dem gemäßigt-kühlen, subatlantischen Klima im Westen sowie dem winterkalten und sommerwarmen kontinentalen Klima Osteuropas. Die klimatische Situation ist gekennzeichnet durch die Zugehörigkeit zum subkontinental getönten Klima des Binnentieflandes im Lee der Mittelgebirge mit warmen Sommern. Das Klima der Region ist charakterisiert durch 487 mm Niederschlag im Jahr und eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9,1 °C.

Das Bebauungsplangebiet ist auf einer Teilfläche bereits durch eine anthropogene Nutzung gekennzeichnet. Die Fläche wird seit 1994 als allgemeines Wohngebiet genutzt. Einige bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seedorf“ OT Gerwisch bereits errichtet.

Die lufthygienische Situation ist als gering belastet einzustufen. Eine Verdünnung der lokal auftretenden Emissionen erfolgt im Gebiet fast ausschließlich über die Regionalwinde. Ein Luftaustausch über lokale Kaltluft- bzw. Frischluftströme spielt aufgrund der ebenen Flächen keine Rolle.

Bewertung:

Durch die geplante Bebauung werden keine Beeinträchtigungen von Klima und Luft hervorgerufen. Eine erhebliche zusätzliche Negativbelastung durch die Bebauung kann durch die geplante Nutzung des Areals ausgeschlossen werden. Mit der Errichtung und Nutzung der neuen Wohngrundstücke sind keine makroklimatischen Auswirkungen verbunden.

Die Änderung des Bebauungsplanes zieht keine mikroklimatischen Folgen nach sich. Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind messbare negative Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft nicht zu befürchten.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen sind nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen des Wohngebietes reduziert sich im Vergleich zu dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1994.

Die zum Wohngebiet führenden Verkehrsflächen weisen bisher nur eine relativ geringe Verkehrsbelastung auf. Sie sind vom Ausbauzustand her geeignet, das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die Belange der Verkehrssicherheit werden von der Planung nicht berührt.

3.5 Schutzgut Arten und Biotope

Bestand:

Das Plangebiet ist derzeit durch die bereits errichteten Wohnhäuser mit Nebenanlagen und Gartenbereichen geprägt. Auf den anderen Flächen des Geltungsbereiches befinden sich unversiegelte Freiflächen mit einem Gras- und Krautbewuchs sowie mit einem partiellen Strauchbestand. Die Abbildung auf Seite 6 stellt den gegenwärtigen Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seedorf“ OT Gerwisch dar.

Die Vielfalt und der Bestand an Pflanzen- und Tierarten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gering. Die Flächen bieten kaum Lebensraum für ein vielfältiges Artenspektrum. Es sind keine Schutzgebiete innerhalb und im weiteren Umfeld des B-Plangebietes ausgewiesen.

Flächenbezogene naturschutzfachliche Festsetzungen des Landkreises zum Arten- und Biotopschutz liegen nicht vor.

Bewertung:

Durch die Änderung des beschlossenen Bebauungsplanes von 1994 kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der Einstufung der Wohngrundstücke. Die 1994 festgesetzte und die zukünftige Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Wohnungsbaugesbietes weichen nicht wesentlich ab. Die Beseitigung des gegenwärtig vorhandenen ruderalen Vegetationsbestands innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plangebietes ist bereits mit der Beschlussfassung des Bebauungsplanes von 1994 genehmigt.

Durch die oberflächennahe Änderung der Bodenstruktur bei der Errichtung der neuen Wohngrundstücke sind nur geringe Störungen für die angrenzenden Bodenstrukturen zu erwarten. Deswegen ist von unerheblichen Störungen auf das Bodengefüge und den Pflanzenbestand auszugehen.

Das Plangebiet stellt für die Tierarten sowohl gegenwärtig als auch nach dem Eingriff eine Jagdfläche mit geringer Bedeutung dar, da sich keine nennenswerte dauerhafte Gras- und Krautschicht zwischen den Wohnbebauungen herausbildet.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen nennenswerten Verlusten an tierischen und pflanzlichen Lebensräumen. Erhebliche Beeinflussungen der lokalen Populationen der Fauna und Flora sind nicht zu erwarten. Erhebliche/nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind damit nicht zu erwarten.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Bebauungsgebiet und das angrenzende nähere Umfeld des Wohngebietes sind durch eine anthropogene Nutzung gekennzeichnet. Die baulichen Anlagen, Verkehrs- und Grünflächen prägen das Landschaftsbild. Im westlichen Randbereich befindet sich eine Freifläche, die durch eine Ruderalvegetation charakterisiert ist.

Die natürliche Morphologie der Landschaft ist fast eben. Das Gelände wurde jedoch anthropogen verändert.

Das Plangebiet wird derzeit nicht erkennbar für Erholungszwecke genutzt bzw. ist nicht in regionale Wegenetze, die für die Erholung genutzt werden, eingebunden.

Im Landesentwicklungsplan sind für das Schutzgut Landschaftsbild in dem Planungsbereich keine Vorranggebiete, keine Vorrangstandorte und keine Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Bewertung:

Das im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seedorf“ OT Gerwisch geplante Wohngebiet stellt in seinem Umfang eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. Die Wirkung des Wohngebietes fügt sich aufgrund der Vorprägung in Art und Weise der Bebauung in die umgebenden Siedlungsstrukturen ein.

Mit den in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seedorf“ OT Gerwisch formulierten Festsetzungen sind Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu minimieren. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Zersiedlung von bislang unbelasteten oder unzerschnittenen Landschaftsbereichen. Die zukünftige Bebauung innerhalb des neu festgelegten Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes stellt eine Teilfläche des Bebauungsplanes von 1994 dar.

Festsetzungen zur Einfriedung der Wohngrundstücke werden nicht getroffen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3.7 Schutzgut Mensch

Bestand:

Bei der für das Vorhaben vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein Areal, welches bereits 1994 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Der Planungsbereich besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung und keine Schutzansprüche nach dem Naturschutzrecht. Anderweitige wirtschaftliche Nutzungsansprüche im Plangebiet bestehen nicht. Die Fläche dient weder dem Lärmschutz, noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung. Schädliche Einflüsse durch elektromagnetische Felder oder Licht- und Geräuschemissionen sind nicht bekannt.

Von der anthropogen vorgeprägten Fläche gehen keine Belastungen für die angrenzende Bevölkerung und deren Gesundheit aus.

Bewertung:

Aufgrund der vorgesehenen Flächennutzung durch die geplanten Wohnbebauungen können Negativbelastungen durch die Bebauung und Nutzung ausgeschlossen werden. Während der Errichtung der Wohnbebauungen sind lediglich geringe temporäre Lärmemissionen durch Baumaschinen zu erwarten. Die baubedingten Auswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes werden als sehr gering eingeschätzt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen beschränken sich auf die veränderte Landschaftsbildwahrnehmung.

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt über eine kommunale Straße. Die zum Wohngebiet führenden Verkehrsflächen weisen bereits einen entsprechenden Ausbauzustand auf, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes orientiert sich weitgehend an dem Bebauungsplan von 1994.

Aufgrund der Entfernung des Wohngebietes zu dem Dorfgebiet Gerwisch sind negative Einflüsse auf die Belange Wohnen bzw. Siedlung nicht zu erwarten.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Es sind Kultur- und Sachgüter auf der Fläche betroffen. Baudenkmale sind im Plangebiet eventuell vorhanden und grenzen auch unmittelbar an dieses an. Konkrete Hinweise für die Existenz von Bodendenkmalen liegen vor. Im Geltungsbereich ist mit archäologischen Bodenfunden zurechnen.

Bewertung:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ungestörte archäologische Befunde erhalten sind. Die Durchführung eines bauvorgreifenden ersten archäologischen Dokumentationsabschnitts zur Qualifizierung, Quantifizierung und Evidenz des Kulturdenkmals wird angeregt. Während der Bauphase erfolgt bei Auffinden von archäologischen Funden eine Dokumentation.

Es ist bei allen Bodeneingriffen mit der Aufdeckung und der Zerstörung von archäologischen Funden zu rechnen. Aus diesem Grund sind bei entsprechenden Funden archäologische Dokumentationsarbeiten durchzuführen. Die Realisierung der Baumaßnahme wird erst in Angriff genommen bzw. fortgesetzt, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist.

Bei einem Auffinden von kulturhistorisch bedeutsamen Objekten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nach aktueller Sachlage nicht zu erwarten.

3.9 Schutzgut Fläche

Bestand:

Der Geltungsbereich des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst 50.653 m² und wird überwiegend von Grünland eingenommen. Im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplanes von 1994 mit einer Gesamtfläche von 185.213 m² wurden bereits einige Wohngrundstücke bebaut.

Bewertung:

Die nachstehende Tabelle beinhaltet die Entwicklung des Flächenbedarfs und die Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes von 1994 und der 1. Änderung dieses B-Planes.

Position	Bebauungsplan von 1994		1. Änderung	
	m ²	%	m ²	%
Geltungsbereich	185.213	100,00	50.653	100,00
Verkehrsfläche	16.343	8,82	5.436	10,73
Versorgungsanlage			23	0,05
Versickerungsmulde			1.023	2,02
öffentliche Grünfläche	27.061	14,61	1.814	3,58
Garten	14.363	7,75	2.206	4,36
Gewässer	5.385	2,91	315	0,62
Grünland			9.280	18,32
Wohngebiet	122.061	65,90	30.556	60,32
darunter bebaubar	66.456		12.733	

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch wird die Größe des Geltungsbereichs erheblich reduziert. Die ausgliederten Flächen behalten ihre ursprüngliche Nutzung. Durch die Ausgliederung von Überschwemmungsflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1994 reduziert sich die Flächengröße der 1. Änderung des Bebauungsplanes von ca. 18,5 auf etwa 5,1 ha. Außerdem ist eine Bebauung der im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden Überschwemmungsflächen mit Wohnhäusern untersagt. Das geplante Wohngebiet wird mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Damit soll einer übermäßigen Flächenversiegelung entgegengewirkt werden.

Außerhalb der zulässigen Baufenster werden öffentliche und private Grünflächen vorgesehen.

Die private Grünfläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Zweckbestimmung dieser privaten Grünfläche ist Garten.

Auf den öffentlichen Grünflächen werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen.

Insgesamt ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eingriffe in den Naturhaushalt führen durch Wirkungsbeziehungen innerhalb eines Schutzguts (Nahrungskette) oder unter den Schutzgütern (Boden-Wasser-Klima-Luft-Pflanzen-Tiere) durch gegenseitigen Einfluss zu Wechselwirkungen.

Für die beantragte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seedorf“ OT Gerwisch ergeben sich durch die territoriale Abgrenzung sowie durch die Art und Weise der Bebauung keine erheblichen und nachhaltigen Interaktionen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Erhebliche Effekte durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind auch zukünftig nicht zu erwarten bzw. sie wurden bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits berücksichtigt.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens sind die o. g. Umweltauswirkungen verbunden. Eine schutzgutbezogene gegenüberstellende Prognose der Umweltentwicklung bei der Durchführung sowie der Nichtdurchführung der Planung erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

Schutzgut	Prognose bei Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes	Prognose ohne Durchführung der 1. Änderung
Boden / Fläche	Fortbestand der Fläche als Wohngebiet und zusätzliche Bodenversiegelung Ausgliederung der Fläche des Hochwasserrisikogebietes aus dem bebaubaren Bereich	Fortbestand der derzeitigen Fläche als Wohngebiet Baugenehmigungen können weiterhin im Hochwasserrisikogebiet erteilt werden
Wasser	geringfügige Änderung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate; Ausgliederung von Flächen mit Hochwasserrisiko aus dem bebaubaren Bereich	Keine Änderung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate; Bauen im Hochwasserrisikogebiet ist zulässig
Klima / Luft	Durch die Bebauung ergeben sich geringfügige Änderungen der derzeitigen kleinklimatischen Verhältnisse; Klima-relevante Emissionen sind nicht zu erwarten.	Keine Änderung der derzeitigen klimatischen Verhältnisse
Arten / Biotope	keine geschützten Biotope betroffen; keine Beeinträchtigungen wertvoller Lebensgemeinschaften zu erwarten	Keine Änderung hinsichtlich des Bestandes
Landschaftsbild	keine wesentliche Veränderung; kein Verlust von typischen Landnutzungsformen; Ausgliederung des Hochwasserrisikogebietes aus dem bebaubaren Bereich; Minderung der Beeinträchtigung der ästhetischen Wahrnehmung der Landschaft durch Eingrünung der Wohngrundstücke keine Festsetzungen zu den Einfriedungen	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes
Mensch	Durch die Bebauung ist keine Änderung der derzeitigen Immissionsverhältnisse bei Lärm und Geruch zu erwarten. Temporäre Geräusche während der Bauphase sind möglich. Erhebliche negative Einflüsse auf die Belange Wohnen bzw. Siedlung sind nicht zu erwarten.	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens sind folgende Nachteile für die Belange von Natur und Umwelt gegeben:

- keine Ausgliederung des Hochwasserrisikogebietes aus dem Baufeld
- keine Anpassung an die aktuellen Regelungen des Umweltschutzes.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Seedorf“ wurde 1994 genehmigt. Es sollte am südöstlichen Ortsrand von Gerwisch ein allgemeines Wohngebiet errichtet werden. Die Größe des 1994 beschlossenen Bebauungsplanes beträgt etwa 18,5 ha. Diese Größe entspricht nicht mehr der aktuellen und zukünftigen Einwohnerentwicklung. Der Bebauungsplan von 1994 ist in der Größe überdimensioniert.

Ein großer Teil des westlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes von 1994 liegt im Hochwasserrisikogebiet. Zukünftig ist ein Bauen von Wohnhäusern im Hochwasserrisikogebiet ausgeschlossen.

Da bereits ein Teil der Wohnhäuser errichtet worden ist, ist die Ausweisung des zu ändernden Wohngebiets zweckmäßigerweise an den bereits vorhandenen Bebauungsplan gebunden. Eine Standortverlagerung ist in wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht unzumutbar und würde dem Planungsziel zuwiderlaufen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen vor allem in der Neuerschließung anderer Flächen. Die Standortansprüche eines Wohngebietes sind jedoch für die Standortauswahl zu beachten und schränken die nutzbaren Flächen stark ein. Außerhalb des Bebauungsplanes gibt es keine weiteren Flächen in der benötigten Größe. Die anvisierte Fläche entspricht den allgemeinen Standortvoraussetzungen bezüglich der Topografie sowie der verkehrlichen und technischen Anbindung der geplanten Wohngrundstücke. Weiterhin ist hier die Voraussetzung des Zugriffs auf die Grundstücke gegeben und es kann eine bereits bestehende Infrastruktur genutzt werden.

Alternative wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar. Die landwirtschaftliche Flächennutzung nach erfolgreicher Rekultivierung der derzeit noch nicht genutzten Wohngrundstücke ist mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden. Durch die verstreute Lage und den geringen Flächenzuschnitt der bisher noch nicht genutzten Wohngrundstücke ist eine landwirtschaftliche Flächennutzung nicht kostendeckend praktikabel.

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Alternative Innenbereichsstandorte, die den Grundsätzen der Bodenschutzklausel im vollen Umfang entsprechen würden, stehen in der Einheitsgemeinde Biederitz Ortsteil Gerwisch nicht zur Verfügung bzw. sind für die betreffende Nutzung ungeeignet.

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird bei dieser Planung in folgender Weise entsprochen: Durch die planerische Absicherung des in Gerwisch geplanten Wohngebietes können die dort vorhandenen Flächen-Ressourcen (ca. 5,1 ha) optimaler genutzt werden. Der ansonsten aus einer Standortverlagerung resultierende zusätzliche Flächenverbrauch kann bei der Fortsetzung dieser Planung vermieden werden.

5 Auswirkungen des Wohngebietes und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektauswirkungen

5.1 Auswirkungen des Wohngebietes

Die von dem Wohngebiet ausgehenden Wirkungen auf die belebte und un belebte Umwelt sowie das Landschaftsbild müssen nicht zwangsweise zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG führen. Dies ist besonders dann gegeben, wenn von vornherein Flächen für das Wohngebiet ausgewählt werden, die entsprechend ihrer vorherigen Nutzung (im vorliegenden Fall ein genehmigter Bebauungsplan) ein besonders geringes Konfliktpotenzial erwarten lassen.

