



## Hansestadt Osterburg (Altmark) Landkreis Stendal

### Bebauungsplan Nr.15 "Wohngebiet Osterburg Nord" westlich der Straße Am Mühlenberg

Vorentwurf – Juli 2024  
mit der Einarbeitung gemäß Antrag des Bauausschusses



[TK10/2020] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / AZ GO1 – 5010858/2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

## TEIL A

### Begründung zum Bebauungsplan Nr.15 "Wohngebiet Osterburg Nord" westlich der Straße Am Mühlberg, Hansestadt Osterburg (Altmark)

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1. Lage in der Stadt	5
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3. Darstellungen des Landschaftsplanes	6
3.4. Böden, Bodenbelastungen, Kampfmittel, Archäologie	7
3.5. Schutzgebiete	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	9
4.5. Öffentliche Grünflächen	10
4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	10
4.7. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.3. Belange der Landwirtschaft	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	15
9. Flächenbilanz	15
Umweltbericht zum Bebauungsplan	16

## 1. Rechtsgrundlage

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

## 2. Allgemeines

### 2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der in den Jahren 2017 bis 2023 neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark) sieht als wesentliche Wohnbauentwicklung die Fläche westlich Am Mühlenberg auf einer Gesamtfläche von 4,8 Hektar vor. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst mit einer Teilfläche von 3,2 Hektar des Gesamtplanes den zentralen Bereich der geplanten Entwicklung. Gemäß dem Bedarf ist die Errichtung von ca. 36 bis 40 Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Erschließung soll durch die Hansestadt Osterburg abschnittsweise von der Straße Am Mühlenberg aus vorgenommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der bedarfsgerechten Bereitstellung der Bauform des Einfamilienhauses am zentralen Ort Osterburg im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Sie fördert die Belange der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Die Ausdehnung der Siedlungsfläche ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der zu kompensieren ist.

### 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 169/25, 718/26, 720/26 und 460/3 (teilweise) der Flur 11, Gemarkung Osterburg.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden die Südgrenze des Flurstücks 24, die Westgrenze der Flurstücke 172/25, 793/25, 794/25, 170/25 und die Südgrenze des Flurstücks 170/25
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 269 (Straße Am Mühlenberg)
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 475/25, der Westgrenze der Flurstücke 475/25 und 474/25 und der Nordgrenze der Flurstücke 234 und 26/26
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 26/30, 26/17, 26/16, 26/15, 190, 191, 26/14, 26/13 und 26/12

(alle Flurstücke Flur 11, Gemarkung Osterburg)

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden Ackerflächen, Grün- und Grabeland
- im Osten die Straße Am Mühlberg und östlich der Straße Ackerflächen, im Südosten befindet sich eine Wohnbaufläche am Roggenworth
- im Süden ehemalige Gartenflächen, die nur in geringem Umfang noch bewirtschaftet werden und südlich davon ein Seniorenwohn- und Pflegeheim
- im Osten das Wohngebiet An der Schanze

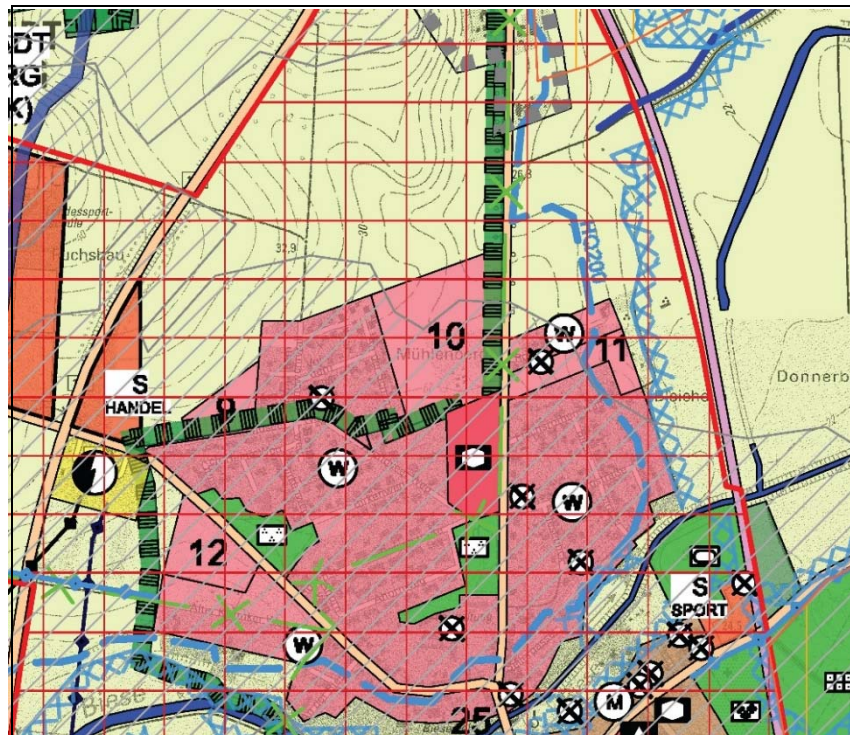
An das Plangebiet grenzt im Westen der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnbebauung Goetheweg 2. Bauabschnitt vom 26.06.1995 an. Östlich der Straße Am Mühlberg befindet sich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohngebiet Am Mühlberg vom 27.08.1997. Konflikte mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar. Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung durch benachbarte Nutzungen sind nicht erkennbar.

Westlich des Plangebietes verläuft im Abstand von 360 Meter die Bundesstraße B189 und östlich im Abstand von ca. 340 Meter die Bahnlinie Magdeburg-Stendal-Wittenberge. Gemäß der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes geht von der Bahnstrecke für das Plangebiet kein schädlicher Lärm aus. Die Bundesstraße B189 zählt im Abschnitt nördlich von Stendal nicht zu den Straßen, die als hochbelastet eingestuft werden.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark) stellt das Baugebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungsplan



[TK 10/2020] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvergeo.  
sachsen-anhalt.de/  
AZ GO1-5010858/2014

Das Wohngebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches von Osterburg.

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.



