

Gemeinde Bördeland

Ortsteil Welsleben

4. Änderung des Bebauungsplanes 02/92

Wohnbau „Süd“

Begründung

Bearbeitungsstand: 08/2010
- Satzung -

Auftraggeber: Gemeinde Bördeland
erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg
Ingenieurgesellschaft mbH
Klausenerstraße 10 a
39112 Magdeburg



Inhalt

0. Rechtsgrundlagen	3
1. Allgemeines	4
2. Ziele der Raumordnung, Erfordernis der Planaufstellung	5
3. Übergeordnete und örtliche Planungen	5
4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
5. Beschreibung des Plangebietes	7
5.1 Geologische Verhältnisse, Grundwasserverhältnisse, Bebaubarkeitseinschränkungen	7
6. Planungskonzept	8
6.1 Erschließung	10
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
7.4 Örtliche Bauvorschriften	12
7.5 Grünordnerische Festsetzungen	12
8. Umweltbericht	13
8.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	13
8.2 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	15
8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
9. Flächenbilanz	21

0. Rechtsgrundlagen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 02/92 Wohnbau „Süd“ im Ortsteil Welsleben richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBL. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBL. LSA S. 466)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBL. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBL. LSA S. 466, 469)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Allgemeines

Lage im Raum:

Land:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Salzlandkreis
Gemeinde:	Bördeland
Ortsteil:	Welsleben

Die Gemeinde liegt im Südosten der Magdeburger Börde . Sie grenzt im Norden an die Landeshauptstadt Magdeburg, im Nordosten an die Stadt Schönebeck (Elbe) sowie im Osten an die Gemeinde Gnadau und die Stadt Barby, im Südosten an die Stadt Calbe (Saale) und die Stadt Staßfurt und im Westen an die Verbandsgemeinde Egelner Mulde sowie die Gemeinde Sülzetal.

Die Gemeinde Welsleben gehörte vom Juli 1993 bis zum Dezember 2004 mit den Gemeinden Eggersdorf und Biere zur Verwaltungsgemeinschaft „Bördeland“.

Vom 01.01.2005 bis zum 28.12.2007 gehörte die Gemeinde Welsleben mit den Gemeinden Eggersdorf, Biere, Eickendorf, Großmühlingen, Kleinmühlingen und Zens zur Verwaltungsgemeinschaft „Südöstliches Bördeland“.

Seit dem 29.12.2007 ist Welsleben ein Ortsteil der Einheitsgemeinde „Bördeland“

Der Sitz der Einheitsgemeinde befindet sich in Biere, in der Magdeburger Straße 3.

Die Zahl der Einwohner der Gemeinde Bördeland betrug am 17.12.2009 8 391 Einwohner, die des Ortsteiles Welsleben 1 828.

2. Ziele der Raumordnung, Erfordernis der Planaufstellung

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) sind für die Ortschaft Welsleben als Bestandteil der jetzigen Gemeinde Bördeland die folgenden Festsetzungen getroffen:

Lage im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“

- Lage im Ordnungsraum zum Oberzentrum Magdeburg.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) enthält folgende Festsetzungen:

- Lage im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“

Für die Gemeinde Bördeland mit der Ortschaft Welsleben sind im REP keine weiteren Festsetzungen getroffen. Der Ort ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Die Entwicklung der Gemeinde kann entsprechend Pkt. 5.2.14 nur im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Für die am 29.12.2007 gegründete Gemeinde Bördeland mit den Ortsteilen Welsleben, Eggersdorf, Biere, Eickendorf, Großmühligen, Kleinmühligen und Zens gibt es noch keinen gemeinsamen Flächennutzungsplan. Die bestehenden Flächennutzungspläne dieser einzelnen Ortsteile gelten somit fort.

Die ehemalige Gemeinde Welsleben verfügt über einen 1992 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Plan wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

In diesem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde ihre Entwicklungsvorstellungen für die nächsten Jahre dargestellt.

