

**BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
"DORFWINKEL SEEBEN"
DER
GEMEINDE SEEBENAU**

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 Abs. 8 BAUGB

**AUFGESTELLT DURCH DIE
GEMEINDE SEEBENAU**

VERFAHRENSSTAND

**SATZUNG
DEZEMBER 2007**

BEARBEITUNG VON:



**BEARBEITUNG: DIPL.- AGR.- ING. A. F. SCHNEIDER
SALZWEDEL/PANKETAL, DEZEMBER 2007**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1.	VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG DER BAULEITPLANUNG	4
1.2.	PLANUNGSVERFAHREN	5
1.3.	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES UND FLÄCHENANGABEN	5
1.4.	PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	5
2.	PLANINHALT	6
2.1.	GRUNDSÄTZE DER BAULICHEN NUTZUNG UND DEREN DARSTELLUNGEN	6
2.1.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
2.1.2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
2.1.3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	7
2.1.4.	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	8
2.2.	HÖHENANGABEN	8
2.3.	STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. § 12 SOWIE NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO	8
2.4.	VERKEHRERSCHLIEßUNG	9
2.5.	VER- UND ENTSORGUNG	9
2.6.	ALTLASTEN	10
2.7.	SPIELANLAGEN	10
2.8.	GRUNDSÄTZE DER GRÜNORDNUNG	10
2.8.1.	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	10
2.8.2.	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	11
2.8.3.	BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	11
2.9.	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	11
2.10.	FLÄCHENBILANZIERUNG	12
3.	UMWELTBERICHT	13
3.1.	EINLEITUNG	13
3.2.	INHALT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS	13
3.3.	ZIELE UND UMWELTBELANGE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	13
3.4.	BERÜCKSICHTIGUNG DER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN	15
3.4.1.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
3.4.2.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	22

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Übersicht der Flächennutzungen im Plangebiet	12
Tabelle 2	Übersicht und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich	15
Tabelle 3	Darstellung der Flächenentwicklung und Betrachtung verschiedener GRZ	19
Tabelle 4	Bilanzierung der Kompensationsflächen	22

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Stand: neu gefasst durch Bek. v. 23. 09.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der derzeit gültigen Fassung

Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 10. Mai 2007- I 666 in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) vom 20. Dezember 2005, GVBl. LSA 2005, S. 769 in der derzeit gültigen Fassung

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 GVBl. LSA 2004, S. 454 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2005, GVBl. LSA 2005, S. 769, 801 in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) vom 5. Oktober 1993 GVBl. LSA 1993, S. 568, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. November 2006, GVBl. LSA 2006, S. 522 in der derzeit gültigen Fassung

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

PLANUNGSABSICHT

Die Gemeinde Seebenau beabsichtigt die Entwicklung des ca. 0,69 ha großen Areals an der westlichen Ortsgrenze zu einem Wohngebiet. An dieser Entwicklung sind die Gemeinde als gegenwärtiger Eigentümer sowie die potenziell künftigen Nutzer interessiert.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist der Planungsraum als Wohnbaufläche – Bauflächenneuausweisung Seebenau B1 – ausgewiesen. Nach aktuellem Kenntnisstand aus den bisherigen Auslegungen sowie nach erfolgter Abstimmung mit Landesverwaltungsamt stehen der Entwicklung dieser Baufläche keine Belange grundsätzlich mehr entgegen.

Dies ermöglicht die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP laut § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) unter Voraussetzung der Genehmigung des FNP der Gemeinde Seebenau.

Der Bebauungsplan „Dorfwinkel Seeben“ der Gemeinde Seebenau beinhaltet folgende

PLANUNGSZIELE für die Planaufstellung:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Planungs- und Baurecht für das Areal
- Klärung der erforderlichen Erschließung
- Sicherung der Leitungsrechte
- Feststellung der Eingriffspotenziale und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 20.04.2007 gestellt.

Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung vom 25.05.2007 beinhaltet, dass die Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich.

Da sich Bebauung unmittelbar an die vorhandene Ortslage anschließen wird, sind Konflikte mit der geplanten Straßenbaumaßnahme (B190 n) nicht zu erwarten. Eine Abstimmung mit der zuständigen Straßenbauverwaltung sollte dennoch erfolgen.

1.2. PLANUNGSVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 02.07.2007 gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ebenfalls am 02.07.2007 als Einwohnerversammlung durchgeführt. Auf der Grundlage des Entwurfsbeschlusses Nr. 08/039/2007 wird die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

1.3. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES UND FLÄCHENANGABEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das wesentliche Teilstück aus Flurstück 294 / 39 der Flur 6, Gemarkung Seebenau.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beinhaltet 6.886 m² laut Darstellung des Lageplanes.

Der aus dem Flurstück 294 / 39 heraus getrennte Flächenteil wird nicht berücksichtigt. Dieser Flächenteil geht in gärtnerische Nutzung als Austauschfläche über.

1.4. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Folgende Planungsgrundlagen sind zu beachten:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich mit Anschluss an den Innenbereich des Ortsteiles Seeben der Gemeinde Seebenau am nordwestlichen Dorfrand. Die Planfläche ist im Norden durch die Kreisstraße 1378 und im Süden durch die Dorfstraße verkehrstechnisch erschlossen.

Der Standort selbst ist eine vor ca. 30 Jahren zurück gebaute Hühnerfarm¹. Die Fläche ist dennoch nicht als Altlastenfläche durch den Altmarkkreis Salzwedel erfasst.

Nach Osten zum Dorf hin schließen bebaute Bereiche mit meist weitläufiger gärtnerischer Nutzung und Kleintierhaltung an.

Nach Westen folgt Ackerland.

Für den Geltungsbereich sind keine besonderen übergeordneten Belange bzw. raumordnerischen Flächenausweisungen gegeben.