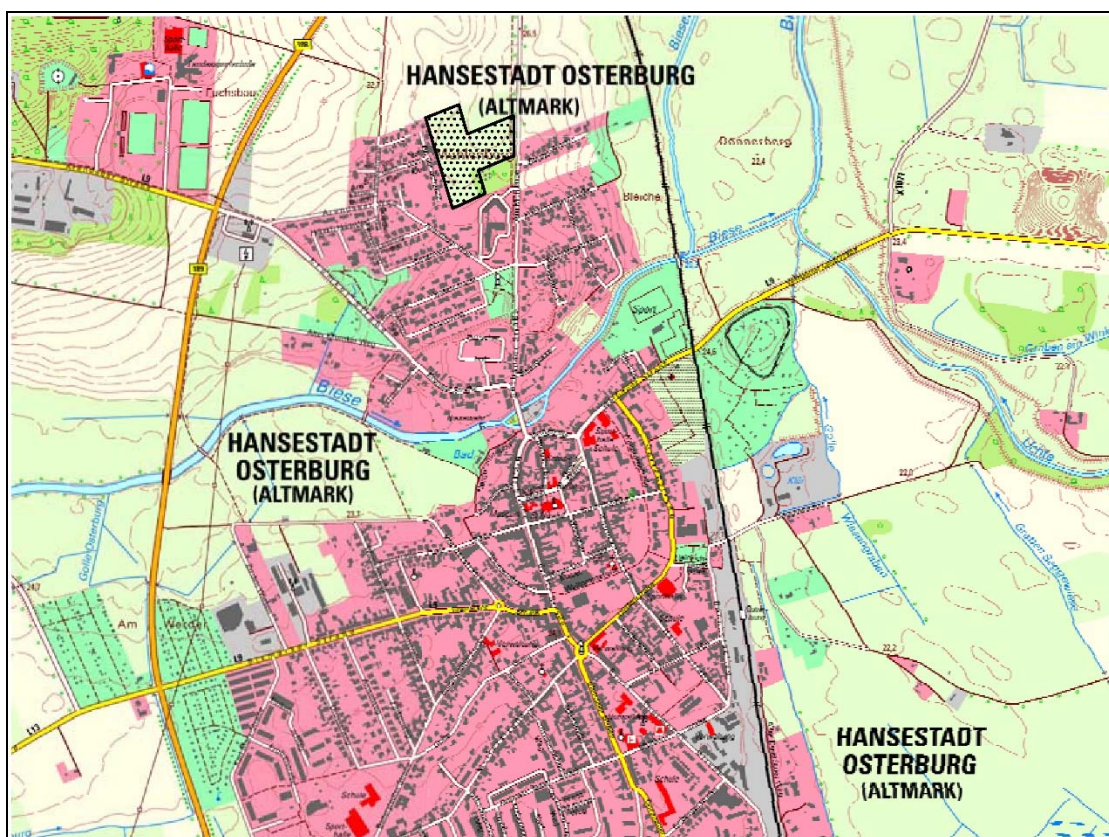
Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 dokumentiert. Der Regionale Entwicklungsplan Altmark wurde hinsichtlich der zentralen Orte durch den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie, Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" ergänzt und an die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 2010 angepasst. Osterburg ist im ergänzten Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgesetzt. Der zentralörtliche Bereich wurde im Regionalen Entwicklungsplan abgegrenzt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralörtlichen Bereiches.

Der 1.Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes sieht eine Aufstufung der Hansestadt Osterburg zum Mittelzentrum vor. Gemäß Ziel Z 28 sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Wohnstandorte zu entwickeln. Diesem Ziel entspricht der Bebauungsplan Nr.15, indem er für die in Osterburg nachgefragte Wohnform des Einfamilienhauses Flächen bereitstellt.

Standortkonkrete Ziele der Raumordnung bestehen für das Gebiet nicht. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

#### 3.1. Lage in der Stadt



[TK10/2020] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / AZ GO1 – 5010858/2014

Das Plangebiet liegt in der Hansestadt Osterburg (Altmark) am Nordrand des zusammenhängend bebauten Gebietes der Kernstadt Osterburg.

### 3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 31.991 m<sup>2</sup> groß. Das Plangebiet umfasst die Flächen des Baugebietes und den Rad- und Fußweg entlang der Straße Am Mühlberg. Die Flächen stehen im Eigentum der Hansestadt Osterburg (Altmark). Sie werden überwiegend als Ackerflächen des Feldblockes DESTLI 0510200361 genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren als Zwischenfrucht Klee angebaut. Zwei kleinere Flächen sind aus dem Feldblock ausgegrenzt. Dabei handelt es sich um Restflächen mit Gehölzen einer ehemaligen Gartennutzung im zentralen Teil des Plangebietes. Die Gehölze umfassen überwiegend verbuschte, teilweise naturverjüngte Obstgehölze (Kulturpflaume), Ziergehölze und eine Stieleiche (*Quercus robur*). Aufgrund des überwiegenden Bestandes nicht standortheimischer Gehölze erfüllt die Fläche nicht die Kriterien des § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA. Gemäß den Einstufungskriterien der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt ist hierfür mindestens ein Anteil von 50% an standortheimischen Gehölzen erforderlich. Die Fläche ist als Biotoptyp HGB einzustufen. Ein zweites Gehölz aus zwei Obstbäumen befindet sich im Norden des Plangebietes. Im Süden reichen die ehemaligen Gärten mit Obst- und Ziergehölzen (Gemeiner Flieder) auf das Plangebiet. Wertgebendes Gehölz im Gebiet ist eine Eiche im zentralen Teil des Plangebietes, die erhalten und in die Planung eingebunden werden soll. An der Ostgrenze des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 460/3 der bestehende Rad- und Fußweg. Die Straße Am Mühlberg wird beidseitig durch eine Lindenallee (*Tilia cordata*) gerahmt. Diese unterliegt dem Schutz des § 22 NatSchG LSA.

Ausschnitt Feld-  
block DESTLI  
0510200361



[TK 10/2020] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
AZ GO1-  
5010858/2014

### 3.3. Darstellungen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Osterburg vom 28.10.2003 sieht für das Plangebiet in Entwicklungskarte keine Maßnahmen vor. Im Plangebiet werden überwiegend Acker und im Südosten Garten und Grünfläche gering versiegelt (BGg) sowie die

lückige Baumreihe an der Straße Am Mühlenberg (HRa) kartiert. Als Planungsziel formuliert der Landschaftsplan die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung. Dieses Planungsziel wird im Plangebiet nicht umgesetzt.

### **3.4. Böden, Bodenbelastungen, Kampfmittel, Archäologie**

#### Böden

Zur Bebaubarkeit liegen bisher nur allgemeine Angaben vor. Im Plangebiet stehen oberflächlich Braunerdeböden aus kiesführendem periglaziären Sanden (Geschiebedecksand) über glazi-fluviatilen Sand (Schmelzwassersand) an. Es ist eine gute Tragfähigkeit des Bodens zu erwarten. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Braunerden haben eine geringe Frostempfindlichkeit. Die Erosionsgefährdung durch Wind ist sehr hoch. Die Ackerzahl liegt unter 28 Bodenpunkten. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt generell Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Diese geben Aufschluss u.a. über die Tragfähigkeit, Verformung, Frostempfindlichkeit und Wasserdurchlässigkeit des Bodens.

Das Grundwasser ist in ca. 5 Meter Tiefe zu erwarten. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA- A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft eingeholt werden.

#### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### archäologische Belange

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als archäologischer Relevanzbereich kartiert. Es ist daher mit Funden und Befunden mit Merkmalen eines archäologischen Kulturdenkmals zu rechnen.

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

#### Kampfmittel

Ergänzung nach Zuarbeit des Landkreises Stendal

### **3.5. Schutzgebiete**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG 0005 "Ostrand der Arendseer Hochfläche". Dieses umfasst großflächig die Flächen zwischen der Bundesstraße B190 im Norden und Osterburg im Süden westlich der Bahnlinie zwischen Seehausen und Osterburg einschließlich aller Orte. Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 07.12.1964 durch den Rat des Bezirkes Magdeburg verordnet. Die Verordnung gilt derzeit in der Fassung der 8.Änderung vom 08.10.2021.