2005 wurde dieser Flächennutzungsplan geändert. Die überdimensionierten geplanten Wohnbauflächen und Gewerbeflächen wurden zu Gunsten der Landwirtschaft aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Die Gemeinde beabsichtigt auf Teilflächen des Bebauungsplanes 2/92 Wohnbau „Süd“ ein Mischgebiet zu entwickeln.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan Welsleben bedarf entsprechend der beabsichtigten Nutzungsänderung einer Änderung. Zum gegenwärtigem Zeitpunkt ist eine Änderung nicht möglich.

Die Gemeinde Bördeland beabsichtigt jedoch mittelfristig einen Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde Bördeland mit allen Ortsteilen aufzustellen.

Die vorliegende Nutzungsänderung für den Ortsteil Welsleben ist dann in diesen Flächennutzungsplan zu übernehmen.

4. Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Wohnbau „Süd“ des jetzigen Ortsteiles Welsleben der Gemeinde Bördeland wurde am 22.09.1993 von der damaligen Bezirksregierung Magdeburg genehmigt und wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 01.08.1996 rechtskräftig.

Bereits 1994 wurde der Plan zum ersten mal geändert. Im Jahr 2000 erfolgte die zweite und dritte Änderung des Planes.

Der Bebauungsplan 02/92 Wohnbau „Süd“ wurde in den letzten Jahren zu 80 % realisiert.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1023 und 32/4 der Flur 10 der Gemarkung Welsleben.

Diese Flächen sind ein Teilbereich des weiterhin rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Als Planungsgrundlage diente die vom Bauamt der Gemeinde Bördeland zur Verfügung gestellte Liegenschaftskarte. Die Vervielfältigungsgenehmigung wurde am 22.04.2010 vom Landesamt für Vermessung mit dem Aktenzeichen A9-5525/10 erteilt.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca.10 540 m² .

5. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage Welsleben.

Das Plangebiet der 4. Änderung sind Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und stellt sich gegenwärtig als Brachfläche dar. Auf diesen Brachflächen sind Grünabfälle, kleinteiliger Bauschutt u.ä. unerlaubt abgekippt worden.

Es gibt keine Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile im Plangebiet.

5.1 Geologische Verhältnisse, Grundwasserverhältnisse, Bebaubarkeits- einschränkungen

Das geologische Landesamt Sachsen-Anhalt, Außenstelle Magdeburg hat in seiner Stellungnahme vom 16.10.2000 folgende Aussagen getroffen:

- Geologische Verhältnisse

Im Planungsraum kann mit folgendem Schichtenprofil und Schichtenmächtigkeiten gerechnet werden:

1,0 – 2,0 m	Schwarzerde und Löß
>10,0 m	Geschiebemergel, lokal geringmächtige Sandeinlagerungen

- Grundwasserverhältnisse

Grundwasser im gespannten Zustand unterhalb des Geschiebemergels, oberflächennah
Schichtenwasser möglich

Grundwasserflurabstand: stellt sich nach Entlastung tiefer 2,0 m unter Gelände ein

Grundwasserfließrichtung: von Südwest nach Nordost

Grundwassergeschütztheit: günstig

- Bebaubarkeitsbeschränkungen

Rohstoffvorbehaltsgebiete: keine

Wasserschutzgebiete: keine

geologisch bedingte Untergrundschwächen: keine

schützenswerte Geotope: keine

untertägiger Altbergbau: keiner

6. Planungskonzept

Die Gemeinde Bördeland mit ihrem Ortsteil Welsleben hat gemäß Regionalem Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg keine zentralörtliche Funktion.

Hier ist eine Eigenentwicklung anzustreben.

Der nachfolgenden Übersicht ist zu entnehmen, dass die Einwohnerzahlen entgegen dem allgemeinen Trend in Sachsen-Anhalt nur um ca. 5,2 % zurückgegangen sind.