Der Mindestabstand zum FFH- Gebiet im Norden der Gemeinde Seebenau beträgt mindestens 235 m. Nachhaltige bzw. nachteilige Auswirkungen auf das FFH- Gebiet können grundsätzlich wegen der gering geplanten baulichen Entwicklung im Geltungsbereich und der geplanten überwiegend nicht störenden Nutzung ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet ist eine überwiegend langfristige Brache mit Einzelbaumbestand und unregelmäßig zurückgenommener Verbuschung in Teilen der Fläche. Teilflächen werden als Standraum und Zwischenlager genutzt.

Die Gemeinde Seebenau ist seit mehreren Jahren an der baulichen Entwicklung des Grundstückes interessiert.

¹ Auskunft der Gemeinde Seebenau

2. PLANINHALT

2.1. GRUNDSÄTZE DER BAULICHEN NUTZUNG UND DEREN DARSTELLUNGEN

Die Bauleitplanung erfolgt zur unmittelbaren Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit hohem individuellem Niveau der zwei bis maximal vier geplanten Wohngebäude in ortstypisch großen Gartenflächen.

Eine weitgehende Flexibilität der baulichen Nutzung im Rahmen ortstypischer Bebauung unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten ist zu gewährleisten.

Daher erfolgen die zeichnerische Darstellung im Planteil A – Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen im Planteil B unter dem Aspekt „so viel wie nötig und so wenig wie möglich“.

2.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der Nutzung wird für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Geplant ist die Bebauung des Areals mit maximal vier Einfamilienhäusern entsprechend dem Bedarf.

Die Nutzung soll weitestgehend dem Wohnen dienen. Um eine Begrenzung der Bebauung zu sichern wird eine Mindestgröße der auszuweisenden Baugrundstücke mit 850 m² festgesetzt. Die Begrenzungen der baulichen Entwicklung und Nutzung stehen im Zusammenhang mit dem beschränkten Ausbaugrad der öffentlichen Verkehrsfläche sowie mit der überwiegend beruhigten Nutzung des Standortes als Abrundung der Ortslage.

Daher sind im Geltungsbereich die folgenden Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen

sind nicht zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungswesens. Dies ist jedoch auf die Möglichkeit der Vorhaltung von Gästezimmern bezogen.

2.1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Flächennutzungsplan weißt kein Maß der baulichen Nutzung aus, welches als Grundlage für die Bebaubarkeit zu berücksichtigen wäre.

Entsprechend der räumlichen Aufteilung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung des gewachsenen Umfeldes werden folgende baulichen Maße festgesetzt:

Die Grundflächenzahl wird auf die zu entwickelnden geplanten Grundstücksflächen angepasst mit maximal 0,2 bzw. 0,25 festgesetzt.

Die mögliche zulässige Überschreitung der GRZ nach § 17 Abs. 2 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO wird nur ausnahmsweise zugelassen. Mit der im Einzelfall ausnahmsweise zulässigen Überschreitung ist der entsprechend naturschutzrechtliche Ausgleich zu gewährleisten.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Das Dachgeschoß kann als Vollgeschoss ausgebaut werden. Kellergeschosse, die nicht dem Wohnen dienen, sind zulässig.

2.1.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Die Bebauung im Geltungsbereich des B- Planes wird in offener Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Die baulichen Anlagen sind als Einzelhäuser anzuordnen.

Es werden ausnahmslos Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind entsprechend der Festsetzung zulässig.

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, soweit sie den Festsetzungen sowie anderen Rechtsvorschriften nicht widersprechen.

ERLÄUTERUNGEN

Mit der Planung wird erreicht, dass bis zu vier Baugrundstücke realisiert werden können.

Die Grundstücksgrößen der neu zu bildenden Bauflächen / Grundstücke liegen zwischen mindestens 850 m² und ca. 2.000 m² Fläche.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen auf der Planzeichnung (Planteil A), welche die im wesentlichen überbaubaren Grundstücksflächen definieren, wird der Grundstücksanteil sichtbar, der von Bebauung frei zu halten ist bzw. nur durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze / Garagen gem. § 12 BauNVO bebaut werden darf.

Auf die Ausweisung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Grundflächenzahl GRZ in Verbindung mit der maximal zulässigen Geschossigkeit klare Grenzen bedingen. Im Übrigen gilt die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

2.1.4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Auf die Gestaltung der baulichen Anlagen bezogen sind nur wenige Festsetzungen angemessen. Grundsätzlich ist unter städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten eine ländlich angemessene Bauweise und Farbgebung angestrebt. Dominierende (herausstechende) Formen und Farben der baulichen Anlagen sind nicht erwünscht. Trotzdem werden keine definitiven Beschränkungen der Formen und Farben festgesetzt.

Es wird als Mindestfestsetzung „geneigtes Dach“ als Dachform bestimmt. Bevorzugt werden jedoch Satteldächer, wobei auch Zelt- und Walmdächer der Dachform „Pulldach“ vorzuziehen sind.

Bei Pulldächern ist die Dachneigung mindestens 15 °, bei allen anderen Dachformen mindestens 30 °, maximal 48 ° Neigung zugelassen.

Auf die Ausweisung der Firstrichtung wird verzichtet, da zumeist die Häuser nach der Besonnung ausgerichtet werden und ein hohes Maß an Individualität dem dörflichen Rand einen nachhaltigen Charakter geben kann. Auch wegen der voraussichtlichen Abstände der Wohngebäude untereinander und der geringen Anzahl, ist keine störende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild durch die individuelle Anordnung der Wohngebäude zu erwarten.

Die Begrünung von Flachdächern (bei Nebenanlagen zulässig) sowie von Teilen der Fassaden mit kletternden oder rankenden Gewächsen wird nicht festgesetzt, jedoch empfohlen.

2.2. HÖHENANGABEN

Die Angaben über die zulässige Höhenlage neu zu errichtender baulicher Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei ebenem Gelände nicht höher als 0,4 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkte sind:

- a) bei überwiegend ebenem Gelände die mittlere Höhe des natürlichen Geländes innerhalb des geplanten Baugrundstückes;
- b) bei abfallendem Gelände mindestens die mittlere Höhe des Geländes und maximal der höchste Punkt des Geländes innerhalb des Baugrundstückes.