Die Verordnung nimmt Bezug auf die Bestimmungen des § 2 des Naturschutzgesetzes der DDR vom 04.08.1954. In § 2 Abs.2 wird geregelt, dass Hoch- und Tiefbauten nur im Einvernehmen mit



der Bezirks-Naturschutzverwaltung errichtet werden dürfen. Diese Funktion ist an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal übergegangen. Es besteht somit ein Einvernehmensvorbehalt der unteren Naturschutzbehörde. Diese hat im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes einer Bebauung grundsätzlich zugestimmt. Das Einvernehmen ist für das vorliegende Baugebiet herzustellen.

#### **4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

###### allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung zur Errichtung von Einfamilienhäusern als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. In allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen fügen sich in die nähere Umgebung ein. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Das Plangebiet soll über eine Anliegerstraße von der Straße Am Mühlenberg erschlossen werden. Die Fläche eignet sich daher nicht für Nutzungen, die mit einem erheblichen Publikumsverkehr verbunden sind.

##### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete empfiehlt die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4. Dies ist für das am Rand der Ortslage befindliche Wohngebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung grundsätzlich nicht erforderlich. Für diese Bauform ist allgemein eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Abweichend davon wurde für die unmittelbar an der Straße Am Mühlenberg angrenzenden Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, da auf diesen Grundstücken die Errichtung von Hausgruppen nicht ausgeschlossen werden soll. Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bauform der Stadtvillen. Im Plangebiet sollen maximal Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen ohne weitere Nichtvollgeschosse entstehen. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen, wurde festgesetzt, Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind. Entsprechend der festgesetzten Zweigeschossigkeit wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.



Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurden zusätzlich zur Geschossigkeit die Traufhöhe und die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt für die Traufhöhe auf 6,5 Meter und für die Firsthöhe auf 9 Meter. Dies orientiert sich an der Bauform der Stadtvillen.

#### **4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet allgemein eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Wie zur Grundflächenzahl angeführt, soll unmittelbar an der Straße Am Mühlenberg die Errichtung von Hausgruppen zulässig sein. Hierfür wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand zu den erschließenden Straßen beträgt in der Regel 3 Meter. Dies sichert eine für Einfamilienhäuser anzustrebende Vorgartengestaltung. Abweichend davon wurde für die mögliche Hausgruppe in offener Bauweise ein Abstand von 5 Meter festgesetzt, da hier auf dem Grundstück bei einer Aufteilung Zufahrten von der Erschließungsstraße aus geschaffen werden müssen. Die Bautiefe wurde mit 20 Meter festgesetzt. Sie ermöglicht damit die Überdachung von Terrassen soweit diese innerhalb der Baugrenzen eingeordnet werden. Wenn die Bautiefe von 20 Meter bis unmittelbar an die Außengrenzen des Baugebietes heran reicht, wurde hier ein Mindestabstand von 3 Meter berücksichtigt.

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen, zulässig. Dies soll durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden.

#### **4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Das Plangebiet wird von der Straße Am Mühlenberg aus von Osten erschlossen. Die Anbindung wurde so angeordnet, dass sie zwischen zwei Bäumen erfolgt und diese möglichst erhalten werden können. Eine zweite Anbindung an das Wohngebiet An der Schanze ist derzeit nicht möglich, da auf der ehemals vorgesehenen Straße zwei Garagen errichtet wurden. Eine Anbindung soll grundsätzlich offen gehalten werden. Deshalb wurde eine Straßenverkehrsfläche bis an die Flurstücke 190 und 191 heran geführt. Die Haupteinschließung von Osten führt um eine Grünfläche, deren Gehölze örtlich im Bestand vorhanden sind und in die Planung eingebunden werden sollen. Dies betrifft insbesondere eine im Gehölzbereich vorhandene Stieleiche, die zur Erhaltung festgesetzt wurde.

Diese zentrale Grünfläche, auf der ein Spielplatz eingeordnet werden soll, wird beiderseits durch eine Verkehrsfläche gerahmt, die einspurig im Ein-Richtungsverkehr mit einer Breite von ca. 2,5 Meter ausgebaut werden soll. Die Straßenverkehrsfläche in den anderen Bereichen weist eine Breite von 7,5 Meter auf, die neben der Fahrbahn in einer Breite von 4,75 Meter einen durch eine Markierung abgetrennten, überfahrbaren Fußweg und eine seitliche Rigole zur Niederschlagswasserversickerung umfasst. Im Zufahrtsbereich zwischen der Straße Am Mühlenberg und der Grünfläche ist ein getrennter Fußweg erforderlich. Die Straßenraumbreite wurde in diesem Bereich mit 8,5 Meter festgesetzt. Die Straßen enden in zwei Wendehämmern, die ein Wenden des dreiachsigen Müllfahrzeuges ermöglichen. An den Wendehämmern sollen öffentliche Stellplätze für Besucher eingeordnet werden, die durch zwei Baumeinpflanzungen eingerahmt werden. Der vorhandene Fuß- und Radweg an der Straße Am Mühlenberg wurde bestandsorientiert festgesetzt.

#### **4.5. Öffentliche Grünflächen**

Auf der Fläche, auf der derzeit ein Feldgehölz aus Obstgehölzen (Pflaume) und Ziergehölzen (Flieder) vorhanden ist, soll unter weitgehender Einbeziehung der Gehölze eine öffentliche Grünfläche entwickelt werden. Wesentliches wertgebendes Gehölz ist eine Stieleiche in ca. 30-jähriger Entwicklung, die als städtebaulich dominanter, einheimischer Laubbaum zur Erhaltung festgesetzt wurde. In die Fläche soll ein Spielbereich eingeordnet werden, dessen Ausstattung im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt wird.

#### **4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die Verdichtung der Bebauung im Plangebiet entstehen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch die festgesetzte Grünfläche und die Erhaltung der wertgebenden Stieleiche gemindert bzw. teilweise vermieden werden sollen. Zur Anpflanzung sind im Bebauungsplan vier Bäume im öffentlichen Bereich an den Wendehämmern der Straßen und mindestens ein mittelkroniger, einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum pro Grundstück im privaten Bereich festgesetzt. Dies soll eine angemessene Grüngestaltung des Gebietes sichern.

Im Plangebiet wurde festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das Stadtklima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### **4.7. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen**

Gemäß § 85 Abs.1 Nr.1 BauO LSA können die Städte örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde/Stadt diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt oder um den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes und der Baukultur zu regeln (Gestaltungssatzung). In der Bauvorschrift können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern festgelegt werden. Das Plangebiet umfasst ein Gebiet in städtischer Randlage, dessen Gestaltung durch offen gestaltete Gartengrundstücke geprägt werden soll.

Zunehmend ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Bauherren ihre Grundstücke durch bis zu 2 Meter hohen Betonsteinelementen oder Wänden aus Gabionen einfrieden. Diese prägen den Straßenraum und das Ortsbild. Dies widerspricht den Zielen der Hansestadt Osterburg zur Gestaltung eines offenen Baugebietes und dem Gartenstadtgedanken. Zur Sicherung der ortsgestalterischen Ziele wird bestimmt, dass Einfriedungen zur Straße grundsätzlich nicht höher als 1,3 Meter betragen sollen. Diese Höhe trägt dem Bedürfnis der Anwohner zur Sicherung des Eigentums Rechnung und ermöglicht den Auslauf von Hunden auf dem Grundstück.

