

SATZUNG

Begründung

der 2. wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes

TEIL 2 – Umweltbericht

Planungshoheit: Gemeinde Sandersdorf / Ortschaft Renneritz
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf

Entwurfsverfasser: Thieme & Sparfeld GmbH
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Anlagen : Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	5
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	6
2.1.1 Schutzgut Mensch	6
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.1.3 Schutzgut Boden	8
2.1.4 Schutzgut Wasser	8
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima	9
2.1.6 Schutzgut Landschaft	10
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.1.8 Wechselwirkungen	11
2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	12
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	13
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	13
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung des Planes	13
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	13
2.3.1 Schutzgut Mensch	14
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.3.3 Schutzgut Boden	15
2.3.4 Schutzgut Wasser	15
2.3.5 Schutzgut Luft und Klima	16
2.3.6 Schutzgut Landschaft	16
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
3. Zusätzliche Angaben	17
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	17
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	17
4. Zusammenfassung	17

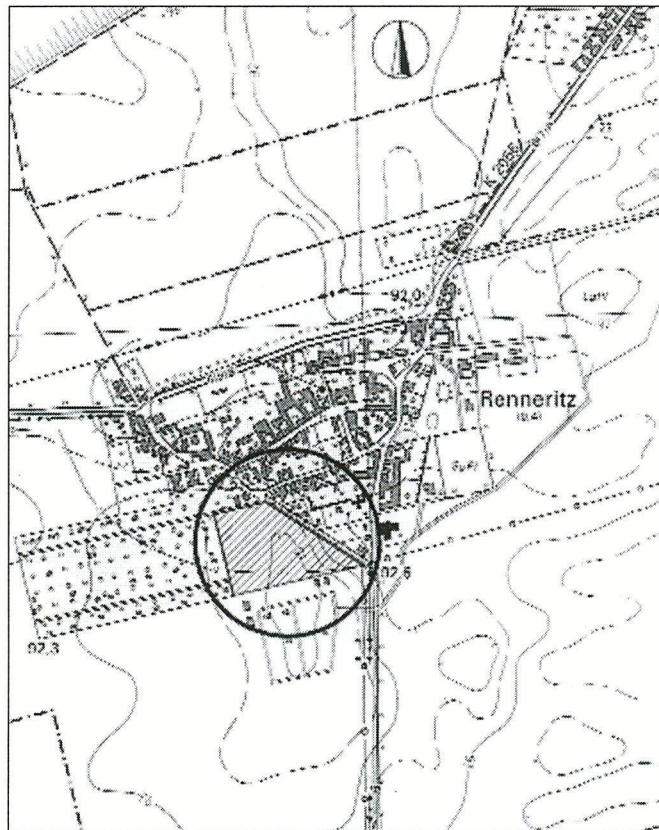
1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Baugebiet liegt am Südwestrand der Ortschaft Renneritz, direkt an der Roitzscher Straße. Nördlich des Plangebietes und im Anschluss an die Roitzscher Straße befindet sich die vorhandene Ortsbebauung von Renneritz. Im Westen grenzt der Kleingartenverein „Edelobst e.V.“ an den Geltungsbereich. Im Süden schließt sich das Baugebiet „Wohnpark Sandhöfe“ an.

Bild 1: Lage in der Ortschaft



Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an der Roitzscher Straße bereits ein 1-geschossiges Wohnhaus realisiert (Flurstück 176). Das Plangebiet wird ansonsten landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Roitzscher Straße zwischen dem vorhandenen Wohnhaus und der Zuwegung zu der Kleingartenanlage liegt eine Brachfläche.

Das Plangebiet soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, die den Zielen der Gemeindeentwicklung entspricht. Für die zu entwickelnde Wohnbebauung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt. Neben der Wohnbebauung sind auch die weiteren baulichen Nutzungen möglich, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ohne Einschränkungen zulässig sind (§ 4 Abs. (2) BauNVO). Entlang des Schrebergartenweges ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Um den grünordnerischen Belangen Rechnung zu tragen, wurde zwischen dieser Fläche und der Baufläche eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt.

Städtebauliche Werte

Nettobauland (WA):	8.013 m ²
Öfftl. Verkehrsflächen:	2.685 m ²
Fläche für Stellplätze:	1.000 m ²
Geh- und Radweg:	97 m ²
Fläche zum Anpflanzen:	1.337 m ²
Vorh. Baumbestand:	432 m ²
Bruttobauland:	25.583 m ²

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sandersdorf ist der Bereich als zukünftige Wohnbaufläche ausgewiesen.