Mit dieser Festsetzung soll eine örtlich angemessene Höhenlage der Häuser am Ortsrand gewährleistet werden.

2.3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. § 12 SOWIE NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Bauflächen (Baugrundstücken) herzustellen. Eine planzeichnerische Festsetzung der entsprechenden Flächen erfolgt nicht.

In Bezug auf eine Flächen sparende Bauweise sowie die Sicherung eines möglichst großen Freiraumes werden maximal zwei freistehende bauliche Anlagen (umbaute Räume) gem. §§ 12 und 14 BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, dass bauliche Anlagen im zulässigen Umfang aneinander angeordnet werden und die Streuung baulicher Anlagen (Nebengebäude) auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten wird.

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Grundstückszufahrten sind zu mindestens 75 % als teilversiegelte Flächen auszubilden, so dass eine weitgehend direkte Versickerung gesichert werden kann und das Bodenpotential nicht vollständig gestört wird.

Natürliche Sichtschutzmaßnahmen (Hecken, Spaliere, berankte Pergolen) sind zur Abgrenzung der Privatsphäre zu bevorzugen.

Nichtnatürliche Sichtschutzmaßnahmen sind entsprechend der Festsetzung auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

2.4. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist von den im Norden sowie im Süden verlaufenden Straßen aus gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Verkehrserschließung über Privatwege, die mit der Darstellung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Anlieger planerisch festgesetzt sind.

Diese Verkehrsflächen sind im Mittel mit einer Straßenbreite von 3 m ausreichend dimensioniert, in bzw. neben der die Medien der Ver- und Entsorgung geführt werden können.

Im Bereich „Privatweg A“ ist der Planbereich des nördlichen geplanten Baugrundstückes mit als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Dies gilt als Hinweis zur Minderung der Nutzungsintensität dieses Privatweges, so dass das nördlich gelegene Baugrundstück über die Kreisstraße 1378 verkehrsrechtlich erschlossen wird. Zur Orientierung sind die Einfahrtsbereiche als Hinweise dargestellt. Eine räumliche Festsetzung ergibt sich daraus nicht.

Die Anlage der Oberfläche der Privatwege wird nicht festgesetzt und ist dem jeweiligen Belastungsfall anzupassen.

Die Regenentwässerung erfolgt seitlich in Mulden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse in vergleichsweise klein dimensionierten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen zu gewährleisten.

Die Anordnung öffentlicher Stellplätze ist nicht erforderlich.

2.5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung mit den erforderlichen Medien ist gesichert.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Die zentrale Trinkwasserversorgung ist gesichert.

ABWASSERENTSORGUNG

Die zentrale Leitung der Abwasserentsorgung ist mindestens im Bereich der Kreisstraße 1378 erreichbar.

ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung für die Bebauung ist gewährleistet.

ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung kann von den örtlichen Entsorgungsunternehmen über die das Baugebiet tangierenden Straßen erfolgen.

GASVERSORGUNG

Die Gasversorgung kann ebenfalls gesichert werden.

Telekommunikation

In den Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

2.6. ALTLASTEN

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen gem. Altlastenkataster.

2.7. SPIELANLAGEN

Die Anlage eines Spielplatzes ist nicht vorgesehen.

2.8. GRUNDSÄTZE DER GRÜNORDNUNG

Mit der differenzierten Festsetzung der GRZ und der Beschränkung der zulässigen Überschreitung auf 25 % wird sichergestellt, dass bei Vermeidung unangemessen restriktiver baurechtlicher Festsetzungen auf dem Standort angemessene zu begrünende Freiflächen vorgehalten werden, die dem durchschnittlichen Charakter des Umfeldes entsprechen.

Auf die Erhaltung wertvollen und erhaltenswerten Baumbestandes ist bei der Anordnung der baulichen Anlagen besonders Wert zu legen.

Anfallendes Regenwasser ist innerhalb der Bauflächen / Grundstücke als Brauchwasser sinnvoll zu nutzen bzw. innerhalb der Grundstücksflächen zu versickern.

2.8.1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die folgenden Darstellungen beinhalten die Nutzungsregelungen für die nicht baulich genutzten Flächen sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie das Landschafts- und Ortsbild.

Grundsätzlich sind alle nicht anderweitig festgesetzten Flächen innerhalb der Bauflächen gärtnerisch zu nutzen oder gartengestalterisch anzulegen. Gärtnerische Nutzung bedeutet die Anpflanzung von Obstgehölzen und das Anlegen von Beeten mit entsprechender Nutzung.

Gärtnerische Gestaltung beinhaltet die Anpflanzung von Gehölzen und Ziergärten und das anlegen von Rasenflächen. Bei der Bepflanzung sind vorrangig einheimisch, standortgerechte Gehölze und Obstsorten zu verwenden.

Die Versiegelung auf den Baugrundstücken ist angemessen gering zu halten. Unter diesem Aspekt sind die Festsetzungen zur Gestaltung der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu betrachten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist schadfrei am Ort des Anfalles auf den Baugrundstücken zur Versickerung bzw. Verdunstung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden.

Sollten sich im Verlauf von Abbruch- oder Bautätigkeiten umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert die Untere Bodenschutzbehörde / Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren § 31 Abs. 4 BbgAbfG).

2.8.2. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die im Planteil A- Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Streuobstwiesen zu entwickeln. Dabei sind vorrangig hochstämmige Sorten verschiedener Obstgehölzarten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücke ist je angefangene 25 m² festgesetzter Pflanzfläche ein Obstbaum unter Berücksichtigung vorhandenen Baumbestandes anzupflanzen.

Auf dem nicht überbaubaren Grundstück / Grundstücksteil ist je angefangene 40 m² Pflanzfläche ein Obstbaum anzupflanzen.