Weiterhin wird festgesetzt, dass nur transparente Einfriedungen die mit Hecken hinterpflanzt werden können oder Hecken zulässig sind. Als transparent im Sinne der Satzung sind Einfriedungen zu bezeichnen, deren Öffnungsanteil mindestens 50% beträgt. Unzulässig sind Einfriedungen aus geschlossenen Betonelementen, Gabionen und Zäune mit Kunststoffeinlagen. Um eine Abschirmung privater Terrassenbereiche zu ermöglichen, wurde hierfür bis zu einer Länge von 5 Meter eine Ausnahme zugelassen.

## **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert öffentliche Erschließungsmaßnahmen:

- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straßen einschließlich der Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung und der Fußwege
- die Herstellung von Anlagen der Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straße
- eine geordnete Ableitung des Schmutzwassers einschließlich der Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- die Herstellung von Versorgungsleitungen zum Anschluss der Grundstücke an die Wasserversorgung, Elektroenergieversorgung, gegebenenfalls Gasversorgung und an die Telekommunikationsmedien
- die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser aus dem Versorgungsnetz oder die Anlage von Löschwasserbrunnen
- die Herstellung der öffentlichen Grünfläche und des Spielplatzes
- die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt

Die Herstellung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt durch die Hansestadt Osterburg (Altmark). Die Kosten werden gesondert im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und nach Vorlage im Verfahren ergänzt.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Für die Stadt entstehen keine Kosten.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung der öffentlichen und privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das geplante Straßennetz im Gebiet mit Anschluss an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Am Mühlenberg gewährleistet. Die Straße Am Mühlenberg ist eine Gemeindestraße, die den zusätzlichen Erschließungsverkehr aufnehmen kann.

#### Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO). Die Abstimmungen mit dem Wasserverband erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Ob die Er-

richtung einer neuen Trafostation im Gebiet erforderlich ist, wird im Verfahren nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Ob ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz vorgesehen wird, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Osterburg wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz bitte die Telekom rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn, einen Anschluss zu beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH. Für die Dimensionierung der Straßen und Wendeanlagen ist als Bemessungsfahrzeug das dreiachsige Entsorgungsfahrzeug zu berücksichtigen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO). Die Abstimmungen mit dem Träger der Schmutzwasserbeseitigung erfolgen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Hansestadt Osterburg (Altmark). Das Niederschlagswasser im Plangebiet soll soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsbedingungen sind im Plangebiet günstig.

#### Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz oder gegebenenfalls Löschwasserbrunnen gesichert werden. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließung des Baugebietes.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

#### Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Der Bebauungsplan beinhaltet die Errichtung eines neuen Baugebietes auf bisher überwiegend als Acker genutzten Flächen. Hierdurch erfolgt die Versiegelung von Bodenoberfläche durch Zuwegungen und bauliche Anlagen, die erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Vermeidung von Eingriffen dient die Festsetzung der zentralen Grünfläche des Plangebietes und die Festsetzung einer Stieleiche zur Erhaltung auf dieser Fläche.



Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 in der Fassung der letzten Änderung angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Die Biotoptypenkartierung ist dem Umweltbericht Punkt 2.1.4. zu entnehmen.

	<b>Ausgangszustand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
AI	Acker intensiv genutzt	29.080 m <sup>2</sup>	5	145.400
AKB	Gartenfläche	1.580 m <sup>2</sup>	6	9.480
VWB	wassergebunden befestigter Rad- und Fußweg	425 m <sup>2</sup>	3	1.275
HGB	Feldgehölz überwiegend nicht standortheimischer Arten	906 m <sup>2</sup>	14	12.684
	<b>Σ Ausgangszustand</b>	<b>31.991 m<sup>2</sup></b>		<b>168.839</b>

	<b>Planzustand</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	Wohngebiet bebaute oder versiegelte Fläche, Anteil GRZ 0,3 + GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauNVO (24.610 m <sup>2</sup> x 0,45)	11.075 m <sup>2</sup>	0	0
BW	Wohngebiet bebaute oder versiegelte Fläche, Anteil GRZ 0,4 + GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauNVO (2.482 m <sup>2</sup> x 0,6)	1.489 m <sup>2</sup>	0	0
AKC	Gartenflächen begrünt (27.092 m <sup>2</sup> – 11.075 m <sup>2</sup> – 1.489 m <sup>2</sup> )	14.528 m <sup>2</sup>	6	87.168
PYY	öffentliche Grünfläche, nicht parkartig	1.185 m <sup>2</sup>	7	8.295
HEA	Solitärbaum, Erhalt	113 m <sup>2</sup>	20	2.260
HEX	Anpflanzung 4 Einzelbäume im Straßenraum je 20 m <sup>2</sup> überschirmte Fläche	80 m <sup>2</sup>	5	400
VSB	Straße versiegelt, Straßenverkehrsfläche 80% (3.521 m <sup>2</sup> x 0,8)	2.817 m <sup>2</sup>	0	0
GSB	Scherrasen, seitliche Rigolenfläche im Straßenraum 20%	704 m <sup>2</sup>	7	4.928
	<b>Σ Planzustand</b>	<b>31.991 m<sup>2</sup></b>		<b>103.051</b>

Flächenwert Ausgangszustand gesamt	168.839
Flächenwert Planzustand gesamt	103.051

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 168.839 Wertpunkten vor der Planung stehen 103.051 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein durch die Bebauung verursachter Eingriff in Natur und Landschaft von 65.788 Wertpunkten. Über die externe Kompensation ist im weiteren Planverfahren zu entscheiden.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese sind im Plangebiet nicht gegeben.

### **6.3. Belange der Landwirtschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zum Entzug von ca. 2,9 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche, die im Bestand als Ackerfläche genutzt wird. Die Belange der Landwirtschaft werden hierdurch erheblich beeinträchtigt. Die Fläche weist Ackerzahlen unter 28 Bodenpunkten auf. Es handelt sich um Grenzertragsböden. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sind erschöpft, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zur Gewährleistung der Eigenentwicklung erforderlich ist.

Durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch Landmaschinen bei Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeiten auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden. Auf diesen Sachverhalt wird hingewiesen.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Für die westlich und südlich angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Der bisher freie Blick in die Landschaft nach Norden und Osten wird durch die neue Wohnbebauung verstellt. Die Änderungen des Wohnumfeldes bleiben im Rahmen der auf Grundlage der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Lageveränderungen. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sind bodenrechtliche Spannungen zu den benachbarten Wohngebieten nicht zu erwarten.