Durch den Zusammenschluß der Gemeinden Sandersdorf, Ramsin, Heideloh, Renneritz und Zscherndorf entstand zum Jahreswechsel 01.01.2005 die neue Gesamtgemeinde Sandersdorf mit den jeweiligen Ortschaften. Dadurch ist eine völlig neue städteplanerische und planungsrechtliche Situation hervorgerufen worden.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 31.03.2005 wurde der Aufstellungsbeschuß für den gemeinsamen Flächennutzungsplan gefaßt.

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung des neuen Vorentwurfs müssen die einzelnen Bauflächen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung betrachtet werden. Die Flächenbilanz sowohl der Ortschaft Sandersdorf als auch der anderen Ortschaften ist in der Gesamtheit des neuen Gemeindegebietes den planerischen Zielvorgaben der Raumordnung anzupassen.

1.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. v. 24.06.2004) i. V. m. § 20 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA v. 23.07.2004) und dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG v. 17.03.1998) von Bedeutung. Hierzu wurden im Rahmen der Planaufstellung grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die den Eingriff nach dem Bewertungsmodell LSA vollständig kompensieren.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. Hierzu wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Angaben die dem Vorhaben entgegenstehen könnten vorgebracht. Hinweise zur VerkehrslärmschutzVO, BaumaschinenVO u.ä. wurden in das vorliegende Plandokument aufgenommen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat den Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aufgestellt. Dieser wurde am 07.10.2005 durch die Regionalversammlung beschlossen. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist am 29.01.2006 in Kraft getreten. Der Gemeinde Sandersdorf wurde hier keine zentralörtliche Bedeutung zugewiesen.

Fachplanungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH bezüglich der prognostizierten Grundwasserflurabstände auf die hydrologischen Modellberechnungen hingewiesen.

Die diesbezüglich im Planverfahren von Seiten der LMBV mbH aus dem hydrogeologischen Modell gemachten Angaben sind als Hinweise in die Plandokumentation eingearbeitet worden.

Durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen wird der Hinweis gegeben, dass hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken durch eine entsprechende Untersuchung die Versickerungsfähigkeit des zum großen Teil aus Geschiebemergel bestehenden Untergrundes nachgewiesen werden sollte und die Art der Versickerungsanlage sowie ihre Dimensionierung festgelegt werden sollte.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Damit wird die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt. Bei Bedarf werden Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Rahmen des Planverfahrens gegeben.

Anschließend sollte die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist sowohl die südlich angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes "Wohnpark Sandhöfe" als auch die nördlich und östlich angrenzende Ortsbebauung und die Kleingartenanlage betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnnutzung dar. Der jetzige Erholungswert des Landschaftsraumes ist als gering anzusehen. Das Plangebiet weist, bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Lärm wird während der Bauphase nicht zu vermeiden sein. Er ist jedoch als zeitlich begrenztes Ereignis anzusehen.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu Lärm- und Abgasemissionen führen. Durch die relativ geringe Größe des Baugebietes ist anzunehmen, dass diese Belastung nicht wesentlich sein wird.

Eine nachteilige Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die ausgewiesene Fläche für Stellplätze ist nicht zu erwarten. Im Gegenteil, für die angrenzenden Bewohner ergibt sich mit der Ausweisung ein geordnetes Bild ihrer Wohnumgebung. Wild parkenden Autos der Kleingartennutzer und der damit stets verbundene Suche nach einem Stellplatz (Luft- und Lärmimmission) werden mit dieser Ausweisung entgegengewirkt. Zu der Baufläche selbst ist ein ca. 13m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Von dem geplanten Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Umnutzung einer von Bebauung umgebener landwirtschaftlichen Nutzfläche muss als Aufwertung des Gebietes und der umliegenden Wohnstandorte angesehen werden und führt zu einer Verbesserung des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Die Vorbelastung der angrenzenden Bebauung durch bei der Bewirtschaftung saisonbedingt auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen entfällt mit der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet wird größtenteils als Ackerland bewirtschaftet. Gemäß Biotoptypenliste des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt wird der Bereich als intensiv genutzter Acker (AI) mit 5 Biotopwertpunkten pro m² eingestuft.

Das Plangebiet weist über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die landwirtschaftliche Bodennutzung vorbelastet. Durch die Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt gering.