In der untenstehenden Wirkungsmatrix werden die generellen Wirkfaktoren des Wohngebietes in der Bau- und Betriebsphase zusammenfassend dargestellt.

Wirkfaktor	Bauphase	Betriebsphase	Schutzgüter						
			Arten und Biotope	Landschaftsbild	Boden / Fläche	Mensch	Sach- und sonstige Kulturgüter	Klima und Luft	Wasser
Flächeninanspruchnahme - Anlagenbedingte Bodenversiegelungen durch Fundamente, Wohngebäude, Garagen, evtl. Zufahrtswege, Stellplätze, etc. - Baubedingte Teilversiegelungen z. B. durch geschotterte Baustellenstraßen, Lager- und Abstellflächen	X	X	X	X	X	X			X
Baubedingte Bodenumlagerung und Bodenverdichtung (z. B. durch Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen, durch Verlegung der Erdkabel, Rohrleitungen sowie durch Geländemodellierungen)	X		X		X		X		X
Baubedingte Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten)	X		X			X			X
Einzäunung (Flächenentzug, Zerschneidung/Barrierewirkung)		X	X	X		X			
Überdeckung des Bodens durch bauliche Anlagen (Beschattung, Austrocknung, Erosion durch ablaufendes Wasser)		X	X		X			X	
Visuelle Wahrnehmbarkeit der baulichen Anlagen - Lichtreflexe, Spiegelungen, Blendungen						X			

X	üblicherweise geringe Eingriffserheblichkeiten
X	potenziell mittlere Eingriffserheblichkeiten
X	potenziell hohe Eingriffserheblichkeiten

Flächeninanspruchnahmen können entstehen einerseits durch anlagenbedingte Bodenversiegelungen z. B. punktuell im Bereich der Fundamente, im Bereich der Wohngebäude, der Zufahrtswege und der Stellplätze sowie andererseits durch baubedingte Teilversiegelungen z. B. durch geschotterte Baustellenstraßen sowie Lager- und Abstellflächen. Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad gering. Es werden weitgehend die bereits vorhandenen versiegelten Flächen während der Bauphase genutzt.

Bodenumlagerungen und Bodenverdichtungen entstehen in der Bauphase z. B. durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeuge sowie durch Geländemodellierungen. Die vorgesehene Errichtung der Wohngebäude erfordert keinen Einsatz von schweren Baufahrzeugen. Durch die Verlegung von Erdkabeln und Rohrleitungen auf der Vorhabensfläche ergeben sich in geringem Umfang Erdarbeiten. Der überwiegende Teil der Erschließungsarbeiten wurde bereits umgesetzt.

Folgen der Einzäunung hinsichtlich des Lebensraumzuges für Großsäuger sind nicht zu erwarten. Einschränkungen der Erholungsnutzung für Menschen sind nicht betroffen. Eine Unterbrechung von Wegenetzen ist nicht vorgesehen. Unterbrechung von Wanderkorridoren der Tiere sowie die Zerschneidung von Lebensräumen sind aufgrund der Lage des Vorhabensstandortes nicht zu erwarten.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Zur Vermeidung und zur Verringerung der Einflüsse auf Natur und Landschaft werden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seedorf“ OT Gerwisch nachstehende Maßnahmen für den neuen Geltungsbereich getroffen:

Schutzgüter Boden/Fläche/Wasser/Arten und Biotope

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Vermeidung zusätzlicher Verdichtung durch Verwendung bereits verdichteter und befestigter Flächen zur Baustelleneinrichtung und Baumateriallagerung
- Schutz des Bodens vor Belastungen durch austretende Betriebsstoffe sowie durch die Lagerung von Bauabfällen
- Einsatz von Baumaschinen und Verfahren, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen (z. B. § 38 BImSchG; 15. BImSchV)
- bei der Entnahme des Oberbodens, getrennte Lagerung sowie profilgerechter Wiedereinbau auf geeigneter Fläche
- dauerhafte Bedeckung der nicht befestigten Flächen mit Vegetation
- örtliche und dezentrale Versickerung von anfallenden Niederschlägen

Schutzgut Landschaftsbild

- Errichtung der baulichen Anlagen entsprechend den Festsetzungen

Schutzgüter Klima/Luft/Mensch/Erholung

- Verminderung durch Art und Weise der Bebauung
- Erhalt von unbebauten Bereichen zur wohnungsnahen Erholungsnutzung.

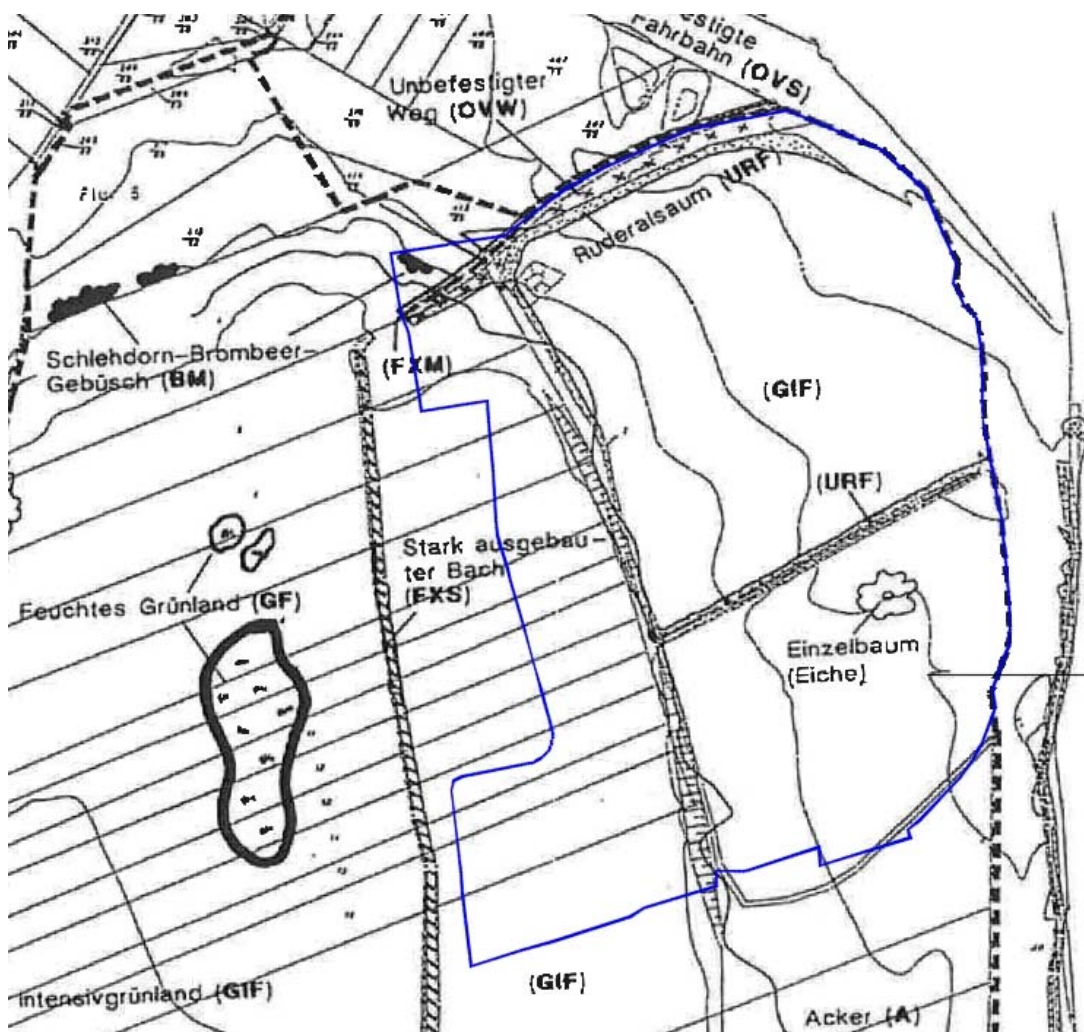
5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 1994. Der Vorhabensstandort liegt südöstlich der Ortslage Gerwisch. Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 5,1 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf ein Areal, welches anthropogen geprägt ist. Es besteht gegenwärtig im Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes ein teilweise errichtetes Wohngebiet.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Straßen errichtet. Die bestehenden öffentlichen Verkehrswege reichen für die Erschließung des Wohngebietes weitgehend aus. Die Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes werden in einer vollversiegelten Ausführung hergestellt. Das Areal des Wohngebietes ist verkehrstechnisch weitgehend erschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes von 1994 ist eine Versiegelung von Bodenfläche verbunden. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1994 wurden noch nicht vollständig umgesetzt. Ein direkter Bezug auf die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1994 ist somit nicht möglich. Bei der Bewertung des Eingriffs in Natur und Umwelt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch wird der Biotopbestand von 1994 in Ansatz gebracht. Ein Auszug aus der Biotopkarte von 1994 ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Bei der weiteren Betrachtung des Eingriffs in Natur und Umwelt wird nur die Flächengröße des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch in Ansatz gebracht. Die aus dem Bebauungsplan von 1994 ausgegliederten Flächen bleiben bei der weiteren Betrachtung unberücksichtigt. Diese Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Zur Bewertung und Bilanzierung des durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffs und zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004 in der aktualisierten Fassung vom 12.03.2009) angewandt.