## 8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 "Wohngebiet Osterburg Nord" westlich der Straße Am Mühlenberg, Hansestadt Osterburg (Altmark) dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für ca. 36 bis 40 Wohnungen geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Die externe Kompensation wird im weiteren Verfahren festgelegt. Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen beeinträchtigt. Es handelt sich bei den Flächen um Grenzertragsböden. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	31.991 m <sup>2</sup>
- allgemeine Wohngebiete	27.092 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen einschließlich Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	3.601 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen	1.298 m <sup>2</sup>

## **TEIL B**

### **Umweltbericht zum Bauungsplan Nr.15 "Wohngebiet Osterburg Nord" westlich der Straße Am Mühlenberg, Hansestadt Osterburg (Altmark)**

#### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bauungsplanes	17
1.1.	Ziele des Bauungsplanes	17
1.2.	Inhalt des Bauungsplanes	17
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	17
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bauungsplanes	18
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	18
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	20
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	22
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	22
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	22
2.1.2.	Geschützte Biotope	22
2.1.3.	Schutzgut Boden / Fläche	22
2.1.4.	Schutzgut Wasser	23
2.1.5.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	24
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	27
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	27
2.1.8.	Schutzgut Mensch	28
2.1.9.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	28
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
3.	Ergänzende Angaben	32
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	32
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	33
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33



## **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele des Bebauungsplanes**

Allgemeine Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 "Wohngebiet Osterburg Nord" westlich der Straße Am Mühlenberg ist die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau in der Hansestadt Osterburg (Altmark) durch die Bebauung einer bisher als Acker genutzten Fläche durch Einfamilienhäuser.

### **1.2. Inhalt des Bebauungsplanes**

1. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von insgesamt ca. 36 bis 40 Einfamilienhäusern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für eine Fläche von 24.610 m<sup>2</sup> und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für eine Fläche von 2.482 m<sup>2</sup> mit maximal zwei Vollgeschossen ohne Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Vollgeschosses
2. Begrenzung der zulässigen Traufhöhe auf 6,5 Meter und der maximal zulässigen Firsthöhe auf 9 Meter
3. Festsetzung einer neuen Erschließungsanlage für das Plangebiet abgehend von der Straße Am Mühlenberg mit zwei Wendehämmern für das dreiachsige Müllfahrzeug
4. bestandsorientierte Festsetzung des bestehenden Fuß- und Radweges an der Straße Am Mühlenberg
5. Festsetzung einer zentralen Grünfläche auf der Fläche eines vorhandenen Feldgehölzes zur Sicherung der Erhaltung der wertgebenden Gehölze
6. Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Wendehämmer, die jeweils durch zwei Bäume zu bepflanzen sind
7. Festsetzung der Anpflanzung von jeweils einem mittelkronigen, einheimischen Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum je Baugrundstück
8. Festsetzung, dass nicht überbaubare und nicht versiegelbare Flächen gärtnerisch zu gestalten sind, Schottergärten wurden ausgeschlossen
9. Festsetzung, dass nur transparente Einfriedungen für die Wohngrundstücke zulässig sind mit Ausnahme einer Abschirmung von Terrassen

### **1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Die für die vorstehenden Planungsinhalte benötigten Flächen sind in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführt:

Gesamtfläche	31.991 m <sup>2</sup>
- allgemeine Wohngebiete	27.092 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen einschließlich Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	3.601 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen	1.298 m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der überbaubaren Flächen und der Grundflächenzahl können im Plangebiet ca. 15.381 m<sup>2</sup> Fläche durch Straßen, Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden.

#### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

##### 1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, die einen Untersuchungsbedarf auslösen. Die Nutzung ist nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden.

- Schutzgut Arten und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

Schutz hochwertiger Biototypen durch Erhaltungsfestsetzungen, Einordnung von Grünflächen auf einem mittelwertigen Bereich, Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut, externe Kompensation verbleibender Eingriffe

- Schutzgut Boden / Fläche

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu beachten.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,

- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser

- Schutzgut Luft / Klima  
gesetzliche Grundlagen:  
Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelung und Heizungsanlagen
- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes auf das Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, verbal argumentative Bewertung der Auswirkungen

#### 1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

##### Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005 einschließlich Ergänzungen

Im Regionalen Entwicklungsplan sind keine gebietsbezogenen Ziele für das Plangebiet festgesetzt. Osterburg ist als Grundzentrum mit den Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Der 1.Entwurf des Landesentwicklungsplanes sieht eine Aufstufung zum Mittelzentrum vor.

##### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Osterburg wurde 1995 durch das Büro Dr.Reichhoff erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum



von 1994 bis 1996 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

Für die Schutzgüter wurden nachfolgende Aussagen getroffen.

Arten- und Lebensgemeinschaften:

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als Ackerfläche kartiert. Eine artenschutzrechtliche Bedeutung wurde nicht festgestellt.

Boden:

Für das Schutzgut Boden werden die Flächen des Plangebietes als sickerwasserbestimmte Braunerdeböden kartiert.

Wasser:

Für das Schutzgut Wasser wird für das Plangebiet eine mittlere Grundwasserneubildungsrate festgestellt. Vor Schadstoffeinträgen ist das Grundwasser aufgrund der oberflächenfernen Lage bei durchlässigen Oberbodenschichten relativ geschützt.

#### Landschaftsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark) (GUP Dr.Glöss Umweltplanung)

Der Landschaftsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark) wurde auf Grundlage des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Osterburg (Stadt und Land Planungsgesellschaft 2003) durch das Büro GUP Dr.Glöss Umweltplanung, Berlin (22.12.2021) fortgeschrieben. Für das Plangebiet sind in der Entwicklungskarte keine Maßnahmen des Landschaftsplanes vorgesehen.

Für die Schutzgüter werden folgende Aussagen getroffen:

- Arten und Lebensgemeinschaften  
Der Landschaftsplan kartiert im Plangebiet Acker undifferenziert (AAu) im Südosten, Gärten (BGg) gering versiegelt und eine lückige Baumreihe (HRa) an der Straße Am Mühlenberg. Als Planungsziel formuliert der Landschaftsplan die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung. Dieses Planungsziel wird nicht umgesetzt. Dies wird in die Abwägung eingestellt.
- Boden  
Die Böden wurden im Landschaftsplan als Braunerdeböden aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand bezeichnet. Es besteht eine sehr hohe Winderosionsgefährdung. Die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl) ist geringer als 28 Bodenpunkte.
- Wasser  
Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Biese. Es steht gespanntes Grundwasser im Lockergestein an. Das Grundwasser ist bei einer Tiefe von mehr als 5 Meter anzutreffen. Es ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.
- Klima / Luft  
Klimatisch wurde das Plangebiet als Bestandteil der Flächen des Siedlungsklimas eingestuft. Eine wesentliche Bedeutung für den Luftaustausch besteht nicht.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### 2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet "Krumker Holz und Wälder östlich von Düsedau". Das FFH-Gebiet beginnt in einem Abstand von ca. 550 Meter nordwestlich des Plangebietes. Zwischenliegend verläuft die Bundesstraße B189. Untersuchungsrelevante Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG 0005 "Ostrand der Arendseer Hochfläche". Dieses umfasst großflächig die Flächen zwischen der Bundesstraße B190 im Norden und Osterburg im Süden westlich der Bahnlinie zwischen Seehausen und Osterburg einschließlich aller Orte. Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 07.12.1964 durch den Rat des Bezirkes Magdeburg verordnet. Die Verordnung gilt derzeit in der Fassung der 8.Änderung vom 08.10.2021.

