

Unterlagen für die Beteiligung der  
Öffentlichkeit, der Behörden  
und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange

PROJEKT:  
**Umweltbericht zum Bebauungsplan  
Für das Vorhaben „Kleine Seestraße“  
in Burg OT Parchau**

AUFTRAGGEBER:  
**Stadt Burg**

---

Planungsphase

Datum  
22. August 2016

Ausfertigung

---

Dipl. Ing. Wolfram Westhus .

Landschaftsarchitekt

Alexander – Puschkin – Straße 16

39108 Magdeburg

## Gliederung / Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	2
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	3
2.	Beschreibung der Schutzgüter und des Untersuchungsumfanges	4
2.1	Schutzgut Mensch	4
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
2.3	Schutzgut Luft und Klima	6
2.4	Schutzgut Landschaft	7
2.5	Schutzgut Boden	7
2.6	Schutzgut Wasser	8
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	8
2.8	Wechselwirkungen	8
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	8
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
5.	Zusätzliche Angaben	12
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	12
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	12
6.	Anlagen	13
6.1	Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	13

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

Das Vorhaben wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht nicht den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt Burg. Es ist beabsichtigt den Flächennutzungsplan für das Vorhaben vorab bzw. im Parallelverfahren zu ändern.

Zur Beurteilung der Auswirkung der geplanten Vorhaben auf Natur und Umwelt wird entsprechend des Baugesetzes § 1 a Abs. 3 BauGB der vorliegende Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht dient als Grundlage für die ordnungsgemäße Abwägung der Belange von Natur und Umwelt.



Vorentwurf für den Bebauungsplan „Kleine Seestraße“

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

### Fachgesetze:

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert.

Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden die Grundlage für den Umweltbericht. In diesen Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenz- und Richtwerte dürfen nicht überschritten werden und sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

#### **BImSchG**

Bundesimmissionsschutzgesetz mit den folgenden Verordnungen

#### **4. BImSchG**

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

#### **16. BImSchV**

Verkehrslärmverordnung

#### **32. BImSchV**

Geräte- und Maschinenlärmverordnung

#### **39. BImSchV**

Festlegung von Grenzwerten zur Luftqualität

#### **TA Luft**

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

#### **TA Lärm**

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

#### **DIN 18005**

Das Beiblatt zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung.

## **2. Beschreibung der Schutzgüter und des Untersuchungsumfanges**

### **2.1 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Eine Wohnnutzung schließt sich in östlicher Richtung an den Geltungsbereich an. Diese Wohngebäude wurden an der „Kleinen Seestraße“ errichtet. Direkt im Geltungsbereich befinden sich mehrere Wochenendhäuser (östlicher und südlicher Teil des Geltungsbereichs). Diese Flächen werden ausschließlich für die Erholung genutzt. Weiterhin wurde in der Nordwestecke des Geltungsbereichs ein Kleingarten angelegt. Bei den Erholungsflächen handelt es sich um abgeschlossene Parzellen, die jeweils nur von den Pächtern (Nutzungsberechtigten) als Erholungsraum genutzt werden können.

Die Fläche wird über einen privaten Stichweg von der „Kleinen Seestraße“ erschlossen.

### **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Potentielle natürliche Vegetation:**

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen „Straußgras Traubeneichenwald“ annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz, (Sonderheft 1/2000 – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden. Entsprechend der Gliederung des Landschaftsprogramms für das Land Sachsen – Anhalt liegt das Vorhaben in der Landschaftseinheit Elbtal.

#### **Beschreibung der Teilbereiche:**

Die Biotoptypen der oben beschriebenen Teilbereiche können wie folgt zusammengefasst werden:

Die Kennzeichnung der Biotoptypen erfolgt entsprechend der Kartieranleitung Lebensraumtypen, Teil Offenland, Sachsen-Anhalt, Stand 11.05.2010 vom Landesamt für Umweltschutz.

**AKC** - Gebiet mit Wochenendhäusern

Am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs wurden Gärten mit Wochenendhäusern angelegt. Diese werden vor allem in den Sommermonaten genutzt. Auf den Grundstücken stehen kleinere Gebäude (Wochenendhäuser) und die unversiegelten Flächen wurden gärtnerisch angelegt. Dabei dominieren Zierpflanzen die Artenzusammensetzung. An der Nutzung dieser Flächen wird sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nichts ändern. Hier wird der Bestand festgeschrieben.