Entsprechend dieser Richtlinie erfolgt die Bewertung und Bilanzierung nach den nachfolgend aufgeführten Schritten:

- Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff
Den vor dem Eingriff auf der Fläche vorhandenen einzelnen Biototypen wird entsprechend der Biotopwertliste dieser oben genannten Richtlinie ein Biotopwert zugewiesen. Dieser wird mit der betroffenen Flächengröße des jeweiligen Biototyps multipliziert. Aus der Summe der Einzelwerte (dimensionslose Indizes) ergibt sich der Gesamtwert der Fläche vor dem Eingriff.
- Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff
In diesem Schritt wird den einzelnen Biototypen, die nach dem Eingriff auf der Fläche zu finden sind, ebenfalls ein Biotopwert entsprechend der Biotopwertliste dieser Richtlinie zugewiesen. Auch dieser Biotopwert wird mit der Flächengröße des jeweiligen Biototyps multipliziert und man erhält den Wert der Fläche nach dem Eingriff.
- Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges
Dem Wert der Fläche vor dem Eingriff wird der Wert der Fläche nach dem Eingriff gegenübergestellt. Die Differenz der beiden Werte stellt das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

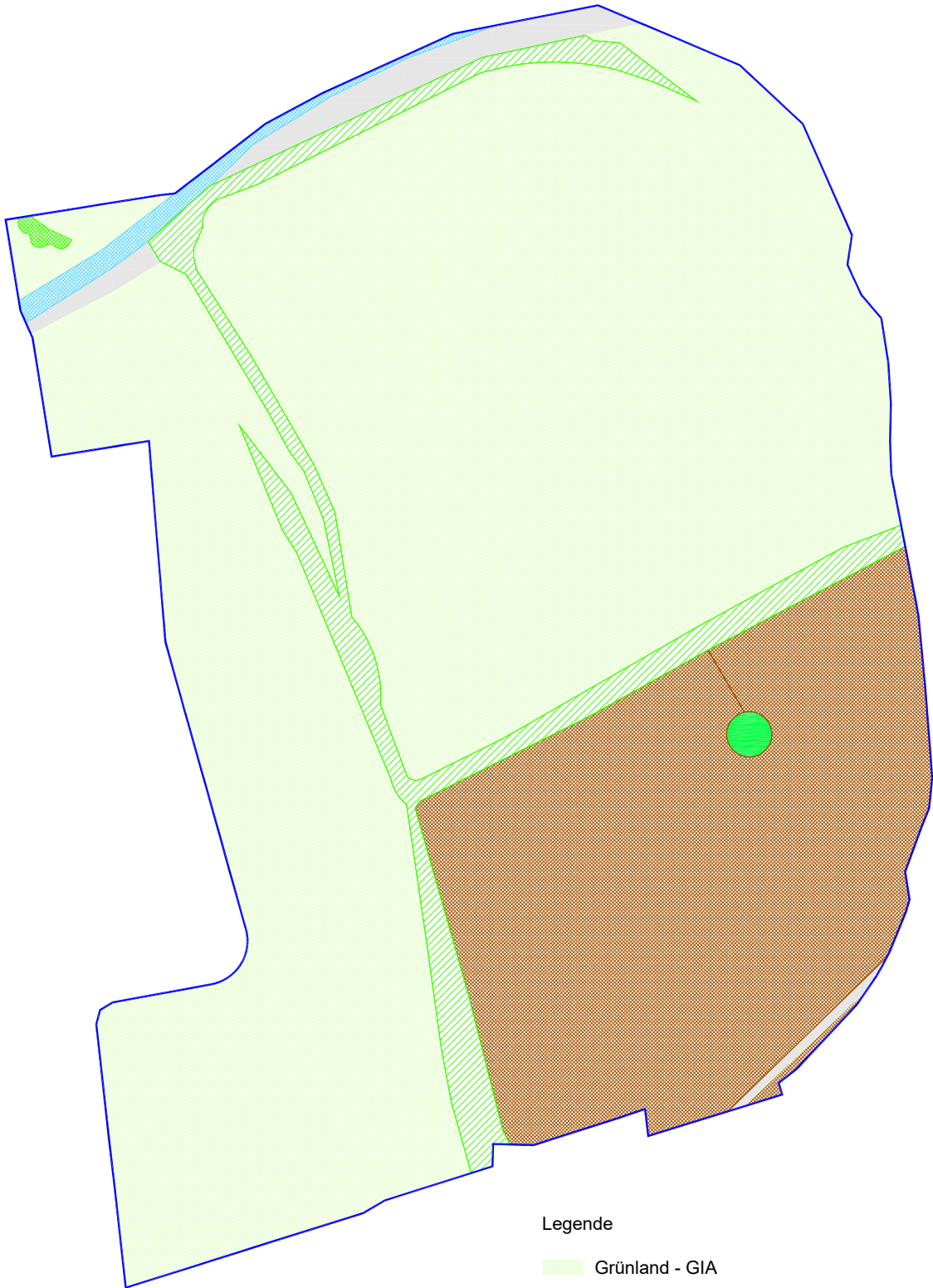
Folgende Grundsätze werden bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beachtet:

- Für die Eingriffsbilanzierung wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt angewendet.
- Das Bewertungsmodell bietet einen Anhaltspunkt für den Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung.
- Bei der Planung soll, unter Anwendung von Kompensationsmaßnahmen, kein wesentlicher Verlust von Biotopwertpunkten entstehen.
- Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild oder artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen), d. h. Anpflanzungen und Anlage von Säumen, können als multifunktionale Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt angerechnet werden.

Die Flächennutzung dieses Bebauungsplanes für den neuen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch ist in der folgenden Abbildung auf Seite 26 dargestellt.

Auf der Grundlage der Biotopkarte, die Bestandteil der textlichen Begründung des Bebauungsplanes von 1994 ist, ergibt sich nachstehende Biotopwertermittlung für den Ist-Zustand des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans.

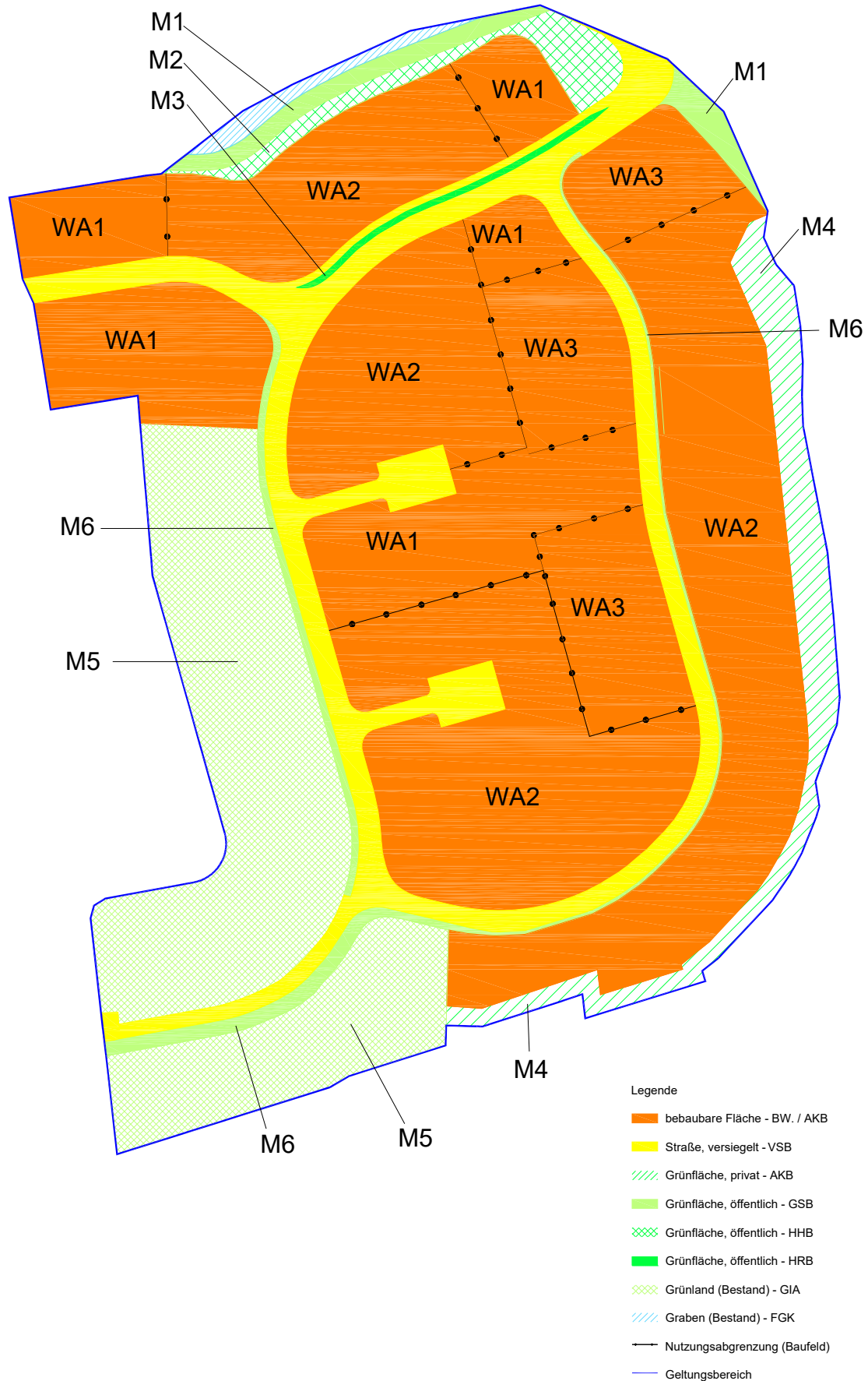
Bereich Position	Größe m ²	Biotop- wert	Biotopbezeichnung	Biotop- wert
Grünland	34.114	10	GIA - Intensivgrünland	341.140
Ackerland	11.991	5	AI. -Intensiv genutzter Acker	59.955
Einzelbaum	100	20	HEA - Solitärbaum	2.000
Ruderalfläche	2.993	14	URA - Ruderalflur, ausdauernde Arten	41.902
Gebüsch	55	20	HYA - Gebüsch frischer Standorte	1.100
Graben	436	10	FGK - Graben mit artenarmer Vegetation	4.360
Weg	964	6	VWA - unbefestigter Weg	5.784
insgesamt	50.653			456.241



Legende

-  Grünland - GIA
-  Solitärbaum - HEA
-  Ruderalfläche, mehrjährige Arten - URA
-  Gebüsch - HYA
-  Graben - FGK
-  unbefestigter Weg - VWA
-  Ackerland - Al.
-  Geltungsbereich

Die Basis der Ermittlung des Biotopwertes der Zielfläche ist der beantragte Stand des neuen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch. Die geplante Flächennutzung ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Die Ermittlung des Flächenwertes nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch ist nachstehend dargestellt.

Bereich Position	Größe m ²	Plan- wert	Biotopbezeichnung	Biotop- wert
WA1	6999			
GRZ = 0,3 + 0,1	0,4	2.800	0 BW. – bebaure Fläche	0
Fläche, privat	0,6	4.199	6 AKB – Obst- und Gemüsegarten	25.196
WA2	19009			
GRZ = 0,3 + 0,1	0,4	7.604	0 BW. – bebaubare Fläche	0
Fläche, privat	0,6	11.405	6 AKB – Obst- und Gemüsegarten	68.432
WA3	4548			
GRZ = 0,4 + 0,2	0,6	2.729	0 BW. – bebaure Fläche	0
Fläche, privat	0,4	1.819	6 AKB – Obst- und Gemüsegarten	10.914
M4 - Garten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)	2.206	6	AKB – Obst- und Gemüsegarten	13.236
Graben (Bestand)	315	10	FGK - Graben	3150
M1 - Scherrasen	807	7	GSB - Scherrasen	5649
M5 - Grünland (Bestand)	9.280	10	GIA - Intensivgrünland	92800
M2 - Strauch-Baumhecke	863	16	HHB - Strauch-Baumhecke	13808
M3 - Baumreihe	144	9	HRB - Baumreihe	1296
Versorgungsfläche	23	0	VPZ – befestigter Platz	0
Verkehrsfläche	5.436	0	VSF – Straße	0
M6 - Grünfläche, öffentlich	1.023	7	GSB - Scherrasen	7.161
insgesamt	<u>50.653</u>			<u>241.643</u>

Die Gegenüberstellung der Biotopwerte nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch mit den Biotopwerten des bestätigten Bebauungsplanes von 1994 ergibt nachstehendes Ergebnis.

Ist-Zustand von 1994	1. Änderung des Bebauungsplanes	Differenz
456.241	241.643	-214.598

Durch die geänderte Flächennutzung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich ein ausgleichender Betrag von 214.598 Kompensationspunkten.

Nachstehende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch umgesetzt:

- M1 807 m² Scherrasen als Gewässerrandstreifen am nördlichen Graben und an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches,
- M2 863 m² Anlegen einer Strauch-Baumhecke im nördlichen Geltungsbereich,
- M3 144 m² Pflanzung einer Baumreihe,
- M4 2.206 m² Gartenfläche an der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches,
- M5 9.280 m² Landwirtschaftliche Grünlandfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet,
- M6 1.023 m² Scherrasen (Versickerungsmulde).

Die festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert. Der Differenzbetrag an Kompensationspunkten in Höhe von 214.598 soll über Ökopunkte ausgeglichen werden. Dazu werden Flächen aus einem Öko-Pool im Landkreis Jerichower Land genutzt. Der Zuordnungsnachweis und das Maßnahmenblatt sind als Anlage beigefügt.

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen / Gartenfläche zu entwickeln. Eine regelmäßige Pflege der Grünflächen ist vorzunehmen. Die Grünflächen sind auf Dauer zu unterhalten. Durch die Pflege der Grünflächen soll einer Verbuschung dieser Fläche entgegengewirkt werden.

Entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch nachstehende Festsetzungen getroffen.

Nr.	Größe	Beschreibung
M1	807 m ²	<p>Scherrasen als Gewässerrandstreifen am nördlichen Graben und an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches</p> <p>Der Gewässerrandstreifen am nördlichen Graben ist als Scherrasen in einer Breite von 5 m auszubilden.</p> <p>Die Fläche an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist als Scherrasenfläche zu entwickeln und zu pflegen.</p>
M2	863 m ²	<p>Anlegen einer Strauch-Baumpflanzung im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches</p> <p>Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 1/2 ist eine Grünfläche als Strauch-Baumpflanzung anzulegen.</p> <p>Die Strauch-Baumhecke ist als durchgängig geschlossene Hecke zu entwickeln. Es hat eine Bepflanzung mit autochthonem Pflanzenmaterial zu erfolgen. Es sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden.</p> <p>Die Pflanzungen sind im Spätherbst des Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.</p> <p>Die neu zu pflanzende Strauch-Baumhecke kann in Anlehnung an die Bestände der umgebenen Gehölze folgende Arten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Winterlinde• Stieleiche• Ahorn-Arten• Vogelkirsche• Europäisches Pfaffenhütchen• Schlehe• Roter Hartriegel• Schlehdorn• Eingrifflicher Weißdorn• Gemeiner Schneeball.• Die Pflanzung der Bäume erfolgt in einem Abstand von 10 m.• Die Pflanzung der Sträucher soll in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m mit jeweils einer Heckenpflanze erfolgen. Die Straucharten sind in Gruppen mit 3 bis 7 Pflanzen zu pflanzen. <p>Für die Neuanpflanzungen sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes/der Pflanzqualität zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Heister 3x verschult, ohne Ballen, 80 bis 120 cm und• Sträucher ab 60/100 cm; mindestens 3 Triebe.