Die Verordnung nimmt Bezug auf die Bestimmungen des § 2 des Naturschutzgesetzes der DDR vom 04.08.1954. In § 2 Abs.2 wird geregelt, dass Hoch- und Tiefbauten nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung errichtet werden dürfen. Diese Funktion ist an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal übergegangen. Es besteht somit ein Einvernehmensvorbehalt der unteren Naturschutzbehörde. Diese hat im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes einer Bebauung grundsätzlich zugestimmt. Das Einvernehmen ist für das vorliegende Baugebiet erneut herzustellen.

#### 2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope bekannt.

#### 2.1.3. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit der Altmarkplatten in der Unter-einheit der Arendseeplatte. Gemäß den Kartierungen des Landschaftsplanes kommen im Plangebiet Braunerdeböden aus periglaziären Sanden (Geschiebedecksand) über glazifluviatilen Sanden (Schmelzwassersand) vor. Sie gehören den Bodenlandschaften der lehmigen Grundmoränenplatten an, werden aber durch Sande überlagert. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten ist sehr hoch und das Pufferungsvermögen gering. Die Ertragsfähigkeit ist mit unter 28 Bodenpunkten sehr gering bis gering. Die Böden sind stark winderosionsgefährdet. Sie werden intensiv ackerbaulich genutzt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als archäologischer Relevanzbereich kartiert.

Bestandsbewertung:

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind bezüglich ihrer natürlichen Funktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung gering beeinträchtigt. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die Flächen von allgemeiner Bedeutung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist gering. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit bei geringem Pufferungsvermögen ist das Stoffumwandlungsvermögen gering. Der Grundwasserleiter ist aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes und einer überdeckenden Lehmschicht relativ geschützt.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der Kartierung als archäologischer Relevanzbereich als hoch einzuschätzen. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der geringen Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft gering. Aufgrund des Angrenzens an Siedlungsbereiche ist das Nutzungspotential für die Siedlungstätigkeit hoch. Für die Grundwasserneubildung haben die Böden eine allgemeine Bedeutung. Durch die hohe Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist insgesamt von einer hohen Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Boden auszugehen.

#### 2.1.4. Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser: Das Grundwasser ist in einer Tiefe von ca. 5 Meter zu erwarten. Es verfügt über eine geringmächtige bindige Deckung, die von Sanden überlagert wird. Das Grundwasser steht gemäß der Kartierung des Landschaftsplanes gespannt im Lockergestein unterhalb der Deckschicht an. Es ist durch die Deckschicht relativ geschützt.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

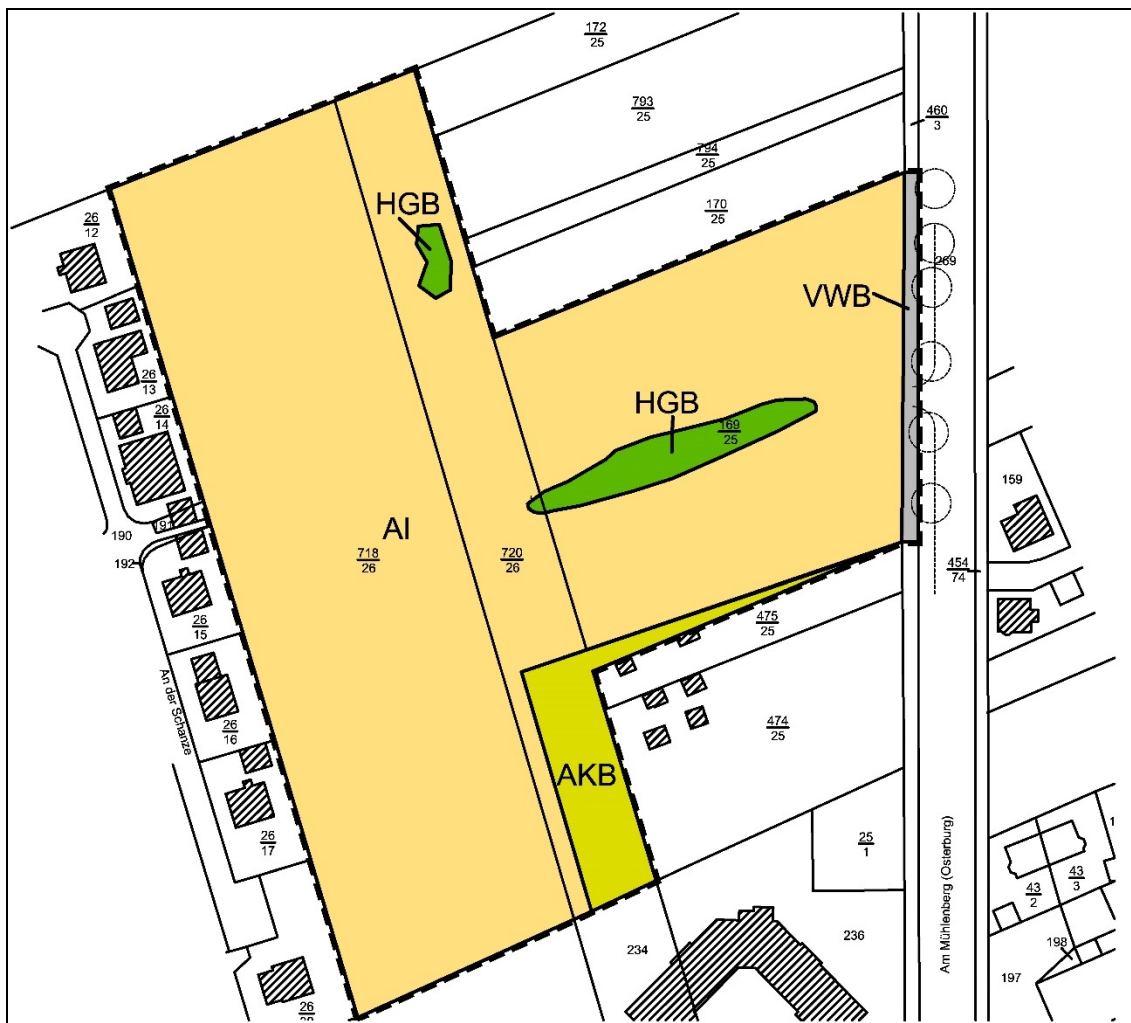
Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Für die Trinkwasserversorgung hat das Grundwasser keine Bedeutung.