**AKB** - Kleingarten

In der nordwestlichen Ecke befindet sich ein Kleingarten. Auf der Fläche wurde eine kleinere Laube errichtet und die Flächen des Gartens werden für Obst- und Gemüseanbau genutzt. Auf der Fläche stehen einige Obstbäume.

**AGC** - Weihnachtsbaumplantage

Zentral auf der Wiesenfläche wurde ein schmaler Streifen Koniferen angepflanzt. Es handelt sich um eine Weihnachtsbaumplantage. Die Bäume sind unterschiedlich groß.

**VWA** - Weg unbefestigt

Die Fläche wird durch einen unbefestigten Weg (Rasenweg) erschlossen. Dieser führt von der „Kleinen Seestraße“ bis in das Gebiet.

**GIA** - **Intensives Grünland**

Im zentralen Bereich findet man eine Grünlandfläche. Diese wird intensiv als Weide bzw. auch als Mähwiese genutzt. Dem entsprechend ist die Artenzusammensetzung stark eingeschränkt. Im Bereich dieser Wiesenfläche soll das Wohngebiet ausgewiesen werden.



Grünlandfläche im zentralen Bereich





Kleingarten und Weihnachtsbaumplantage

### **Artenschutzrechtliche Regelungen:**

Besonderer Artenschutz nach BNatSchG § 10 Nr. 10 und § 42 (1) Nr. 1 und 2) und Strenger Artenschutz nach BNatSchG § 10 Nr. 11 und § 42 (1) Nr. 3 und 4)

Es sind nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand, keine Arten der EU – Artenschutzverordnung und des Anhangs IV der FFH-Richtlinie dauerhaft im Gebiet des Geltungsbereichs anzutreffen. Konkrete Angaben liegen dazu bisher nicht vor. Auch ist bei den gegenwärtig vorhandenen Nutzungen nicht mit dem Auftreten von sensiblen und geschützten Arten zu rechnen.

### Europäische Vogelarten

Teile des Untersuchungsraumes (Gebüsche und Bäume) können von verschiedenen Vogelarten als Nistplatz genutzt werden. Dabei handelt es sich um allgemein verbreitete Arten (Singvögel). Diese allgemeinen Annahmen charakterisieren den Untersuchungsraum. Auf dieser Grundlage kann man die Beeinträchtigungen und Maßnahmen ausreichend beurteilen. Daher sind für den Umweltbericht keine weiteren ornithologischen Erfassungen geplant.

Mit der Festsetzung von Neupflanzungen am Rand des Geltungsbereichs kann ein Ausweichen der vorhandenen Individuen ermöglicht werden. Auch wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die vorhandenen Gebüsche nur in der Zeit der Vegetationsruhe (Winterhalbjahr) gerodet werden dürfen. Damit hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population und die Verbote nach § 42 BNatSchG greifen nicht für dieses Vorhaben.

### **Schutzgebiete:**

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 37 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

Es ist entsprechend des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) vom 12.02.1990, zuletzt geändert am 09. September 2005, nach Anlage, 1 für das vorliegende Vorhaben keine UVP durchzuführen.

### **Beurteilungskriterien**

Die Beurteilung der Empfindlichkeit der vorhandenen Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt in Hinblick auf die folgenden Kriterien:

1. Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust und Zerstörung.
2. Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung
3. Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Verlärmung

## 2.3 Schutzgut Luft und Klima

### Klimatische Verhältnisse:

Der Untersuchungsraum liegt im Elbtal, im Übergangsbereich vom subatlantischen zum subkontinentalen Klima. Dabei ist das Klima in seiner Gesamtheit schon überwiegend subkontinental geprägt. In der näheren Umgebung wurden die folgenden Durchschnittswerte ermittelt (Quelle: Landschaftsplan der Stadt Burg):

Jahresniederschlagssumme:	504 mm
Mit einem sommerlichen Maximum (Ende Juni/Juli) und einem winterlichen Minimum im Februar.	
Jahresdurchschnittstemperatur:	8,6 °C
Durchschnittstemperatur des wärmsten Monats ( Juli)	17,2 °C
Hauptwindrichtung	Südwest bis West

Das Vorhaben liegt in einem locker bebauten und strukturierten Gebiet am Ortsrand des Ortsteiles Parchau der Stadt Burg. Es handelt sich um einen klimatisch ausgeglichenen Raum. Mögliche Beeinträchtigungen werden durch die benachbarten Waldflächen und den See ausgeglichen. Für eigenständige Aussagen zum Klima ist die Fläche zu klein. Auch ist nur eine relativ geringe Neubebauung geplant. Geprägt wird der Raum durch eine lockere Bebauung. Auch zukünftig sind keine dichteren Strukturen und größere zusammenhängende versiegelte bzw. überbaute Flächen zu erwarten.

### Luft

Messwerte zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Luftqualität kann wegen der offenen Lage und der Nähe zur offenen Landschaft als „gut“ eingeschätzt werden. Eine Belastung erfolgt überwiegend aus überregionalen Quellen.

### Lärmsituation:

Der Untersuchungsraum wird durch den Verkehrslärm der benachbarten Straßen, die Bahnanlagen und den vorhandenen Anlagen auf der Sondergebietsfläche in geringem Umfang belastet.

## 2.4 Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um einen kleinstrukturierten Raum, der durch Pflanzungen, Hecken und Bäume gegliedert ist. Insgesamt ist der Geltungsbereich abgeschlossen und es bestehen keine Sichtbeziehungen auf die Flächen bzw. über die Fläche. Aus diesem Grund hat das Vorhaben nur eine sehr kleinräumige Wirkung auf das Landschaftsbild. Auch wird sich die geplante, lockere Bebauung in das Ortsbild und die Struktur der Umgebung (Bebauung an der Kleinen Seestraße) einpassen.

## 2.5 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein, er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.

Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

### Boden

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Randbereich der relativ breiten und insgesamt ebenen holozänen Elbtalaue. Charakteristisch für die regionalgeologische Situation ist eine mindestens 10 m starke, allgemein als Elbschotter bezeichnete Sand- und Kiesdecke, die direkt über ebenfalls stärker mächtigen tertiären Sedimenten lagert. Abgedeckt wird der Elbschotter durch sogenannten Aulehm und Sand.

Im Untersuchungsraum dominieren Sandböden den Landschaftsraum. Aus diesen haben sich Decklehmsand - Gleye entwickelt. Durch die Bewirtschaftung (Acker, Grünfläche und Garten) sind daraus Kulturböden mit einem stellenweise relativ hohen Humusanteil entstanden. Sie besitzen ein relativ hohes Sorptionsvermögen und eine mittlere bis hohe Feldkapazität.

## **2.6 Schutzgut Wasser**

### **Oberflächengewässer:**

Im Untersuchungsraum findet man keine natürlichen Oberflächengewässer. Es sind keine weitergehenden Untersuchungen über mögliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer notwendig. In Richtung Norden grenzt der Parchauer See an den Geltungsbereich. Es werden keine direkten Auswirkungen auf das Gewässer erwartet.

### **Grundwasser und Grundwasserneubildung:**

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Areal des Bebauungsplanes liegt auf einer leichten Anhöhe in der Elbaue. Gerade solche Situationen sind Jahrtausende intensiv besiedelt worden, wie sich anhand der bisherigen Funde auch in Parchau und Umgebung zeigt. Es ist davon auszugehen, dass die gesamte Anhöhe durch Menschen genutzt wurde. Dokumentiert wurden bisher Ausschnitte bronze- / eisenzeitlichen Siedlungs- und Bestattungsgeschehens, bspw. Grubenhäuser oder Bestattungurnen, und weiterer Funde. Archäologische Forschungen der letzten Jahre belegen eine große Ausdehnung vormittelalterlicher Siedlungen, die einen erheblich größeren Flächenanteil als mittelalterliche / frühneuzeitliche Städte einnehmen konnten. Auch die damaligen Urnenfriedhöfe konnten Bestattungszahlen im vierstelligen Bereich erreichen. Aufgrund der vielfachbelegten Größe vorgeschichtlicher Siedlungen und aufgrund der großen Nähe zu bereits dokumentierten archäologischen Denkmalstätten bestehen begründete Anhaltspunkte, dass auch im Areal des Bebauungsplanes archäologische Siedlungs- und Bestattungsrelikte vorhanden sind (§ 14 DenkmSchG LSA), zumal längst nicht alle archäologischen Denkmale, die zumeist im Erdboden verborgen liegen, bisher erfasst worden sind.