Für Einfriedungen sind bevorzugt die Gehölze der Artenliste 2 mit einer Wuchshöhe bis 1,5 m zu verwenden.

2.8.3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist dauerhaft zu sichern. Die Erhaltung erhaltenswerten Baumbestandes hat Vorrang vor der Neuanpflanzung. Die Anordnung baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken orientiert sich soweit möglich nach dem vorhandenen Baumbestand.

2.9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine unterirdische Trinkwasserleitung.

Nach aktuellem Kenntnisstand soll die Trinkwasserleitung nicht umverlegt werden.

Aus der dargestellten Trassenführung ergibt sich ein nicht überbaubares Grundstück / Grundstücksteil sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Baugrundstücke / Bauflächen.

Diese sind bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ) zu berücksichtigen.

2.10. FLÄCHENBILANZIERUNG

Die Flächen- und naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung wird im Rahmen des Umweltberichtes näher dargestellt.

Es wird nachgewiesen, dass mit den geplanten Maßnahmen der Vermeidung, Minimierung, dem Ausgleich sowie Kompensationsmaßnahmen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

An dieser Stelle wird ein Überblick der Flächenverteilung nach Nutzungen vorgenommen:

Flächennutzung	Fläche in qm	Flächenteil in %
(Bebaubare Grundstücksflächen)	5.433,4	78,9
Überbaubare Grundstücksflächen	3.905,0	56,7
private Grünfläche / Kompensationsfläche	2.473,6	35,9
Verkehrsflächen	506,5	7,4
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6.885,9	100,0

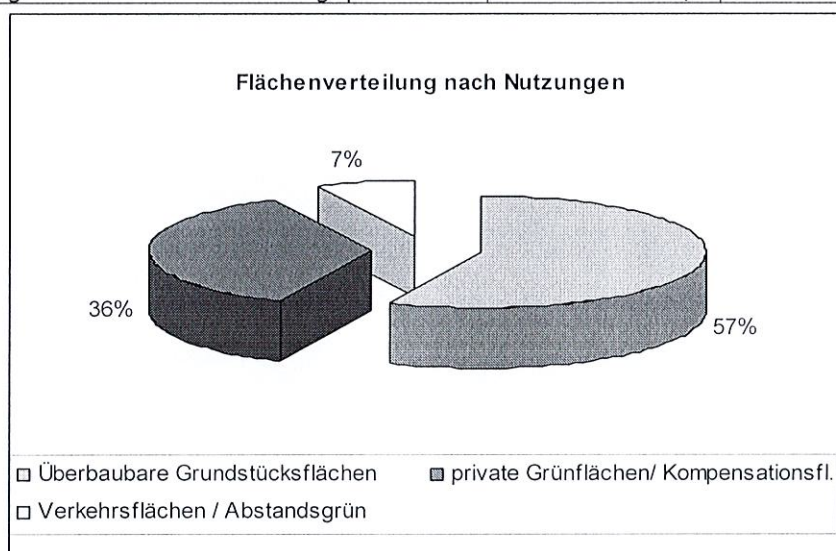


TABELLE 1 ÜBERSICHT DER FLÄCHENNUTZUNGEN IM PLANGEBIET

UMWELTBERICHT

3. UMWELTBERICHT

3.1. EINLEITUNG

Nach § 2 Absatz 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB grundsätzlich eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschrieben werden.

Entsprechend § 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde zudem für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Außerdem hat die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 3 BauGB den Inhalt und Detaillierungsgrad des jeweiligen Plans zu berücksichtigen.

Für diesen Bebauungsplan wurde aus folgenden Gründen eine Umweltprüfung mit eingeschränktem Umfang und Detaillierungsgrad erarbeitet:

- Die Fläche stellt eine Außenbereichsfläche mit Anschluss an den Innenbereich dar.
- Die Flächengröße ist mit ca. 0,69 ha und einer überbaubaren Fläche von etwa 0,4 ha vergleichsweise gering.
- Die Darstellungen des FNP weisen keine besonderen Eignungen und Schutzbedürfnisse aus.

3.2. INHALT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Der konkrete Bedarf ergibt sich aus dem Baubegehren von Bürgern, die gern in der Ortslage Seeben bauen wollen, jedoch bisher keinen geeigneten Bauplatz mit entsprechender Größe zur Verfügung hatten.

3.3. ZIELE UND UMWELTBELANGE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

Im Folgenden sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen formulierten Zielen des Umweltschutzes und allgemeinen Grundsätze dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan bedeutsam sind:

FACHGESETZE

Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnung

- Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (6.VwV zum BimSchG)

- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche...

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

Anzuwenden in der städtebaulichen Planung

Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6 Nr. 1

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 5

- Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturraumes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne

§ 1a

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes so wie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Bundesnaturschutzgesetz / NatSchG LSA

- Schutz von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich

Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bodenschutzverordnung

- langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt

Wassergesetz LSA

- Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung von Wasser

FACHPLANUNGEN

Die vorliegenden übergeordneten Fachplanungen weisen keine expliziten Belange zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus.

Der integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Seebenau weist keine besonderen Schutzbedürfnisse des Standortes aus.

3.4. BERÜCKSICHTIGUNG DER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Die Berücksichtigung der Fachgesetze und Fachplanungen erfolgte durch systematische Sichtung und Auswertung entsprechender fachgesetzlicher und fachplanerischer Vorgaben sowie Ortsbegehung, Bestandsaufnahme und Bewertung.

3.4.1. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

A) DERZEITIGER UND KÜNFTIGER UMWELTZUSTAND

SCHUTZGUT MENSCH:

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist Gesundheit und Wohlbefinden, ein gesundes Wohnen und Wohnumfeld sowie die Erholungsfunktion zu berücksichtigen.

Störende Immissionen durch angrenzende Nutzungen sind, wenn dann nur zeitbegrenzt durch die landwirtschaftliche Nutzung des Umfeldes zu erwarten, was als ortstypisch zu akzeptieren ist.