### 2.1.5. Schutzgut Arten und Biotope

#### Bestand Pflanzen und Biotopausstattung:

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die Biotoptypen im Plangebiet durch terrestrische Begehung und Luftbildauswertung ermittelt. Das Plangebiet wird durch folgende Biotoptypen geprägt:

- AI            - Acker intensiv bewirtschaftet
- AKB        - Garten mit Zier- und Obstgehölzen
- VWB        - Weg wassergebunden befestigt
- HGB        - Feldgehölze aus überwiegend nicht heimischen Arten (Obst- und Ziergehölze sowie eine Stieleiche)



Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet bestehen bis auf die Eiche aus Obst- und Ziergehölzen. Die Ackerfläche wurde im März 2024 umgebrochen. Nachfolgend wurde Klee eingesät, der als Zwischenfrucht oder zur Futtermittelerzeugung dient. Die Nutzung der Fläche wird durch die angebaute Feldfrucht bestimmt. Eine wesentlich ausgeprägte Segetalvegetation konnte nicht festgestellt werden. Die in das Plangebiet einbezogene Teilfläche der Gärten wird im Norden als Zier- und Ertragsgarten bewirtschaftet. Im Süden sind Nutzungsbrachen vorhanden. Von erheblicher Bedeutung für das Schutzgut ist die gemäß § 22 NatSchG geschützte Lindenallee beiderseits der Straße Am Mühlberg einzustufen. Die Gehölzabstände betragen ca. 20 Meter in der Reihe.



Luftbild  
(März 2024)



[DOP 2024] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
AZ GO1-010858/2014

#### Bewertung:

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes zeigt überwiegend gering- bis mittelwertige Biotoptypen.

#### Artenschutz

Auf der Plangebietsfläche wurde am 28.05.2024 eine Begehung zur Beurteilung der vorhandenen Biotopstrukturen und zur Einschätzung der möglicherweise vorkommenden Tier- und Pflanzenarten durchgeführt. Dabei lag der Schwerpunkt auf den naturschutzfachlich höherwertigen Arten. Dies sind neben den im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Tier- und Pflanzenarten alle einheimischen Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, da für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nur hinsichtlich in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 aufgeführt sind.

Aufgrund der Begehung wird eingeschätzt, dass die Fläche insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die zu betrachtenden Artengruppen hat. Nachfolgend wird zu den einzelnen Artengruppen eine Einschätzung vorgenommen.

#### Säugetiere

An den Gehölzen im Plangebiet konnten im Rahmen der Begehungen keine geeigneten Strukturen (Höhlen, Spalte) festgestellt werden, so dass für Fledermäuse auf der Vorhabenfläche geeignete Quartierstrukturen fehlen. Ebenso sind keine Gewässerflächen vorhanden, die von Fledermäusen bevorzugt als Nahrungshabitat genutzt werden. Somit werden erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe ausgeschlossen.

Die prüfrelevanten Arten Europäischer Biber, Fischotter und Europäischer Nerz werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Lage angrenzend an vorhandene bebaute Flächen und ihrer spezifischen Ansprüche sind auch der Wolf, Feldhamster, Wildkatze, Luchs und Haselmaus für die Fläche auszuschließen. Die mögliche Betroffenheit von relevanten Säugetieren ist auszuschließen.

#### Vögel

Von den Vogelarten sind alle einheimischen Arten für die artenschutzrechtliche Überprüfung relevant. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes und sein Nahumfeld liegen beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt aus der Artgruppe der Vögel keine Daten vor. Aus dem weitem Umfeld sind Daten von Weißstorch, Rot- und Schwarzmilan, Kranich und Adler bekannt. Für diese Arten wie auch im Umfeld gegebenenfalls vorkommende weiter große und mittelgroße Arten sind aufgrund ihrer spezifischen Ansprüche wie auch der Art und Weise des Vorhaben Bezüge zum Plangebiet auszuschließen, so dass eine mögliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Verschiedene Vogelarten können aufgrund der vorhandenen Habitat- und Biotopstrukturen mit einzelnen Revieren gegebenenfalls im Plangebiet vorkommen. Andere Arten aus dem näheren Umfeld nutzen es während der Brutzeit möglicherweise als Nahrungshabitat. Da nur die Ruhe und Fortpflanzungsstätten dem besonderen Schutz § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, beschränkt sich das Untersuchungserfordernis auf diese Arten. Dies sind Gebüsch-, Baum- und Bodenbrüter. Besonders ist die Feldlerche zu nennen.

#### Reptilien

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung mit Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zwei Arten relevant. Für die Schlingnatter fehlen Nachweise auch aus dem weiteren Untersuchungsraum. Für die Zauneidechse wird eingeschätzt, dass das Plangebiet nur sehr eingeschränkt geeignete Strukturen für die Art aufweist, da zum Zeitpunkt der Kartierung keine offenen Bodenflächen vorhanden sind. Aufgrund des geringen Aktionsraumes der Zauneidechse und der zwischenliegenden Straßen und Wohngrundstücke ist das Plangebiet nicht als Bestandteil des Aktionsraumes der Zauneidechse einzuschätzen. Bei der durchgeführten Begehung wurden keine Zauneidechsen beobachtet oder Hinweise auf ein mögliches Vorkommen festgestellt. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen wie auch der im Raum bisher fehlenden Nachweise werden für diese Art keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen.

#### Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Gewässern im Umfeld des Plangebietes ist eine Relevanz für diese Artengruppe nicht gegeben

#### Käfer

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung fünf Arten relevant. Dabei handelt es sich bei Großem Eichenbock, Eremit, Alpenbock als holzgebunden Käfer und den Breitrandkäfer und den Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfer als Wasserkäfer. Eine erhebliche Betroffenheit wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden stärkeren Gehölz- und Totholzstrukturen sowie der fehlenden Gewässer, als möglichem Habitat der gegebenenfalls relevanten Käferarten ausgeschlossen.

#### Schmetterlinge

Schmetterlinge sind mit den genutzten und für ihre Entwicklung maßgeblichen Wirtspflanzen sehr stark spezialisiert und nur an eine oder wenige Pflanzenarten gebunden. Zudem haben verschiedene Arten weitere spezifische Ansprüche. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird für diese Artengruppe keine Relevanz und damit eine mögliche erhebliche Betroffenheit erkannt.

#### Libellen

Libellen sind in ihrer Entwicklung meist über mehrere Jahre und damit die längste Zeit in ihrem Lebenszyklus auf das Vorhandensein von Wasser führenden Strukturen angewiesen. Aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen (Gewässer) wird eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen.

#### Mollusken

Für die Betrachtung im Bebauungsplanverfahren sind mit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel zwei Arten relevant, für die aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Eine wesentliche Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der europäischen Vogelarten gegeben.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen.

Es wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der europäischen Vogelarten ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

#### 2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung:

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Osterburg. Die Fläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG 0005 "Ostrand der Arendseer Hochfläche". Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wäre von einem hoch- bis mittelwertigem Landschaftsbild auszugehen. Der Landschaftsplan stuft in der Karte Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung das Landschaftsbild jedoch nur als geringwertig ein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Jahr 1965 erfolgte. Zu diesem Zeitpunkt war die Ortsumgehung der Bundesstraße B189 noch nicht errichtet. Die Abgrenzung wurde in mehreren Änderungsverfahren geändert, jedoch nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Nach aktuellen Kriterien für Landschaftsschutzgebiete wird eingeschätzt, dass die Begrenzung an der Ortsumgehung der Bundesstraße B189 zu ziehen wäre. Insofern ist die Bewertung des Landschaftsplanes als aktuelle fachliche Einschätzung als zutreffend zu bewerten. Aufgrund der örtlichen Ausprägung des Siedlungsrandes ist das Landschaftsbild als geringwertig einzustufen. Für die Erholung hat der Bereich keine wesentliche Bedeutung.