## **2.8 Wechselwirkungen**

Wesentlich an der Landschaftsplanung ist die Betrachtung der ökologischen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Bei den Wechselwirkungen können verschiedene Effekte auftreten, einmal, dass sich die Veränderungen in den Schutzgütern neutral zueinander verhalten, zum anderen, dass sich diese Veränderungen gegenseitig ausschließen bzw. ohne Wechselwirkungen überlagern und als letztes, dass sich die Veränderungen der Schutzgüter bzw. die Eingriffe gegenseitig verstärken (Synergieeffekt). Auch sind die Fälle zu betrachten, bei denen eine Wirkung auf verschiedene Ursachen zurückgeht.

Diese Synergieeffekte ergeben sich aus den Wirkungen bestimmter Biotop- bzw. Habitatsstrukturen auf verschiedene Schutzgüter, wie zum Beispiel des Bodens. Veränderungen am belebten Oberboden wirken vorerst nur auf diesen. In der Kette der ökologischen Wirkzusammenhänge entstehen zeitlich versetzt, Beeinträchtigungen/Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser, die Arten und Lebensgemeinschaften und letztlich über die Nahrungskette auch auf den Menschen.

Die vorhandenen wesentlichen Wechselwirkungen werden im weiteren Verfahren beschrieben.



#### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Mit den folgenden Maßnahmen sollen die möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verringert, vermieden bzw. ausgeglichen werden:

- Die nicht überbaubaren und unversiegelten Flächen des Wohngebietes sind gärtnerisch zu nutzen und möglichst geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Weiterhin ist das Anlegen von Rasen- bzw. Wiesenflächen zulässig.
- Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Einbindung des Wohngebietes wird entlang der West- und Ostgrenze des Wohngebietes eine breite freiwachsende Hecke angelegt. Die Fläche ist als Pflanzgebotsfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Damit werden auch den Vögeln aus den bestehenden Feldgehölzen Ausweichlebensräume angeboten.
- Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens im Frühjahr bzw. Herbst nach der Fertigstellung der Bauvorhaben zu realisieren.
- Um Störung von vorhandenen Brutvögeln in den Gebüschern zu vermeiden, ist eine Rodung nur im Winterhalbjahr, in der Zeit der Vegetationsruhe, möglich.

#### **Kompensationsberechnung:**

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Seit dem 27.12.2004 gilt die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004. Diese wurde zuletzt am 24.11.2006 geändert (Runderlass des MLU). Nach § 1 und § 5 der Richtlinie ist das Bewertungsverfahren entsprechend Anlage 1 anzuwenden. Da die Bewertung über die Biotoptypen (als hochaggregierte Indikatoren) erfolgt, können mit der Kompensationsberechnung fast alle Eingriffe bewertet und ausgeglichen werden.

Entsprechend dieser Richtlinie erfolgt die Bewertung der Eingriffe und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die Änderungsfläche und die geplante Erweiterung. Im Ergebnis der Kompensationsberechnung wird ermittelt, ob externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind. Die Auswahl der Flächen und Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Bauherrn, der Stadt Burg und der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Jerichower Land.

### Bestandsbewertung

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand			Biotopwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biototyp		
1	2	3	4	5	6	7
3	3.912	BGg	AKC	Erholungsflächen – Wochenendgärten Sondergebiet die der Erholungsdienen (§ 10 BNVO)	6	23.472,0
4	780	BGg	AKB	Kleingarten	6	4.680,0
5	3.665	KGt-e	GIA	Rasen mit Einzelbäumen Scherrasen	7	25.655,0
6	710	AG	AGC	Weihnachtsbaumplantage	5	3.550,0
7	360	BVo	VWA	Verkehrsfläche – unbefestigter Rasenweg	0	0,00
Bezugsfläche: 9.427 m <sup>2</sup>					Summe	57.357,0