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Bördeland, Ortsteil Welsleben

Jahr	Einwohnerzahlen
2000	1926
2001	1915
2002	1907
2003	1924
2004	1891
2005	1879
2006	1859
2007	1842
2008	1835
2009	1824
2010 (Stand 26.02.2010)	1821

Die Gemeinde ist bestrebt die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren konstant zu halten. Dies ist aber nur möglich, wenn im Ort Voraussetzungen geschaffen werden, die jungen Familien entgegenkommen. Das heißt, dass die Grundversorgung vor Ort gewährleistet ist und lange Wege sich erübrigen.

Ein gutes Beispiel ist die Entwicklung der Zahlen zur Einschulung, sind es 2010 noch 16 Kinder aus Welsleben, die eingeschult werden, so sind es 2014 bereits 26 Kinder.

Ein Zeichen dafür, dass mehr junge Familien in Welsleben ansässig sind.

Die Gemeinde Welsleben hat 2005 in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ihre Planungsabsichten dargestellt.

Teile der Flächen, die ursprünglich für eine Wohnbebauung vorgesehene waren, wurden als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die geplanten Wohnbauflächen wurden soweit reduziert, dass entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, in Welsleben von einer Eigenentwicklung ausgegangen werden kann.

Bestreben der Gemeinde ist es den rechtsgültig Bebauungsplan zu 100 % mit Leben zu erfüllen. Ein der Versorgung des Gebietes dienendes Einzelhandelsgeschäft ist für dieses Vorhaben unerlässlich.

Auf den in der 4. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Mischbauflächen soll es einerseits möglich sein Flächen für die Errichtung eines, des Gebietes und des Ortes dienenden Einzelhandelsgeschäftes auszuweisen, andererseits soll es auf den Restflächen weiterhin möglich sein Wohnhäuser errichten zu können.

Das Wohngebiet „Süd“ der Gemeinde Welsleben hat sich in den letzten Jahren soweit entwickelt, dass die Wohnbebauung zu ca. 80 % realisiert ist.

In der Ortslage Welsleben ist im Bereich der Langen Straße/Krumme Straße ein EDEKA-Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von ca. 250 m² und einem Warensortiment von ca. 800 Artikel ansässig. Dieses Einzelhandelsgeschäft bietet somit nur ein kleines Sortiment der Waren des täglichen Bedarfs an und wird der Versorgung des Ortes nur eingeschränkt gerecht. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen in diesem Bereich der Ortslage ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich.

Die Statistik zeigt auf, dass bei einer Einwohnerzahl von z.Z. ca. 1 800 Einwohnern eine Unterversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs besteht. Pro Einwohner stehen in Welsleben nur 0,14 m² (ca.250 m²/ 1800 EW) Verkaufsfläche zur Verfügung. Von einer ausreichenden, durchschnittlichen Versorgung im ländlichen Raum kann ausgegangen werden, wenn dieser Faktor $\geq 1,0$ ist.

Mit dem Neubau eines Marktes in diesem Bereich des Ortsteiles Welsleben wird sich die Versorgung deutlich verbessern. Zu der vorhandenen Verkaufsfläche von ca. 250 m² des EDEKA-Marktes kommen 799,5 m² Verkaufsfläche hinzu, d.h. auf insgesamt ca. 1049,5 m² Verkaufsfläche wird der Bevölkerung Waren des täglichen Bedarfs angeboten. Dies entspricht 0,58m² Verkaufsfläche pro Einwohner.

Die Nahversorgung verbessert sich nachweislich.

Aufgrund der z.Z. bestehenden gravierenden Unterversorgung ist auch davon auszugehen, dass der Bau des geplanten Marktes keine Auswirkungen auf den ansässigen EDEKA Markt haben wird.

Den Baugenehmigungsunterlagen des Marktes ist zu entnehmen, dass ein eingeschossiger Markt mit einer Firsthöhe von ca. 9 m errichtet werden soll. Die Dachausführung erfolgt als Satteldach, das aus Nagelbrettbindern hergestellt wird. Der Ausbau oder anderweitige Nutzung des Dachgeschosses ist demzufolge nicht möglich.