- M3 144 m² Pflanzung einer Baumreihe
Auf der straßenbegleitenden Grünfläche auf dem Flurstück 1/12 sind klein- bzw. schmalkronige Bäume als Reihenpflanzung anzulegen. Auf der Grünfläche ist je Grundstück eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Es hat eine Bepflanzung mit autochthonem Pflanzenmaterial zu erfolgen. Es sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden.
Die Pflanzungen sind im Spätherbst des Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.
Die neu zu pflanzende Baumreihe kann folgende Arten enthalten:
- Säulen-Rotdorn
 - Kornelkirsche
 - Säulen-Eiche „Koster“
 - Säulen-Weißdorn
 - Ahorn-Arten in säulenartiger Wuchsform
 - Vogelkirsche.
- Die Straßenbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 bis 12 cm fachgerecht zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 4 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
- M4 2.206 m² Anlegen einer Gartenfläche an der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs
An der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine private Grünfläche als Garten anzulegen. Die Tiefe dieser Grünfläche ist auf den einzelnen Flurstücken separat festgelegt und der Planzeichnung zu entnehmen.
- M5 9.280 m² Landwirtschaftliche Grünlandfläche
Im Überschwemmungsgebiet ist die landwirtschaftliche Grünlandfläche zu erhalten.
- M6 1.023 m² Scherrasen
Die straßenbegleitenden Versickerungsmulden sind als Scherrasenfläche auszubilden und entsprechend zu pflegen.

Die verwendete Qualität des Pflanzmaterials entspricht den Anforderungen des Landschaftsbaus. Die Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ein Jahr nach der Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch abzuschließen.

Die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch verursachten umweltrelevanten Auswirkungen ermittelt und dargestellt. Durch den Bebauungsplan soll insbesondere Baurecht für die Änderung des Wohnungsbaugesbietes im OT Gerwisch geschaffen werden.

Der Standort widerspricht keinen planerischen Vorgaben. Die umweltschutzrelevanten Ziele und die Grundsätze des Landes Sachsen-Anhalt, des Regionalplans Magdeburg und des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Biederitz werden eingehalten. Wasser- oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Das Plangebiet der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch besitzt eine Größe von etwa 5,1 ha. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich des Ortsteils Gerwisch. Das Gebiet ist bereits durch die Festsetzung und Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Schutzgüter erheblich und/oder nachhaltig beeinträchtigt.

Folgende Schutzgüter wurden einer eingehenden Prüfung unterzogen:

- Boden.
- Fläche,
- Wasser,
- Klima/Luft,
- Tiere und Pflanzen,
- Landschaftsbild,
- Mensch und
- Kultur- und Sachgüter.

Die nachstehende Tabelle fasst die Bewertung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen, wobei zwischen Auswirkungen während der Bauphase, Auswirkungen der dauerhaften Anlage und Auswirkungen durch den laufenden Betrieb unterschieden wird.

Schutzgut	Erheblichkeit von baubedingten Auswirkungen	Erheblichkeit von anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	Ergebnis
Boden / Fläche	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	keine	keine	keine
Arten und Biotope	gering	gering	gering
Landschaftsbild	keine	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind erforderlich. Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert. Durch Ausgleichsmaßnahmen können, die nicht vermeidbaren Eingriffe und Auswirkungen funktionell im Plangebiet nicht komplett ausgeglichen werden. Es werden auch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs genutzt. Dazu erfolgt eine Inanspruchnahme des Öko-Pools im Landkreis Jerichower Land.

Negative Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete i. S. des Naturschutzrechts im Bereich des Vorhabensstandortes können aufgrund der Entfernung und den von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen ausgeschlossen werden.

Erhebliche und/oder nachteilige Umweltauswirkungen sind im Zusammenhang mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch nicht zu erwarten.

Anlage 1: Zuordnungsnachweis



Zuordnungsnachweis für die Komplexmaßnahme "Detershagen 2 - Am Bergschlag"		Lfd. Nr.:	12 reserviert
Eingriff	Eingriffsvorhaben: B-Plan Gerwisch		
	Eingreifer: Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH		
	Kompensationsdefizit - Landschaftsbild		0 WE
	Kompensationsdefizit - Naturhaushalt		214.598 WE
Kompensationsdefizit - Ersatzaufrostungsfläche:		0 m ²	
Gesamtkompensationsdefizit		214.598 WE	
Lage des Zuordnungsbereiches	Lageplan		
	Ausschnitt aus dem Bestandsplan		
Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan			
Größe der Zuordnungsfläche		19.513 m ²	
betroffene Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück
	Detershagen	1 2	14/1 27/9



Zuordnungsnachweis für die Komplexmaßnahme "Detershagen 2 - Am Bergschlag"		Lfd. Nr.:	12 reserviert		
Eingriff	Eingriffsvorhaben: B-Plan Gerwisch				
	Eingreifer: Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH				
	Kompensationsdefizit - Landschaftsbild			0 WE	
	Kompensationsdefizit - Naturhaushalt			214.598 WE	
	Kompensationsdefizit - Ersatzaufrostungsfläche:			0 m ²	
Gesamtkompensationsdefizit			214.598 WE		
Bewertung	Bewertung der Fläche 12				
	Bestandswert	Biotoptyp	Fläche	Biotopwert	Flächenwert
		Intensiv-Acker	19.513 m ²	5 WE/m ²	97.565 WE
	Summe		19.513 m²		97.565 WE
	Entwicklungswert Flächen in Planung	Biotoptyp	Fläche	Biotopwert	Flächenwert
		Laubmischwald (nur heimische Arten)	19.513 m ²	16 WE/m ²	312.208 WE
Summe		19.513 m²		312.208 WE	
Kompensationswert	Entwicklungswert	- Bestandswert	=	Kompensationswert	
	312.208 WE	- 97.565 WE	=	214.643 WE	
Bilanz - Naturhaushalt	Kompensationswert	- Kompensationsdefizit	=	Bilanz	
	214.643 WE	- 214.598 WE	=	+ 45 WE	

Anlage 2: Maßnahmenblatt

Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Erstaufforstungsprojekt Detershagen 2 - „Am Bergschlag“ 2. Umsetzungsabschnitt

Zielsetzung:

Anlage und dauerhafte Entwicklung einer strukturreichen, den Standort angepassten Laubmischwaldfläche mit heimischen Arten, die sich in der Zusammensetzung an den naturnahen Waldtypen orientieren, so dass auf einer Teilfläche das Entwicklungspotential zu Beständen der FFH-Lebensraumtypenwälder 9170 besteht.

Maßnahmenbeschreibung:

Anlage und dauerhafte Entwicklung eines strukturreichen Laubmischbestandes in einer den naturnahen Waldtypen entsprechenden Artenzusammensetzung. Die Auswahl der Baumarten für die Erstaufforstung erfolgt auf der Grundlage der „Bestandszieltypenzuordnung nach den Standortformengruppen des Tieflandes aus der Unterlagensammlung Sachsen-Anhalt“ zur Bewertung von Verjüngungsmaßnahmen im Wald, herausgegeben vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt. Für die im vorliegenden Standortgutachten ermittelten Standortgruppen werden jeweils die naturnahen Bestandszieltypen zu Grunde gelegt. Diese sind im beiliegenden Entwicklungsplan für die jeweiligen Bereiche angegeben.

Um die Entwicklung einer reich strukturierten Fläche zu unterstützen, sollen in der Anlage verschiedene Etablierungsverfahren kombiniert werden, hierzu gehören Anpflanzungen, Ansaaten und Sukzessionsbereiche durch Belassen von Blößen. Neben der Erhöhung der Strukturvielfalt sollen die Blößenflächen auch dem Abfluss der Kaltluft in den Frühjahrsmonaten dienen.