### Bewertung der Planung (Grundlage Festsetzung des Bebauungsplanes)

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand			Planwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biototyp		
1	2	3	4	5	6	7
1		Sondergebiet - Erholung				
	3.752	BGg	AKC	Erholungsflächen – Wochenendgärten – keine Veränderung, Festsetzung des Bestands Sondergebiet die der Erholungsdienen (§ 10 BNVO)	6	22.512,0
2	3.106	Wohngebiet				
2.1	931	BSwe	BW	Bebaubare Fläche - GRZ 0.3	0	
2.2	2.175	BGg	AKB	Ziergarten, mit Wegen , Pflanzungen und Rasenflächen	6	13.050,0
3	1.085	HUml	HHa	Pflanzgebotsfläche A 1 ; A 2 und A 3 freiwachsende Hecken und Gebüsch aus überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern	14	15.190,0
4	1.154	BGg	AKB	Gartenflächen , private Grünfläche	6	6.924,0
5	330	BVr	VPX	Verkehrsfläche, Pflaster	0	0,0
Bezugsfläche 9.427 m <sup>2</sup>					Summe	57.946,0

Planung	-	Bestand
57.676,0	>	57.357,0

Das Ergebnis der Kompensationsberechnung hat ergeben, dass die zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich ausgeglichen werden können.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Standort**

Das Grundstück befindet sich noch nicht im Eigentum des Antragstellers, eine entsprechende Vollmacht liegt vor. Für die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle sprechen die Nutzung in der Umgebung und die einfache Erschließung der Fläche über die Kleine Seestraße.

### **Planinhalte**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes prüfte man verschiedene städtebauliche Varianten. Dabei wurde die vorliegende Variante auf der Grundlage der Ziele des Flächeneigentümers herausgearbeitet.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Als Datengrundlage für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen genutzt:

- „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004.
- Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005

### **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Teilflächen wird durch die Stadt Burg erstmalig nach der Baugenehmigung und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Dabei sind die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand zu bewerten, um notwendige Pflegemaßnahmen abzuleiten und zu optimieren. Die nächsten Kontrollen erfolgen nach weiteren 3 Jahren. Grundlage für die festgelegten Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und die Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

## 7. Anlagen

### 7.1 Anlage 1

#### Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

(Nur die fett-gedruckten Textstellen werden in den Bebauungsplan übernommen)

#### Pflanzgebotsflächen – private Grünflächen

nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

1. **Pflanzgebotsfläche A 1**

Die festgesetzte 3,0 m breite Pflanzgebotsfläche entlang der Westgrenze des Allgemeinen Wohngebietes ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mindestens 60 Sträucher und ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 9 der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht.

2. **Pflanzgebotsfläche A 2**

Die festgesetzte 3,0 m breite Pflanzgebotsfläche entlang der Ostgrenze des Allgemeinen Wohngebietes ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mindestens 60 Sträucher und ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 9 der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht.

3. **Pflanzgebotsfläche A 3**

Die festgesetzte 10,50 m breite Pflanzgebotsfläche entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mindestens 40 Sträucher und drei Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 9 der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht.

#### Pflanzbindungen - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

4. Die geschützten Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.

#### Hinweis:

5. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei den Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (DenkmSchG LSA (GVBl. LSA Nr. 33/1991) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung umgehend der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahr zu schützen. Die Bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehende Gesetzlichkeit hinzuweisen. Es sind die Bestimmungen des § 14 DenkmSchG LSA zu beachten. Eingriffe in archäologische Denkmalssubstanz kann durch archäologische Dokumentationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Wobei dem Veranlasser der Maßnahme die damit verbunden Mehraufwendungen trägt.

6. Die Pflanzmaßnahmen und die Freiflächengestaltung sind in den Bauvorlagen darzustellen. Diese müssen innerhalb einer Vegetationsperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen erfolgen. Mindestens drei Jahre nach der Pflanzung ist eine Anwuchspflege abzusichern.
7. **Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.**
8. Baumschutz  
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 (Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LG 4 (Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung verbindlich.
9. Pflanzarbeiten  
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.
10. Die auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:
  - + Obsthochstämme StU 12 – 14 cm
  - + bei Laubbäumen in den Pflanzgebotsflächen Heister von mindestens 250 cm Höhe
  - + bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
11. Bodenschutz  
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.

Aufgestellt:

W. Westhus  
Magdeburg  
16.06.2016