Das weitere Umfeld ist durch dörfliche Strukturen gekennzeichnet, die keine bemerkenswerten Immissionen erkennen lassen.

Die geringe bis zeitweilig mäßige Verkehrsbelastung der angrenzenden öffentlichen Straßen ist kein besonders zu beachtender Belang.

Durch die Entwicklung und Nutzung des Plangebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen, Einschränkungen oder Konflikte für die im Plangebiet sowie im Umfeld lebenden Menschen hinsichtlich Gesundheit und Wohlbefinden, der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungsfunktion zu erwarten.

SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE:

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind insbesondere der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume zu berücksichtigen.

Der Standort weist keine besonders wertvollen Biotope bzw. Biotoptypen auf (siehe Plan Biotopkartierung).

Biotoptyp	Biotopecode	Fläche in m ²	Biotopewert	Interpolation	Gesamtwert
Acker	AA	740	5	5	3.700
Gartenland	BGf	155	5	5	775
unbefestigter Platz	KSm (A1)	934	2	3	2.802
Ruderalflur	KSm (B1)	769	10	8	6.152
Ruderalflur (mit Gebüsch)	KSmm (B2)	3.008	14	10	30.080
Ruderalflur mehrjährig	KSm (B3)	1.108	14	13	14.404
Abrissfläche	-	172	0	2	344
GESAMT		6.886			58.257

TABELLE 2 ÜBERSICHT UND BEWERTUNG DER BIOTOPTYPEN IM GELTUNGSBEREICH

Die Biotoptypen sind weitgehend ruderalen Standorten zu zuordnen. Diese sind aus der ehemaligen Nutzungen als Hühnerfarm hervorgegangen. Ein Streifen des Geltungsbereiches ist gegenwärtig noch in Ackernutzung. Ein weiteres kleines Teilstück ist noch dörflicher Garten – Hühnerauslauf.

Die Differenzierung der Vegetationsstrukturen ist standortabhängig deutlich.

Nach Süden zur Dorfstraße ist der allgemeine Nährstoffgehalt im Boden deutlich geringer als nach Norden erkennbar (Bereich KSm B3).

Hier hat die Vegetation eher den Charakter halbruderaler Queckenrasen.

Auf den nach Norden topografisch abfallenden Flächen sind Störungen des Bodens deutlich sichtbar. Gesellschaften der *Urtica dioica* dominieren den Raum. Einzelne vegetationsfreien Kleinstandorte verdeutlichen die gestörten Standortverhältnisse.

Der aufkommende Gehölzbestand im zentralen Bereich der Planfläche wurde mehrfach zurück geschnitten (um dauerhaft Baufreiheit zu gewährleisten). Der Gehölzbestand konnte mehrfach als Flieder (*Syringa*) identifiziert werden. Weiterhin sind mehrere Gebüschstubben des Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) festzustellen.

Der vorhandene Baumbestand ist erhaltenswert, nach Alter und Struktur jedoch nicht so wertvoll, dass eine Bebauung unzulässig wäre. Stiel-Eiche, gemeine Esche und Espe sind festzustellen.

Besonders geschützte Pflanzen und Tiere konnten im Rahmen der Bestandsaufnahmen nicht ermittelt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das genannte Schutzgut sind daher durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

SCHUTZGUT BODEN / SCHUTZGUT WASSER:

Die Schutzgüter Boden und Wasser bilden ein enges Wirkungsgefüge.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind insbesondere die bodenökologischen Funktionen der Bodenbildung, des Grundwasserschutzes sowie der Abflussregulation zu berücksichtigen.

Wichtiges Schutzziel des Schutzgutes Wasser ist die Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers sowie die sparsame Verwendung von Wasser.

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich holozäner Dünensande. Decksande stehen am Standort oberflächlich an. Die Durchlässigkeit ist extrem hoch, das Puffervermögen gering bis sehr gering. Ertragspotenzial und Bindungsvermögen sind ebenfalls sehr gering bis gering.

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 m bis 5 m unter Flur. Der Grundwasserleiter ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Gefahr von Boden- und Grundwasserverunreinigungen besteht bei der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaugrundstück nicht.

Der Verpflichtung zur Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort kann entsprochen werden, da die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Oberflächenwasser gegeben ist.

Durch den Bebauungsplan werden mit der Überbauung erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser bewirkt, die durch Maßnahmen kompensierbar sind.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind als wesentliche Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen sowie der Erhalt mikroklimatischer Funktionen.

Das Plangebiet weist schon wegen der geringen Größe keine nennenswerte klimatische Funktion.

Im Zusammenhang mit seinem Umfeld, insbesondere dem Ackerumfeld bestehen klimaökologische Funktionen und Bedeutung für das Mikroklima des Standortes als Kaltluftentstehungsgebiet.

Durch die Umsetzung der Planung mit festgesetzter GRZ von 0,2 bzw. 0,3 sowie festgesetzter Beschränkung von Überbauung und Versiegelung wird diesbezüglich keine erhebliche Verschlechterung der Situation erzeugt.

Bezüglich der Schutzgüter Klima/Luft wird durch den zusätzlichen Verkehr keine erhebliche Beeinträchtigung bewirkt. Die Verkehrsbelastung in den anliegenden öffentlichen Straßen wird durch die zusätzliche Zahl von maximal vier Baugrundstücken nur unmerklich erhöht. Aufgrund der geringfügigen Verkehrsbelastung sind Beeinträchtigungen durch Kfz-Abgase nicht zu erwarten.

Insofern ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNG:

Der Planungsraum ist von Westen bis Südwest her über die Ackerflächen bis aus einer Entfernung von etwa einem Kilometer sichtbar.