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Bewertung

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung sind durch die geplante Bebauung Eingriffe mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erwarten. Jedoch entstehen durch die Überbauung Bodenversiegelungen, die allein als erheblicher Eingriff zu beurteilen sind, da dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarer Zeit entstehen werden.

Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung ab, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

2.1.3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet selbst ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Die Gemeinde Sandersdorf und damit auch das Plangebiet gehört vollständig zur Landschaftseinheit des Halleschen Ackerlandes. Der Boden hat hier zum Teil eine hohe Bodenfruchtbarkeit.

Die Überprägung der Böden im Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Durchlässigkeit des Bodens besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Bodenversiegelung.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leitet sich für das Baugebiet ein Kompensationserfordernis für die überbaubare Grundstücksfläche ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 1,18 ha zu. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Zu Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate liegen derzeit keine Angaben vor.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser kann der örtliche Kanalisation zugeführt werden.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht gegeben.

Bewertung

Da im Planungsgebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitestgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert bzw. zur Brauchwassernutzung verwandt werden. Nach den vorhandenen Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist im Planbereich hauptsächlich Geschiebemergel bis in eine Tiefe von maximal 5m verbreitet. Darunter folgen Sande und Kiese. Es wird empfohlen, bei geplanter Versickerung des Regenwassers mittels spezieller Anlagen im Vorfeld eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes durchzuführen.

Nach Angaben in der Stellungnahmen der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH vom 09.05.2006 werden sich laut hydrologischem Modell die prognostizierten Grundwasserflurabstände nicht im oberflächennahen Bereich (< 2m unter Geländeoberkante) einstellen.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Für die angrenzende Bebauung ergibt sich derzeit eine außerordentliche Luftbelastung durch Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich somit kein Kompensationsbedarf.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist als Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch seine Lage am südwestlichen Ortsrand bietet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung in die Umgebung und die Einbindung in den vorhandenen Ort eine besondere Chance zur Ausprägung des Siedlungsrandes.

Bewertung

Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zwischen Umgebung und Ortslage gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes die Möglichkeit, den Siedlungsrand durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen zu verbessern.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder kulturhistorisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derartige Bauten und Anlagen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung

Eine Bewertung ist nicht erforderlich.

Jedoch soll sich die geplante Bebauung in die bebaute Umgebung einfügen. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechend gewählt.

2.1.8. Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße; das örtliche Wirkungsgefüge verändert sich.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einer Flächenversiegelung. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Bodens einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung des Bereiches durch öffentliche und private Grünflächen, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Land- schaft	Kultur- /Sach- güter
Mensch		+	+	0	0	0	0	+	0
Pflanzen	-		+	+	0	0	0	++	0
Tiere	-	+		+	0	0	0	+	0
Boden	--	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	--	0	0	-		0	0	0	0
Klima	-	+	+	0	0		0	+	0
Luft	0	+	+	0	0	+		+	0
Land- schaft	0	++	0	0	0	+	0		0
Kultur-/ Sach- güter	0	0	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ 0 neutrale Wirkung/
+ positive Wirkung/ ++ stark positive Wirkung

Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind durch die Planung nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich vorwiegend um eine allgemeine Wohnbebauung mit dazugehöriger Erschließung. Die Auswirkungen auf die Umwelt liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie in der Veränderung der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung der Haushalte durch Baulärm Immissionsbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen	* *
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Entstehung neuer Lebensräume durch Grüngestaltung	**
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	**
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Verlust von Oberflächenwasserretention	**
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	Neustrukturierung des Ortsrandes mit Chancen zur Aufwertung	*
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	0
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft zu Siedlung und umgekehrt	*

*** sehr erheblich/ ** erheblich/ * weniger erheblich/ - nicht erheblich/ 0 nicht vorhanden

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1. ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Rahmen der Planung und der Realisierung des Vorhabens können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen (Immissionssituation durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung) und für Tiere und Pflanzen (grünordnerische Maßnahmen) bedeutende Verbesserungen erreicht werden.

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung des Planes

Ohne die Baugebietsentwicklung am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Sandersdorf würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur, für die angrenzende Wohnbebauung und für die Erholungsbebauung der Kleingärten bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortschaft bleibt auf eine Bestandssicherung beschränkt.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung in den Erläuterungen zur Grünplanung (Anlage 1) stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (Wasserdurchlässigkeit notwendiger Versiegelung, Erhalt von Baumbestand) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als intensiv genutztes Ackerland innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

2.3.1. Schutzgut Mensch

Durch die geplante Bebauung sind erhebliche Belastungen des Menschen nicht zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Das Wohnumfeld verbessert sich durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen.