#### 2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung:

Der Landkreis Stendal gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Das Gelände im Norden von Osterburg ist weitgehend eben. Ausgeprägte Luftleitbahnen bestehen nicht. Aufgrund der bestehenden Bebauung leistet das Plangebiet derzeit keinen wesent-

lichen Beitrag zum Klimaausgleich. Insofern kommt dem Plangebiet klimatisch keine besondere Bedeutung zu.

#### 2.1.8. Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung:

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat zur Zeit keine erhebliche Bedeutung als Erholungsraum.

Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

Westlich des Plangebietes verläuft im Abstand von 360 Meter die Bundesstraße B189 und östlich im Abstand von ca. 340 Meter die Bahnlinie Magdeburg-Stendal-Wittenberge. Gemäß der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes geht von der Bahnstrecke für das Plangebiet kein schädlicher Lärm aus. Die Bundesstraße B189 zählt im Abschnitt nördlich von Stendal nicht zu den Straßen, die als hochbelastet eingestuft werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### 2.1.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Gemäß der Zuarbeit des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum Flächennutzungsplan befindet sich das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich, in dem mit dem Auffinden archäologischer Kulturdenkmale zu rechnen ist.

## 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter								
		Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen								
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>										
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t	
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t		
	Bodenantrag		t	t	t		t			
Baubetrieb	Schallemission	t						t		
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t		
	Erschütterungen	t						t		
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>										
Erschließungsstraße, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d	d
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d	d
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d			
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>										
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d							d	
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d				
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d								d
	Störungen randlicher Biotopstrukturen							d	d	

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

- Boden / Fläche

Der wesentliche Eingriff bei Durchführung der Planung im Plangebiet erfolgt in das Schutzgut Boden. Durch Überbauung und Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen auf bis zu 15.381 m<sup>2</sup> durch Bebauung und die Versiegelung durch Straßen verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen.

fen. Aufgrund der Archivfunktion des Boddens hat die Fläche eine hohe Bedeutung für das Schutzgut trotz der geringen bis sehr geringen Ertragsfähigkeit.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist erheblich. Alternativen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Hier sind keine ausreichenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden. Aufgrund des strukturellen Defizits, des Mangels an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser bestehen zu einer Entwicklung in den Außenbereich keine Alternativen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder zur Verbesserung der Bodenfunktion kompensierbar. Flächen für Entsiegelungen stehen in Osterburg nicht in entsprechendem Umfang zur Verfügung. Die verbleibenden, erheblichen Eingriffe müssen planextern kompensiert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Eingriff unterbleiben.

- Arten und Biotopschutz

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf den zu erwartenden Verlust an Biotoptypen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Der Bebauungsplan verursacht keine unmittelbaren Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen sind überwiegend gering oder mittelwertig.

Der Baumbestand, soweit es sich nicht um Obstgehölze handelt, unterliegt der Baumschutzsatzung der Hansestadt Osterburg (Altmark) und ist zu erhalten. Gesondert zu erhalten ist die zentral im Plangebiet vorhandene Stieleiche, die in eine öffentliche Grünfläche eingebunden wurde.

Pro Einfamilienhausgrundstück soll ein einheimischer, mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum angepflanzt werden. Nicht versiegelte Bereiche sollen gärtnerisch gestaltet werden. Der Eingriff in das Schutzgut wird hierdurch minimiert.

Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

Die Belange des Artenschutzes sind durch die Planung betroffen.

Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten liegt kein Nachweis vor. Eine Betroffenheit europäischer Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Soweit Einzelgehölze beseitigt und ersetzt werden sollen, hat dies außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum zwischen 1.Oktober und 28.Februar zu erfolgen. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerung. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zur Versickerung zu bringen. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

Oberflächenwasser: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in Gewässer eingeleitet werden soll. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Beispiel durch eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers oder durch eine Rückhaltung und Reinigung der abzuleitenden Niederschlagswässer zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu treffen.



- Klima / Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Weiterhin führt eine Bebauung zu Emissionen durch Heizungsanlagen von Gebäuden, insbesondere zur Erhöhung des klimaschädlichen CO<sub>2</sub> Ausstoßes. Auf gesetzlicher Grundlage sind die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden einzuhalten, damit verbunden ist eine Minimierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes.

- Landschaftsbild / Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes auf den unbebauten Flächen am Nordrand von Osterburg verändern. Der freie Blick auf die offene Fläche wird durch eine Bebauung verstellt. Durch die Anordnung der Gärten zum Ortsrand werden die durch Gehölze und Bepflanzung dominierten Bereiche so orientiert, dass hierdurch der Eingriff durch das Baugebiet in das Landschaftsbild gemindert werden kann.

Ausgewiesene Erholungsflächen oder dafür besonders geeignete Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

- Schutzgut Mensch

Wie bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme angeführt, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht zu erwarten.

- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Baumaßnahmen im Plangebiet führen voraussichtlich zu Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Es wird empfohlen, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen begünstigten Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Ergänzend wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

festgesetzte Maßnahmen:

- Begrenzung der Grundflächenzahl überwiegend auf 0,3
- Festsetzung einer zentralen öffentlichen Grünfläche und eines Erhaltungsgebotes für eine Eiche
- Je Baugrundstück ist ein einheimischer, mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen, bestehende Obstgehölze oder großkronige Laubbäume können darauf angerechnet werden.
- Festsetzung, dass die nicht versiegelbaren Flächen gärtnerisch zu gestalten sind, Splitt- und Schottergärten wurden ausgeschlossen

Maßnahmenempfehlungen:

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung

Weiterhin ist eine Kompensation verbleibender Eingriffe durchzuführen.

### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau in Osterburg wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. In Osterburg besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau, für den sich die Fläche aufgrund des Angrenzens an den Siedlungsbereich eignet.

Alternative Möglichkeiten einer baulichen Nutzung des Plangebietes für andere Zwecke bestehen nicht, da die Prägung der näheren Umgebung vor allem Wohnbauflächen ermöglicht.

## **3. Ergänzende Angaben**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das

Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Kartierung der Biotoptypen am 22.05.2024. Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL). Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft. Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft und den Immissionsschutz wurden beurteilt.

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach Ablauf der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode und nach Abschluss der Entwicklungspflege
- Sicherung der planexternen Kompensation der Eingriffe

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Entwicklung eines Wohngebietes am Rand von Osterburg auf einer Gesamtfläche von ca. 3,2 Hektar. Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung durch Bauflächen, die einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagswasserabfluss ist durch die Zunahme der Versiegelung zu erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope bleibt aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes nur gering.

Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die klimatischen Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und in geringer Reichweite auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Realisierung der Planung ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Ein Einfügen des Gebietes in das Landschaftsbild soll durch eine Eingrünung durch die Orientierung der Gärten zum Außenbereich gesichert werden. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt ist eine planexterne Kompensation vorgesehen. Hierdurch soll der Eingriff in der Summe der Schutzgüter ausgeglichen werden.

Osterburg, Juli 2024