Ausgehend von der Strukturierung der Landschaft ist unter Berücksichtigung der gering geplanten Bebauung, dem vorhandenen sowie des anzupflanzenden Baumbestandes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter:

Das Plangebiet ist bis auf die Grundplatte und Fundamente einer Baracke unbebaut. In der direkten Umgebung sind keine Sach- und Kulturgüter bekannt, die durch die Planung beeinflusst werden können.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird jedoch ein Hinweis hinsichtlich der Anzeigepflicht von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es ergeben sich insofern keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung auf entsprechende Sach- und Kulturgüter.

WECHSELWIRKUNGEN

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in dem räumlich eingeschränkten, umliegend und bereits geringfügig vorbelasteten Plangebietsbereich nicht zu erwarten.

VORBELASTUNGEN DES STANDORTES

Der Standort wurde bis vor ca. 30 Jahren als Hühnerfarm genutzt. Eine Halle (Baracke) wurde vor nicht bekannter Zeit bereits abgerissen. In diesem Bereich befindet sich gegenwärtig ein unversiegelter Lagerplatz.

Bei der allgemeinen vegetativen Zustandsanalyse ist von Bodenbelastungen und oberflächennahen Verunreinigungen einschließlich Hausmüll auszugehen.

Die Belastung der Bodenbedingungen durch Nährstoffe sind heute noch deutlich erkennbar.

Wegen der teilweise erkennbaren erheblichen Verdichtungen der Bodenoberfläche im Plangebiet sind die Vegetationsstrukturen gestört und entsprechen nicht den Standortbedingungen ungestörter ruderaler Standorte. Für die nähere Differenzierung wurde die Biotopkartierung entsprechend aufbereitet.

Werden bei den Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche sowie schädliche Bodenveränderungen angetroffen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.

B) ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die tabellarische Übersicht gibt einen differenzierten Überblick über die geplanten Flächenentwicklungen.

Aus der Tabelle wird deutlich, dass bei differenzierter Festsetzung der GRZ auf die planerisch vorgesehenen Baugrundstücke unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen eine Versiegelung von rund 916 m² Fläche ohne Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ möglich ist.

Die bedeutet nicht, dass die Versiegelung auch ausgereizt werden muss. Insofern ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu beachten, dass es sich um zulässige Obergrenzen handelt und nicht um tatsächliche Eingriffe.

alle Angaben in qm	Nr.	Fläche gesamt	Kompensa- tionsfläche	nicht über- bare Fläche	anrechenbare Grundstücksfl.	GRZ 0,17	GRZ 0,2	GRZ 0,25	GRZ 0,3
Baugrundstücke	1	1.977,9	303,5	248,8	1.425,6	242,4	285,1	356,4	427,7
	2	1.605,4	358,4	116,0	1.131,0	192,3	226,2	282,8	339,3
	3	953,1	245,5	0,0	707,6	120,3	141,5	176,9	212,3
	4	897,0	256,2	0,0	640,8	108,9	128,2	160,2	192,2
Zw.-summe	-	5.433,4	1.163,6	364,8	3.905,0	663,9	781,0	976,3	1171,5
GFL/Privatweg	A	372,8	200,8						
GFL/Privatweg	B	133,7	49,1						
Zw.-summe	-	506,5	249,9						
Kompensationsfl.	-	946,0	946,0						
Gesamt		6.885,9	2.359,5	364,8					
Verkehrsfläche			Versiegelung						
GFL/Privatweg	A	172	0,9	154,8					
GFL/Privatweg	B	84,6	0,7	59,2					
		256,6		214,0		Versiegelung gesamt			915,8

TABELLE 3 DARSTELLUNG DER FLÄCHENENTWICKLUNG UND BETRACHTUNG VERSCHIEDENER GRZ

Wie zuvor beschrieben, werden bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen bzw. nicht ausgleichbaren Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erzeugt.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans ergibt sich keine erhebliche Verschlechterung des vorhandenen Zustandes, da insbesondere nur geringfügige Emissionen erzeugt werden und durch Beschränkung des Versiegelungsgrades die Versiegelung deutlich begrenzt wird.

Allgemein werden baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Diese beinhalten:

Baubedingte Auswirkungen

- Beseitigung von Vegetationsstrukturen;
- Ausschachten bzw. Abschieben des Oberbodens;
- Entstehung von Baulärm, Abgasen und Erschütterungen durch die Bautätigkeit auf der Baustelle und im Umfeld;
- Gefährdung von Boden und Wasser durch möglichen Schadstoffeintrag und Abfälle;
- Erhöhung der Erosionsgefahr durch Wasser.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind befristet und durch geeignete Maßnahmen einzuschränken, wobei diese im gesamten Baugebiet zu erwarten sind.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche;
- Flächenentzug für andere Nutzungen;
- Flächenversiegelung durch die Bebauung und Anlage von Verkehrsflächen;
- Veränderung des Edaphons als Träger vielfältiger Funktionen;
- Mikroklimatische Veränderungen durch die Bebauung, Veränderung der Vegetationsstrukturen;
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte (nutzungsbedingte) Auswirkungen

- Erhöhung der Beunruhigung durch die Nutzungen auf den zukünftigen Grundstücken und im öffentlichen Bereich;
- Erhöhung der Immissionen (Abgase, Wärme, Staub, Lärm, Abwasser) und Gefährdung der Naturgüter durch unsachgemäße Behandlung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Standort weiterhin dauerhaft ruderalen Staudenfluren entwickeln und zunehmend verbuschen. Wegen der langfristigen Bebauungsplanung wurde und würde der Standort weiterhin offen gehalten.

C) GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen stellen zum einen die Festsetzungen der differenzierten Ausweisung der GRZ und Begrenzungen des Versiegelungsgrades dar.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes sind soweit wie möglich zu unterlassen bzw. zu minimieren. Im Zusammenhang mit den Ausführungsplanungen sind alle Gebote zu berücksichtigen und umzusetzen. Hinsichtlich der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen gelten folgende Gebote:

Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Vermeidung der Baufeldfreimachung und des Bodenaushubes über den Bedarf hinaus;
- Vermeidung von Immissionsbelastungen über das vermeidbare Maß hinaus;
- Vermeidung der Verdichtung der Bodenschichtung in den freizuhaltenden Bereichen;
- Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Boden- und Wasserhaushaltes durch normgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen;
- Vermeidung des Eintrages von Abfällen während der Bauphase durch Bereitstellen entsprechender Behälter;
- Vermeidung des Eintrages von Abwässern durch rechtzeitige Anlage des Abwassersystems.

Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen:

- Minimierung der Flächenversiegelung.
 - Beschränkung der Vollversiegelung auf die Gebäude- und Hauptverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes;
 - Beschränkung der Oberflächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß an Fläche und Dichte.
- Minimierung der Inanspruchnahme von Boden im Rahmen der baulichen Tätigkeit.
 - Minimierung des Oberbodenabtrages sowie getrennte Bewegung und Lagerung.
Der Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen außer dem Wurzelbereich der Bäume abzutragen; der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist von Verunreinigungen getrennt, in

- geordneter Form zu lagern und gegen Verdichtung durch unregelmäßige Nutzung zu sichern;
- Minimierung der Baunebenflächen (Baustelleneinrichtung, Lagerflächen);
 - Im Bereich der zu erhaltenden Bäume ist der Oberboden zu belassen.
 - Minimierung der Bodenerosionsgefährdung:
 - durch Sicherung einer kurzen Bauphase;
 - Herstellung des neuen Reliefs und sofortige Begrünung nach Abschluss der Bauarbeiten;
 - Verwendung von den natürlichen Standortbedingungen qualitativ gleichwertiger, nährstoffarmer Böden für das Anlegen der Grünflächen;
 - Nutzung leichter Technik für die Anlage der Grünflächen zur Vermeidung von Verdichtungen.
 - Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt:
 - Sicherung von Verdunstung und Grundwasserneubildung durch Minimierung der Versiegelung;
 - Rückführung des unbelasteten Regenwassers (Dachwasser) in das Grundwassersystem über Versickerungsflächen.
 - Minimierung zusätzlicher thermischer und lufthygienischer Belastungen:
 - Verwendung 'umweltschutzgerechter' Heizungsanlagen;
 - Minimierung der Veränderungen des Strahlungshaushaltes durch maximal mögliche Begrünung;
 - Berücksichtigung der Wärmeeigenschaften und Farben der Baustoffe;
 - Anlage von Fassadenbegrünung (soweit sinnvoll möglich) zur Verlagerung der Strahlungsumsatzflächen.
 - Minimierung der Neubelastungen für die Pflanzen- und Tierwelt:
 - Durchsetzung des fachgerechten Umgangs mit Bäumen (RAS-LG 4, DIN 18920);
 - Pflege der Freiflächen nach ökologischen Gesichtspunkten.
 - Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild:
 - Verwendung geeigneter Grünelemente zur Einpassung der Bebauung in das Ortsbild;
 - Grünplanerische Gestaltung der Außenanlagen (z. Bsp. Orts- und landschaftsgerechte Einfriedung der Grundstücke).

Unter Beachtung und Realisierung der genannten Gebote können die genannten zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bzw. deren Intensität vermieden bzw. minimiert werden.

Maßgeblich für die Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt ist die Entwicklung standortgerechte Streuobstwiesenflächen laut Bebauungsplandarstellung.

Dies stellt einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung inzwischen seltener und erhaltenswerter Standorte dar mit ortstypischen Charakter dar.

Biotoptyp / Nutzung	Fläche in m²	Planwert	Gesamtwert
Bauliche Anlagen gesamt	915	0	0
Verkehrsfläche gesamt	214	0	0
Bauerngarten	1.161	10	11.610
"Ziergarten"	2.236	6	13.416
sonstige Grünanlagen	250	7	1.750
Streuobstwiese	2.110	15	31.650
Zwischensumme	6.886	-	-
Abrissfläche	172	2	344
GESAMT			58.770

TABELLE 4 BILANZIERUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Insgesamt zeigt die Bilanzierung mit Hilfe der ausgewiesenen Kompensationsflächen, den vergleichsweise großen Garten- und Freiflächen und der Beschränkung der baulichen Nutzungsintensität eine komfortables „Gleichgewicht“ gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in den Naturhaushalt.

$$\text{Biotopwert} = 58.257 \rightarrow \text{Planwert} = 58.770$$

Die Vorbelastungen wurden dabei als Interpolation des Erhaltungszustandes berücksichtigt und führen somit zum Ausgleich von Eingriff und Kompensation, wobei insgesamt die geplante großzügige Freiflächenentwicklung für heutige Bauleitplanungen eher unüblich ist.

D) ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Die Entwicklung der Fläche mit baulicher Nutzung stellt eine Abrundung der Ortslage dar.

Eine Nutzung der Fläche für Wohngebäude stellt eine sinnvolle Ausnutzung vorhandener Infrastruktur bei gleichzeitiger Schonung der Freiflächen dar.

3.4.2. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

A) TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Die Umweltprüfung erfolgt durch systematische Sichtung und Auswertung entsprechender Sachinformationen, rechtlicher und planerischer Vorgaben sowie durch Ortsbegehung, Bestandsaufnahme und Bewertung.

Ansonsten waren besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung nicht erforderlich.

B) HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG UND UMWELTÜBERWACHUNG

Das Instrument des Monitorings soll dazu dienen, die erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zu überwachen und frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln.

Durch den vorliegenden Umweltbericht wurde dargelegt, dass durch die räumlich und inhaltlich geringe Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen werden.

Insofern ergeben sich für das Monitoring lediglich die Kontrolle der Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die möglichst frühzeitige Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen.

C) ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Baufläche mit der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“. Es sollen Baurechte für maximal vier Wohngebäude im Geltungsbereich geschaffen werden.

Die Ermittlung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen erfolgte unter Anwendungen sachbezogener Informationen sowie fachgesetzlicher und fachplanerischer Vorgaben auf der Grundlage bestehende Planungen sowie durch eigene Erhebungen.