Bei der Anpflanzung und der Ansaat wird das - Merkblatt zur Anwendung von rationellen Pflanzverbänden in der Walderneuerung - (Erlass zur Anwendung von rationellen Pflanzverbänden in der Walderneuerung; Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Sachsen-Anhalt, vom 6. März 1994) angewendet. Hierbei wird ausschließlich Pflanzenmaterial der entsprechenden Herkünfte gemäß der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHgV) verwendet.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt für jeden Anlageabschnitt mindestens 5 Jahre oder bis zur Erreichung einer gesicherten Kultur durch die Einrichtung und den Erhalt eines Verbisschutzzaunes, die angepasste Aufwuchsregulierung, Nachpflanzungen bei einem Ausfall von über 15 % sowie Regulierungsmaßnahmen gegenüber forstschädlicher Mäuse im Bedarfsfall. Die gesicherte Kultur ist erreicht, wenn der Bestand im Durchschnitt eine Höhe von ca. 1,5 m erreicht hat und die Pflanzenzahlen nach dem Merkblatt zur Anwendung von rationellen Pflanzverbänden nicht wesentlich unterschritten werden. Blößen im Umfang von max. 10 % der Fläche gehören auch ohne die entsprechende Bestockung zur Waldfläche. Der Waldrandbereich ist ebenfalls Bestandteil der Waldfläche.

Unterhaltungspflege:

richtet sich nach der
Leitlinie zur Erhaltung und weiteren nachhaltigen Entwicklung des Waldes im Land Sachsen-Anhalt (LEITLINIE WALD in der jeweils gültigen Fassung)

Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Erstaufforstungsprojekt Detershagen 2 - „Am Bergschlag“ 2. Umsetzungsabschnitt

Funktionskontrolle:

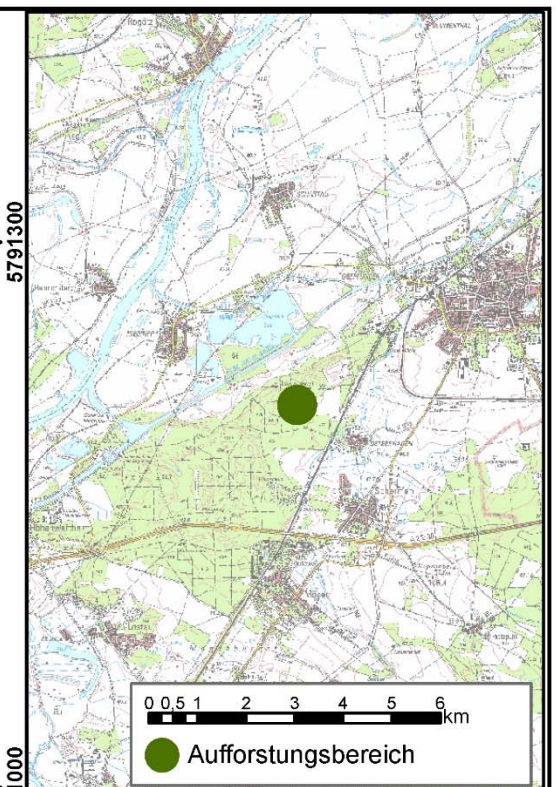
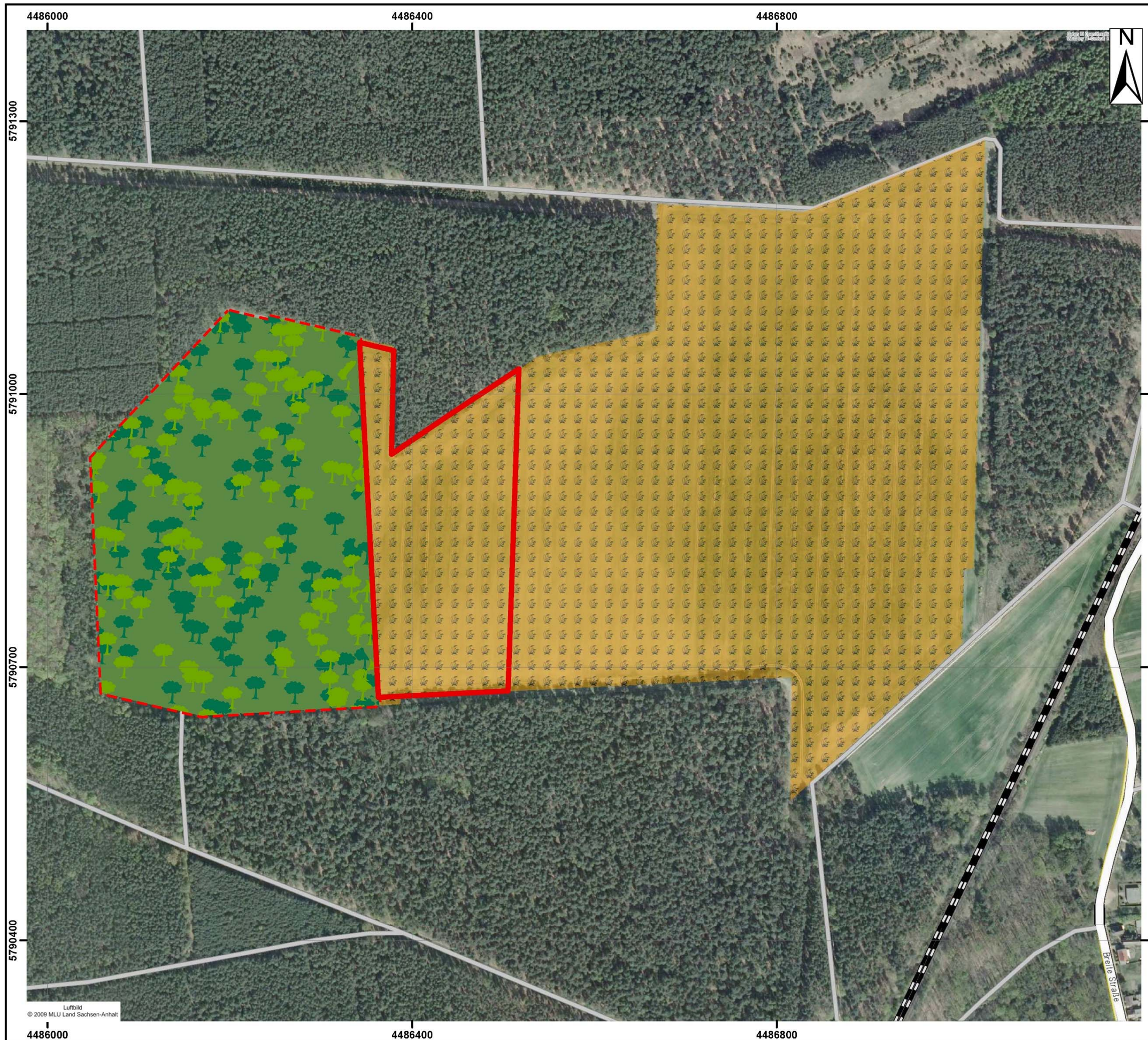
richtet sich nach der

- Durchführung nach der Standardisierung von Wirkkontrollen bei Kompensationsmaßnahmen im Straßenbau
- jährliche Berichterstattung im Rahmen der Kompensationsübertragungsverordnung

Vorwert der Fläche:	Biotoptyp		Fläche in m ²	Biotopwert	Bestandswert
	Code	Bezeichnung			
	AI	intensiv genutzter Acker	52.000	5	260.000
	BESTANDSWERT		52.000		260.000


Planwert der Fläche	Biotoptyp		Fläche in m ²	Planwert	Entwicklungswert
	Code	Bezeichnung			
	XQV	Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten	52.000	16	832.000
	PLANUNGSWERT		52.000		832.000

Aufwertungsbilanz	Planwert	-	Bestandswert	=	Aufwertung
	832.000	-	260.000	=	572.000



Übersichtskarte 1: 150 000

Legende

-  Umsetzungsabschnitt 2
Erstaufforstungsbereich
Gemarkung Detershagen
Flur 1; Flurstück 14/1;
Flur 2; Flurstücke 27/9
27/11

Biotoptyp im Bestand

-  landwirtschaftliche
Ackerfläche
-  Umsetzungsabschnitt 1
Erstaufforstungsbereich
Gemarkung Detershagen
Flur 1; Flurstücke 14/3;
14/4 & 14/6; 16/14
bereits erfolgt

TK10: Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Nummer: LVermGeo/A7-097-2006-14
Darstellung auf der Grundlage von Daten des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt (ROK). Mit Genehmigung des Landesverwaltungsamtes – Referat 309 (Raumordnung, Landesentwicklung). Gen.-Nr.: M32/050/00.