Die Geschossfläche beträgt gemäß Bauantrag 1166,38 m².

Dem Kunden wird auf 799,5 m² Verkaufsfläche eine Vielzahl von Frischeartikeln wie Obst und Gemüse, SB-Fleisch- und Wurstartikeln sowie Molkereiprodukte, ein umfangreiches Bio-Sortiment und regionale Artikel angeboten werden. Ein integrierter Backshop wird den Kunden Brot, Brötchen sowie Kuchen anbieten.

Insgesamt über 4000 Artikel werden die Nahversorgung der Bevölkerung verbessern.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass 4-6 Arbeitskräfte aus der Gemeinde bzw. Umgebung hier Arbeit finden werden.

Mit dem Bau eines Nahversorgungsmarktes ist keine Konzentration von Einzelhandelsgeschäften außerhalb der bestehenden Mittelzentren geplant. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche anderer Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion sind nicht zu erwarten.

Der Markt dient ausschließlich der Verbesserung der Grundversorgung der hier ansässigen Bevölkerung.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde mit der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes das Gebiet noch attraktiver zu machen. Das Ortsbild der Gemeinde soll verbessert werden.

6.1 Erschließung

Verkehr

Die Erreichbarkeit der Flächen wird über die vorhandenen Verkehrsanlagen ermöglicht.

Der Zufahrtsbereich zu der mit MI 1.1 bezeichneten Baufläche wurde im Planteil A festgesetzt.

Medien

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Behördenbeteiligung angeschrieben. Alle erforderlichen Medienleitungen sind in unmittelbarer Nähe zum überplanten Gebiet vorhanden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die überplanten Flächen werden als Mischgebiet festgesetzt. In einem Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO zulässig.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Aufgrund der Lage und der verkehrstechnischen Anbindung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Auf den mit **MI_{1,1}** bezeichneten Flächen ist ausschließlich die Errichtung eines der Versorgung des Gebietes und des Ortes dienenden Einzelhandelsgeschäftes zulässig (§ 6 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO).

Die Größe der Verkaufsfläche beträgt ca.799,5 m².

Auf den mit **MI_{1,2}** bezeichneten Fläche soll es weiterhin möglich sein Wohnhäuser errichten zu können (§ 6 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO). Die Größe der Flächen ermöglicht die Errichtung von 4-6 Wohnhäuser. Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Nutzungen Gemäß § 6 Abs.2 Pkt. 2-8 nicht zulässig sind.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO folgende Werte festgesetzt:

MI 1.1

- Grundflächenzahl: max. 0,8
- Höhe der baulichen Anlage: max. 12,0 m Firsthöhe

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von max. 0,8 ist auf Grund der geplanten baulichen Anlagen auf den mit MI 1.1 bezeichneten Flächen erforderlich.

Die für die Errichtung der baulichen Anlagen für das Einzelhandelsgeschäft benötigte bebaubare Fläche überschreitet die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Obergrenze für ein Mischgebiet.

Gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu 50 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, möglich.

Die Gemeinde macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, da nur so eine optimale Gestaltung der Flächen möglich ist.

MI 1.2

- Grundflächenzahl: 0,4
- eingeschossige Bauweise

Diese Festsetzungen für die geplanten baulichen Anlagen auf den mit MI 1.2 entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und ermöglichen den Bau von 4-6 Wohnhäusern.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise im Bereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise festgeschrieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Es sind die im nachfolgenden Umweltbericht ermittelten grünordnerischen Maßnahmen umzusetzen.

Es sind geeignete Maßnahmen festgeschrieben, die gewährleisten, dass der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert wird.

8. Umweltbericht

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt. Diese Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist Bestandteil des Abwägungsmaterials und in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil in der dem Bauleitplan beigefügten Begründung.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen nach Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 02/92 Wohnbau „Süd“ der Gemeinde Bördeland, Ortsteil Welsleben.