Bezogen auf die unterschiedlichen Schutzgüter wurde festgestellt, dass sich keine nachteiligen Folgen für die von der Umsetzung des Bebauungsplans berührten Umweltbelange ergeben, bzw. Ausgleich und Ersatz geschaffen wird.

Es kann insofern davon ausgegangen werden, dass durch die inhaltlich und flächenmäßig geringfügige Raumentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

ENDE

Legende und Hilfspunkte 1:800
Ortliche Seebau
LFD 150, Hilfspunkt 14
angelegt: 12/2008, Maßstab: 1:800
Genehmigung Seebau
Nr. 2

M1:1.000

von Dorsetau 200

Straße A

(KSm)

Acker

El 0,2

KSm

Eech 0,2

294
39

KSmm

Pa 0,2

Eech 0,2

Eech 0,2

Eech 0,2

El 0,2

El 0,4

Abrissfläche

BGf

neue Grenze

32

Garage

82

KSm

AA

El 0,2

47

Weg FP

VP

Dorfstraße

Gehweg

Schuppen

Wiese 53

	Abziss boulicher Anlagen	
	Innenabzicker	AA (KSm)
	unbefestigter Platz, teilweise Stoudenflur frisch	BGf
	Gartenland	KSm
	Stoudenflur frisch, mehrjährig	KSm ^{mm}
	Stoudenflur frisch, mäßiger Gehölzanteil	KSm
	Stoudenflur frisch	
Esch 0,2	Erhöhung Einzelbaum	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
<u>294/39</u>	Flurstücksgrenze / Flurstücksbezeichnung (Beispiel) – Bestand	
	Zaun	
Esch 0,2	Notd Gehölz/ Einzelbaum Bestand ohne Festsetzung	

AUFTRAGGEBER
GEMEINDE SEEBENAU
VERTRAGTER NACHFOLGER
BÜRGERMEISTER HERR LUDWIG

AUFTRAGNEHMER

D:\ACAD\3-PLAN\3° Sechenov-BuShann\3°\planun-faga.jpg

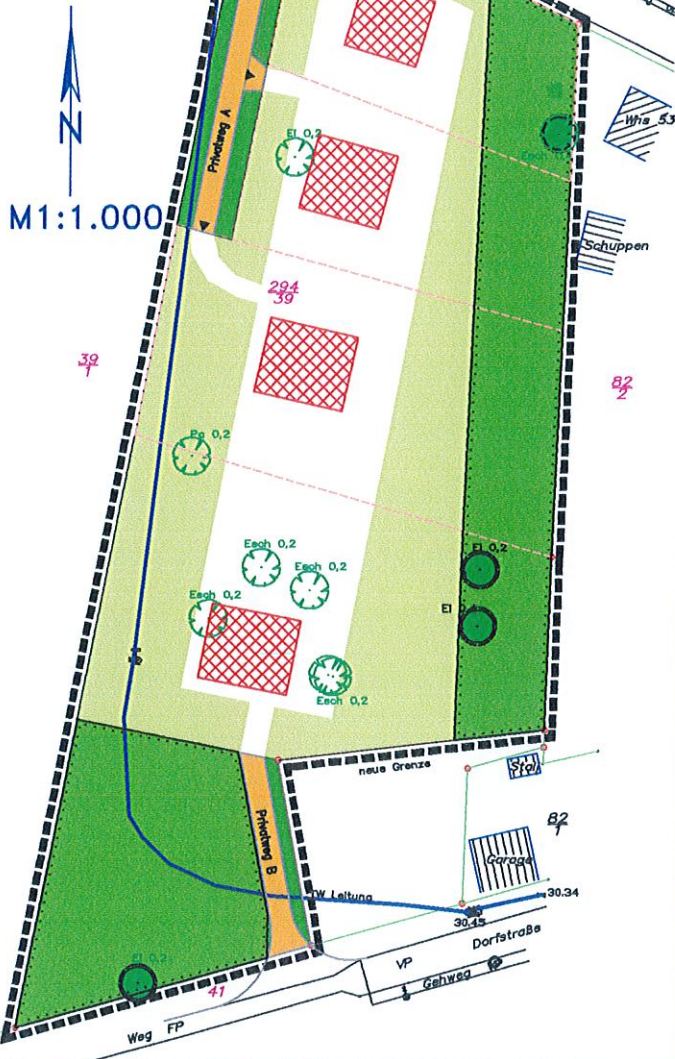
GESCHÄFTSFÜHRER HERRN SCHULZE

PLANUNGSSTAND

SATZUNG
12/2007

BEBAUUNGSPLAN "DORFWINKEL SEEBEN" DER GEMEINDE SEEBENAU

Lage- und Maßstabplan 1:500
Ortsteil Seebenau
LST 180, Hb. 100
angef. 12/2007 M. 18
Gemarkung Seebenau
Flur 6



LEGENDE

- Anordnung baulicher Anlagen – Beispiel
- private Straßenverkehrsfläche
- Abstandsgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Pflanzfläche – Streubetriebe
- Überwiegend gärtnerisch genutzte Fläche
- Erhalt. Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurstücksgrenze / Flurstücksbezeichnung (Beispiel) – Bestand
- Einfahrt (Beispiel) / Grundstücksgrenze Beispiel
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitung – unterirdisch
- Nadelgehölz/Einzelbaum Bestand ohne Festsetzung
- Eech 0,2

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

AUFTRAGGEBER
GEMEINDE SEEBENAU
BÜRGERMEISTER HERR LUDWIG

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SALZWEDEL- LAND
KARL-MARK-STRASSE 1A, 39114 SALZWEDEL

AUFTRAGNEHMER
planum
Planungsbüro für
Raumplanung und
Umwelttechnik mbH
Planum GmbH - kleiner Steig 8 - 23110 Salzwedel
VERWALTUNGSGEBIET
GESCHÄFTSFÜHRER HERRN SCHULZE

PLANUNGSSTAND

SATZUNG
12/2007