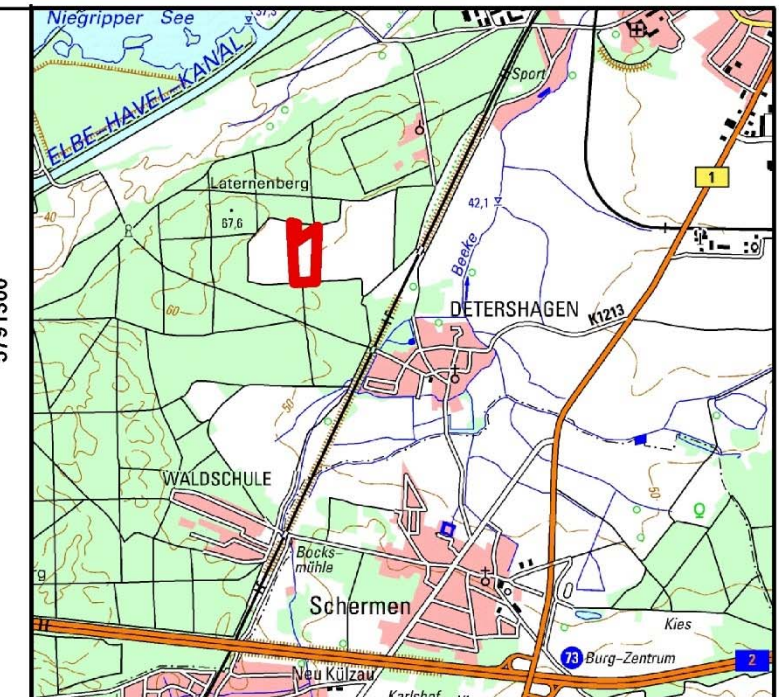
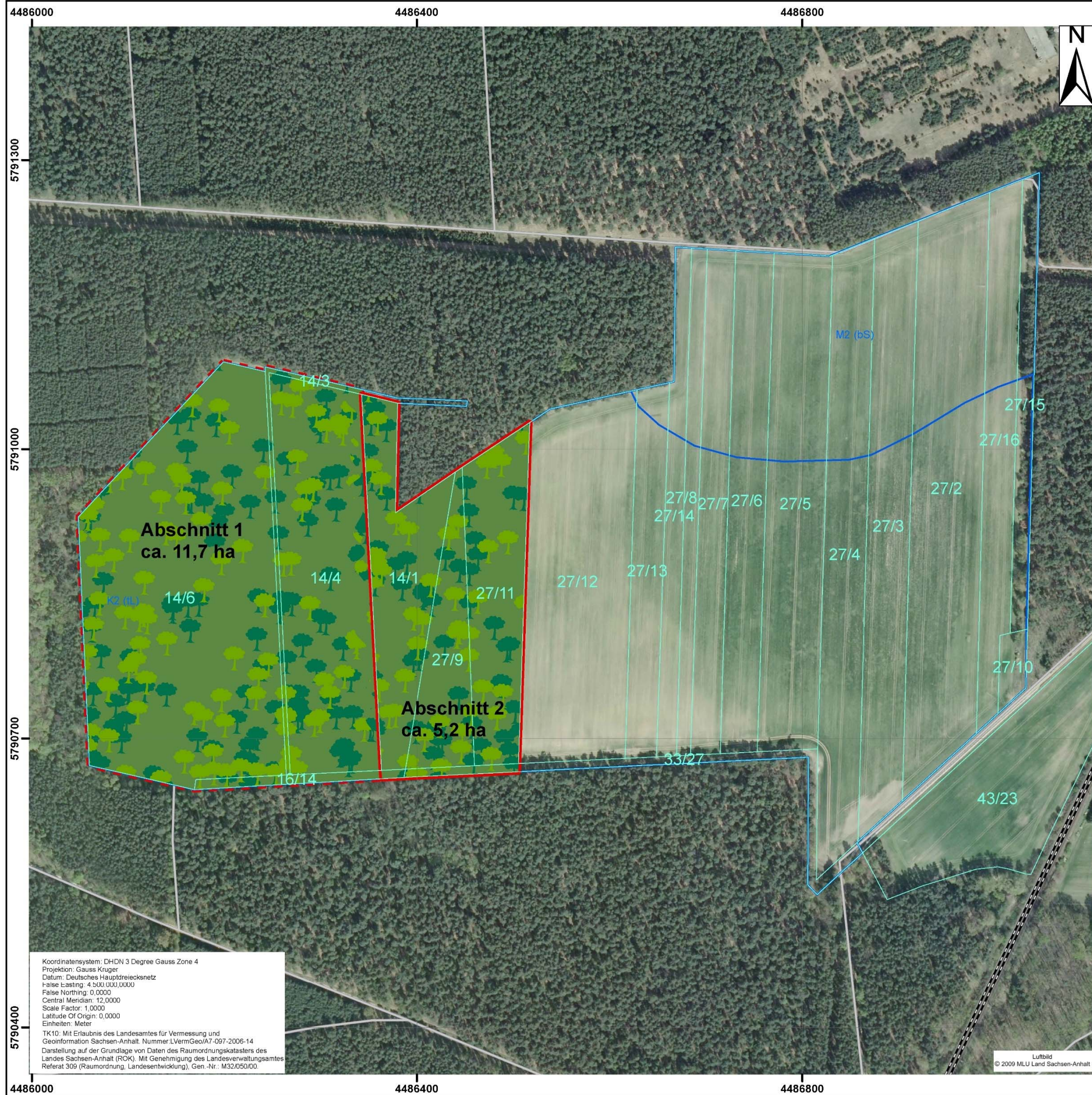
**Erstaufforstungsbereich
Detershagen
Umsetzungsabschnitt 2
-Bestandskarte-**

**LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH**
Große Diesdorfer Straße 56/57, 39110 Magdeburg
Telefon: 0391 / 7361 - 6, Fax: 0391 / 7361 - 777

Maßstab: 1:4.000 (im Original A3) Datum: 30.05.2016
0 50 100 200 Meter

Bearbeiter: Doerks

Luftbild
© 2009 MLU Land Sachsen-Anhalt



Übersichtskarte 1: 50 000

Legende

- Erstaufforstungsabschnitt 1
- Erstaufforstungsabschnitt 2
- Flurstücksgrenzen
- Standortgruppen

Entwicklungsziele

- Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (LRT 9170)
- Waldmantel

Bestandszieltypen

- Traubeneiche-Winterlinde/Hainbuche (TEI 70%; WLI 20%; HBU 10%)
- wird in den nächsten Abschnitten entwickelt

**Erstaufforstungsbereich Detershagen
naturschutzfachliche Entwicklungsziele
Umsetzungsabschnitt 2**

LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH
 Große Diesdorfer Straße 56/57, 39110 Magdeburg Telefon: 0391 / 7361 - 6

Maßstab: 1:4.000 (im Original A3) Datum: 22.01.2016

Bearbeiter: Pozimski



Koordinatensystem: DHDN 3 Degree Gauss Zone 4
 Projektion: Gauss Krüger
 Datum: Deutsches Hauptdreiecksnetz
 False Easting: 4 500 000,0000
 False Northing: 0,0000
 Central Meridian: 12,0000
 Scale Factor: 1,0000
 Latitude Of Origin: 0,0000
 Einheiten: Meter
 TK10: Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Nummer LVermGeo/A7-097-2006-14
 Darstellung auf der Grundlage von Daten des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt (ROK). Mit Genehmigung des Landesverwaltungsamtes Referat 309 (Raumordnung, Landesentwicklung), Gen.-Nr.: M32050/00.

Luftbild
 © 2009 MLU Land Sachsen-Anhalt