Durch den Umweltbericht wird anhand vorliegender gesetzlicher Regelungen geprüft, inwieweit Schutzgüter oder schutzbedürftige Nutzungen von den Regelungen der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der durch die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt, wurde im Rahmen der vorangegangenen Verfahren zum Bebauungsplan 02/92 und zur 1., 2. und 3. Änderung bewertet und es wurden im Rahmen dieser Verfahren Maßnahmen festgesetzt, die es ermöglichen den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren.

Diese Maßnahmen sind rechtskräftig und somit umzusetzen.

Nunmehr gilt es den im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich geplanten Eingriff zu bewerten und hierfür geeignete Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen fest zu setzen.

Der Gebietscharakter wird für die überplanten Flächen verändert. Mit der Nutzung als Mischgebiet wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl von vormals 0,4 auf max. 0,8 festgesetzt. Es erfolgt eine Mehrversiegelung der Flächen.

8.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

8.1.1 Schutzgut Mensch

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 02/92 Wohnbau „Süd“ sieht eine Bebauung der Flächen zwischen der Lindenstraße (B246a) und der Straße „Im Lerchenfeld“ vor. Vorbelastet ist die geplante Wohnbaufläche durch Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Anliegerverkehr der benachbarten Wohnbebauung und der angrenzenden Lindenstraße.

8.1.2 Schutzgut Tier und Pflanzen

Die Fläche stellt sich z.Z. als Brachfläche im Südosten der Ortslage Welsleben dar.

Anzutreffen sind vereinzelte Sträucher aus überwiegend heimischen Arten.

Als Nahrungshabitat besitzt die Brachfläche vor allem für Insekten und Vögel Bedeutung.

Die Brache weist einen mäßigen ökologischen Wert auf.

Vorbelastet ist die Fläche durch den Fahrzeugverkehr der Anlieger und den Verkehr der B 246a, der Lindenstraße.

8.1.3 Schutzgut Boden

Aussagen zum Boden und zur Geologie können z.Z. noch nicht gemacht werden, entsprechende Untersuchungsberichte liegen noch nicht vor.

8.1.4 Schutzgut Oberflächengewässer

Direkt im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

8.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Regionalklimatisch ist das Gebiet der Gemarkung Welsleben der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen.

Die Fläche ist aufgrund der Größe und der vorkommenden Vegetationsstrukturen als Kaltluftentstehungsgebiet nur wenig bedeutsam.

8.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Lage und der Größe des Gebietes wird die Fläche als wenig erlebniswirksam eingeschätzt. Das Landschaftsbild ist durch die im Umfeld vorhandene Bebauung geprägt.

8.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 02/92 Wohnbau „Süd“ betrifft keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG LSA und keine schutzwürdigen Sachgüter.

8.1.8 Wechselwirkung

Durch die Nutzungsänderung in dem Bereich der Gemeinde sind keine, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus wirksamen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt.

8.1.9 Betroffenheit von Schutzgebieten

Für die Flächen des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

8.2 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind von der Realisierung des Bebauungsplanes ausgehende, direkte Belastungen der Atemluft, des Trinkwassers, der Nahrung und Lärm sowie indirekte Belastungen zu untersuchen.

8.2.1 Schutzgut Mensch

Mit dem Bau des Einzelhandelsgeschäftes und einiger, weniger Wohnhäuser ist nicht wesentlich mit der Beeinträchtigung wertvoller Lebens- oder Erholungsräume zu rechnen.

-Immissionsschutz

In dem festgesetzten Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung (Einzelhandelsgeschäft) gleichberechtigt nebeneinander.

Durch den Bau eines Einzelhandelsgeschäftes ist mit der Erhöhung des Verkehrslärmes durch an- und abfahrende PKW`s zu rechnen.

Die Festsetzung der Baufläche mittels Baugrenzen gewährleistet, dass erforderliche Parkflächen entlang der B 246a angeordnet werden. Der Baukörper des Einzelhandelsgeschäftes schirmt die schutzbedürftige Wohnbebauung des angrenzenden Wohngebietes vor dem An- und Abfahrtslärm der PKW`s ab.

Die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereiches lenkt die Verkehrsströme der Besucher des Einzelhandelsgeschäftes.

Einzig durch das Be- und Entladen, der Belieferung des Einzelhandelsgeschäftes ist mit der Erhöhung der Lärmbelastung an Werktagen, zu bestimmten Zeiten zu rechnen.

Diese Störungen und Belästigungen sind als zumutbar anzusehen, da sie nicht die Feierabend- und Nachtruhe sowie die Freizeit am Wochenende stören.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange und der Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte sind Bestandteil des Bauantragsverfahrens.

8.2.2 Schutzgut Tier und Pflanzen

Die Beeinträchtigungsintensität wird aufgrund des zu erwartenden Anteils an versiegelter Fläche als mäßig eingeschätzt.

8.2.3 Schutzgut Boden

Bei einem maximalen Versiegelungsgrad des Bodens von bis zu max. 80 % ist eine mäßige Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

8.2.4 Schutzgut Wasser

Aussagen zur Beeinträchtigung des Grundwasserstandes können nicht gemacht werden, da hierzu keine Angaben vorliegen. Mit der Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe ist nicht zu rechnen.

8.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Planungsbedingt kommt es zu einer Beseitigung einer kleinen, Kaltluft produzierenden Fläche und eine geringfügige Zunahme des Anliegerverkehrs.

8.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Bebauung ist durch umgebene Siedlungsstrukturen geprägt. Durch eine intensive Begrünung der Grundstücke ist ein Einfügen in das vorhandenen Landschaftsbild gewährleistet.

8.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da keine Kultur- und Sachgüter betroffen sind, sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.2.8 Wechselwirkungen

Aufgrund der geplanten Versiegelung sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Tiere/Pflanzen und Klima zu erwarten. Bedingt durch die Versiegelung von Böden gehen nicht nur die ökologischen Bodenfunktionen vollständig verloren, sondern auch das anfallende Oberflächenwasser kann im Bereich der Versiegelungsflächen nicht mehr auf natürliche Weise versickern.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen

Der rechtgültige Bebauungsplan 02/92 und die Änderungen 1-3 enthalten textliche Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege, die weiterhin Bestand haben. Für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind dies:

1. Die Baugrundstücke sind überwiegend mit standortgerechten und standortheimischen Sträuchern und Bäumen sowie Obstgehölzen zu bepflanzen. Eine Reihenbepflanzung mit Nadelgehölzen, besonders längs der Grundstücksgrenzen, ist nicht zulässig.
2. Die öffentliche Grünfläche entlang der Bundesstraße 246 a ist in Anlehnung an die Bepflanzung der Lindenstraße vermehrt mit Linden zu bepflanzen.
3. Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische Gehölzarten zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass jeweils eine Baumreihe und zwei Strauchreihen gepflanzt werden.

Für die Baufläche MI_{1,2} werden keine weiteren Maßnahmen festgesetzt, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wurden.

Die ursprünglichen grünordnerischen Festsetzungen können für das Baufeld MI_{1,1} nicht festgesetzt werden, da die Flächen in der Planzeichnung nicht in dem Umfang vorhanden sind.

Flächengröße	rechnerisch mögliche Versiegelung bei einer GRZ von	
	0,4	0,8
5 885 m ²	2 354 m ²	4 708 m ²
Differenz		2 354 m ²

2 354 m² können rein rechnerisch durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,8 im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes mehr versiegelt werden.

Diesen erhöhten Eingriff in den Naturhaushalt gilt es zu kompensieren.

Bewertung des zusätzlichen Eingriffs:

Vorhandene Nutzung	Fläche in m ² ca.	Code	Biotopwert lt. Richtlinie	Fläche x Biotopwert
Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	2 354	URB	10	23 540

Es gilt durch geeignete Maßnahmen 23 540 Wertepunkte auszugleichen.

geplante Maßnahmen	Fläche in m ² ca.	Code	Planwert lt. Richtlinie	Fläche x Biotopwert
anlegen einer 3m breiten Baum- und Strauchhecke zur Einfriedung des Grundstückes	795	HHB	16	12 720
Pflanzen von 30 Einzelbäumen	30x 8m ²	HEX	5	1 200
Anpflanzen von Gehölzgruppen innerhalb des Baufeldes WA _{1.1}	<u>40x20</u> 2 =400m ²	HHB	16	6 400
				20 320

Der Berechnung ist zu entnehmen, dass der rechnerisch ermittelte Eingriff in den Naturhaushalt rechnerisch nicht vollständig ausgeglichen ist ($23540 - 20320 = 3220$).

Da bei der Gestaltung des Grundstückes, bei der Anordnung des Baukörpers, der PKW-Stellplätze usw. zwangsläufig Splitterflächen (im Einfahrtsbereich, im Bereich der fußläufigen Anbindung usw.) entstehen werden, wird festgesetzt, dass auf ca. 500m² Rasen anzusäen ist.

Ansaatgrünland	500m ²	GSA	7	3 500
Summe aller Planwerte				23 820

Der Berechnung ist zu entnehmen, dass der ermittelte Eingriff in den Naturhaushalt rechnerisch vollständig ausgeglichen ist (23 820 > 23 540).

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die festgesetzten Maßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen ist.

Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen:

MI_{1.1}

Es wird in der Planzeichnung festgeschrieben, dass auf den mit WA 1.1 bezeichneten Flächen eine 2-reihige Baum-Strauchhecke als Einfriedung zu pflanzen ist.

Zur Gestaltung und Auflockerung der Freifläche (Parkfläche) sind 30 Bäume zu pflanzen.

Auf 400m² der unbebauten Fläche sind Gehölzpflanzungen vorzusehen.

Pflanzvorschläge Gehölzhecke:

- Corylus avellana Haselnuß
- Corylus maxima „Purpurea“ echte Blut-Hasel
- Syringa Flieder
- Spiraea Spierstrauch
- Jasminum echter Jasmin
- Philadelphus Pfeifenstrauch, falscher Jasmin
- Deutzia Deutzie, Sternchenstrauch
- Prunus cerasifera „Nigra“ Blut-Pflaume
- Prunus avium „Plena“ gefülltblühende Vogel-Kirsche

Pflanzqualität:

verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers zu erfolgen.

Pflanzvorschläge für die 30 Einzelbäume:

Prunus avium "Plena"	gefülltblühende Vogel-Kirsche
sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

Pflanzqualität:

Hochstamm; 3 x verpflanzt; Stammumfang 12-14cm

MI_{1,2}

Die nicht überbaubare, sowie die nicht überbaute, überbaubare Grundstücksfläche sind gemäß Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt grünordnerisch zu gestalten.

Zufahrten zu den Grundstücken und Stellplätze sind vorwiegend aus versickerungsfähigem Material zu errichten. (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen usw.).

Die festgesetzten Pflanzgebote auf privatem Grund haben spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baukörpers zu erfolgen.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat entsprechend dem Fortschreiten der Bautätigkeit auf dem B-Plangebiet zu erfolgen.

9. Flächenbilanz

Im Bebauungsplan sind folgende Nutzungen ausgewiesen.

	Fläche	Anteil in % an der Gesamtfläche
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	10 538 m ²	100,00
als Mischgebiet MI _{1,1} ausgewiesene Fläche:	5 885 m ²	55,85
als Mischgebiet MI _{1,2} ausgewiesene Fläche:	4 653 m ²	44,15
davon grünordnerisch zu gestaltende Fläche MI _{1,1} :	1 935m ²	
davon zu bepflanzende Fläche MI _{1,2} :	682 m ²	

Richter
R i c h t e r
Bearbeiterin