Unvermeidbare Belastungen

Die während der Bauphase bedingten Lärmbelastungen sind als unvermeidbar anzusehen. Sie sind jedoch zeitlich sehr begrenzt.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt wird durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im nördlichen Bereich des Baugebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen einer Strauch-Baum-Hecke aus standortgerechten, überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp HHB gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) angelegt. Diese Pflanzfläche übernimmt die Eingrünung der dort ausgewiesenen Fläche für Stellplätze
- Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Strauch-Baum-Hecke aus standortgerechten, überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen. (Biotoptyp HHB gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
- Auf den privaten Grundstücken ist je begonnene 200m² nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Großbaum (Biotoptyp HEX gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) zu pflanzen.
- Der Rest der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als private Grünfläche (Biotypen PYY gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) anzulegen.
- Für die vorhandene Baumreihe entlang der Roitzscher Straße besteht Erhaltungsgebot. (Biotypen HRB gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
- Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Durch die Anlage von Heckenstrukturen werden neue Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Insekten geschaffen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Ackerböden des intensiv genutzten Ackerlandes durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

2.3.3. Schutzgut Boden

Der Schutz des Bodens wird durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- Festlegung, dass Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken sind.
- Für private Erschließungswege und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

Unvermeidbare Belastungen

Die geplante Überbauung und damit anteilige Versiegelung ist bei Umsetzung der Planung unvermeidbar.

2.3.4. Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch folgende Maßnahmen reduziert:

- Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung.
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nach entsprechender Baugrunduntersuchung bzw. Verwendung als Brauchwasser

Unvermeidbare Belastungen

Durch die festgelegte Bebauungsdicht mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,4 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Dazu beiträgend ist auch die Festlegung der Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterstrukturen. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenversickerung ist bei Umsetzung der Planung unvermeidbar.

2.3.5. Schutzgut Luft und Klima

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen für die Schutzgüter Luft und Klima keine zusätzlichen Belastungen durch die geplante Bebauung. Die geplanten umfangreichen Begrünungsmaßnahmen können jedoch zu einer Verbesserung des Mikroklimas vor Ort beitragen.

2.3.6. Schutzgut Landschaft

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen für das Schutzgut Landschaft keine zusätzlichen Belastungen durch die geplante Bebauung. Die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung in die Umgebung und die Einbindung in den vorhandenen Ort bieten jedoch eine besondere Chance zur Ausprägung des Siedlungsrandes.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für die Gemeinde keine andere Möglichkeit für die städtebauliche Entwicklung des Ortes als die Investitionsabsichten privater Vorhabenträger mit den kommunalen Planungsabsichten abzugleichen und dafür die Schaffung von Baurecht zu ermöglichen.

Das geplante Baugebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sandersdorf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus den Vorgaben des vorbereitenden Bauleitplanes entwickelt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Biotopbewertung und zur Festlegung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen wurde die "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt" (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 27.12.2004 (MBL LSA Nr. 53/2004) herangezogen (siehe Anlage 1 zu diesem Bericht).

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach erfolgten Realisierungsschritten der Bebauungsplansatzung, die Entwicklung der Pflanzung nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Der weitere Turnus wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Die Ausführung der mit den einzelnen privaten Bauvorhaben verbundenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Anzeige der Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Der weitere Turnus wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

4. Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine der im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Baulandreserven im Ort, die mit dem Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung einer Bebauung zugeführt werden soll.

Die vorgesehene Bauweise und die Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Bebauung in der Ortslage (offene Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern).

Das Plangebiet wird über die Roitzscher Straße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die das Plangebiet ringförmig durchzieht. Am nördlichen Rand des Baugebietes ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Daran angrenzend ist eine Fläche zum Anpflanzen einer Strauch-Baum-Hecke festgesetzt, die gleichzeitig den gestalterischen Übergang zur Wohnbebauung darstellt. Sie dient als neu geschaffener Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Als voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Vorschläge reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels der Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern, Erhaltungsgebot vorhandenen Baumbestandes und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als private Grünfläche mit Pflanzgeboten reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken unter anderem mittels Festlegung der GRZ reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes und des Wohnumfeldes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert, da eine Aufwertung und optische Abgrenzung durch Grünbereiche erfolgt. Damit wird auch die Erholungsfunktion und subjektive Erlebbarkeit des Planungsraumes verbessert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Anlagen:

1. Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs