

B E G R Ü N D U N G

zur Umwidmung und 1. Änderung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Zielaitz“

Auftraggeber:

Gemeinde Seebenau
über VG Salzwedel Land
Karl-Marx-Straße 16
29410 Salzwedel

Planung:

P & B
Planungs- und Beratungsbüro Gütachterbüro
Dipl.-Ing. Bauingenieur Peter Winterhoff
Jahrsater Weg 2
29416 Pretzier

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Winterhoff

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage.....	4
2. Veranlassung - Ziele und Notwendigkeit.....	4
3. Grundlagen der Planung, Weiterführung	5
4. Rahmenbedingungen.....	5
5. Geltungsbereich.....	6
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
7. verkehrliche Situation.....	7
7.1 Verkehrliche Erschließung	7
7.2 PKW-Stellflächen.....	7
7.4 Rad- und Fußwege	7
8. Ver- und Entsorgung.....	7
9. Weitere Planungsbelange	8
10. Übersicht der Änderungen.....	8
11. Natur und Umwelt.....	10
11.1 Flächenversiegelung	
11.2 Umweltbericht mit integriertem grünordnerischem Fachbeitrag (siehe Anlage 3)	

Anlage 1 - Planzeichnung

Anlage 2 - Planfläche Bestand mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

Anlage 3 - Planzeichnung Bestand, ohne Maßstab

Anlage 4 - Umweltbericht mit integriertem grünordnerischem Fachbeitrag

Anlage 5 - Übersichtsplan Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme 1

Anlage 6 - Übersichtsplan Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme 2

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Zielaitz“, 29413 Cheine

1. Rechtsgrundlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Zielaitz“ (im folgenden VbB-Plan genannt) wird auf der Grundlage des § 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung geändert.

Da der bisherige Vorhabenträger nicht mehr existent ist, tritt die Gemeinde Seebenau in diesen Plan ein. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 04.09. 2006 der Änderung des VbB-Planes zugestimmt.

Es handelt sich hierbei um die Änderung eines Vorhabens des bestehenden Planes dessen Satzung am 02.07. 1993 in Kraft getreten ist.

Eine im Jahr 1994 begonnene Änderung wurde planungsrechtlich nicht abgeschlossen. Da weder ein Satzungsbeschluss noch die Bekanntmachung der Änderung durchgeführt wurden, erlangte die Änderung keine Rechtskraft.

Mit der Änderung des VbB-Planes werden die Grundzüge der Planung berührt.

2. Veranlassung - Ziele und Notwendigkeit

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit folgendem Ziel geändert: Der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses in der Gemeinde Seebenau, im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Zielaitz“ in Cheine entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen der Bürger. Weder der Bau noch die Bewirtschaftung können durch die Gemeinde finanziert werden. Eine wirtschaftliche Auslastung ist nicht gegeben.

Für das Vorhaben Dorfgemeinschaftshaus soll stattdessen ein Einfamilienhaus mit Garage entstehen.

Der Eingriff in die Natur wird unter anderem durch die Verringerung der versiegelten Fläche minimiert, die Grundflächenzahl gesenkt.

3. Grundlagen der Planung, Weiterführung

Die 1. Änderung des VbB-Planes erfolgt auf Grundlage der Planzeichnung des bestehenden Planes vom 02.07.1993. Dieser spiegelt in ausreichendem Maße die örtlichen Gegebenheiten, wie Grenzverläufe und Bebauung, wieder.

4. Rahmenbedingungen

Lage

Der Ort Cheine befindet sich im Nordwesten des Altmarkkreises Salzwedel, ca. 7 Kilometer westlich von Salzwedel.

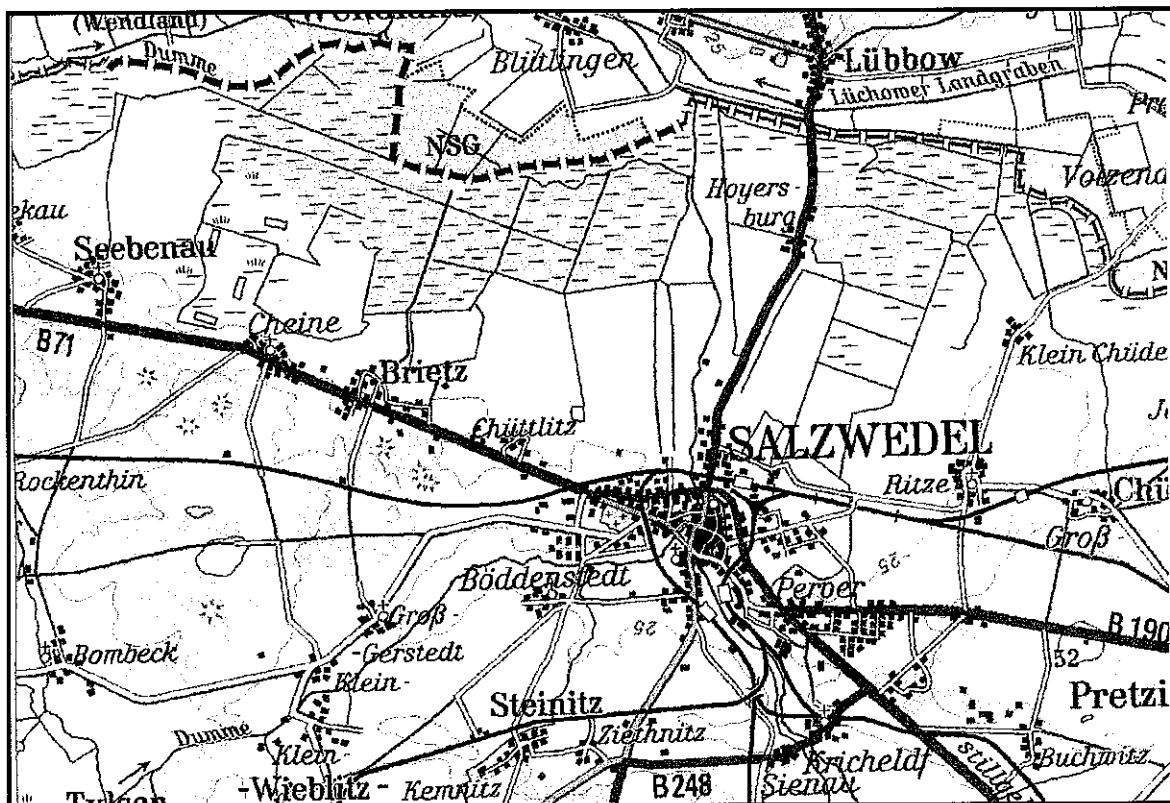


Abbildung 1: Territoriale Übersicht

Das Plangebiet des VbB-Planes befindet sich am östlichen Ortsrand.

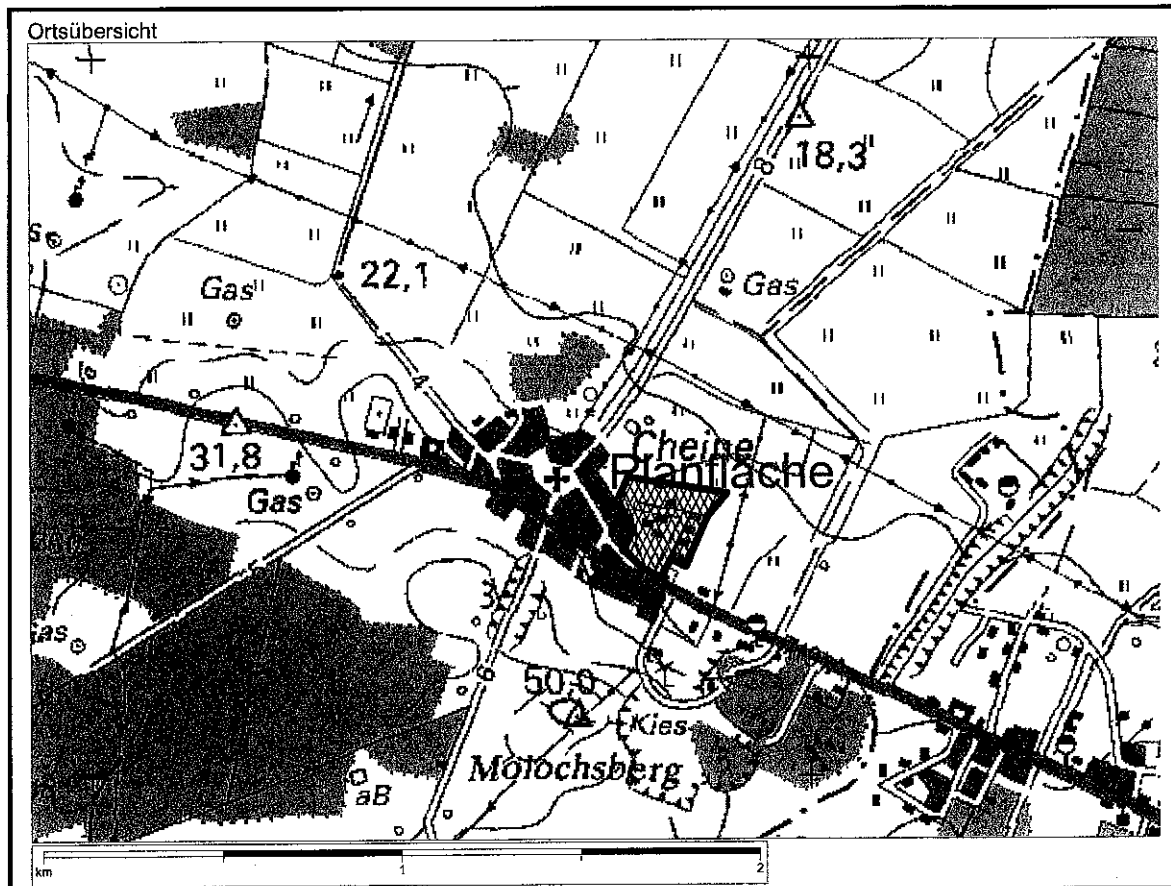


Abbildung 2: Lage der Planfläche

5. Geltungsbereich

Da nur ein Vorhaben im bestehenden Plangebiet geändert wird, ist eine Veränderung des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht nötig und vorgesehen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden verändert. Auf eine Festsetzung der maximalen Grundstücksgröße wird auch weiterhin verzichtet. Ebenso werden keine Firstrichtung bzw. Hauptfirstrichtung und Dachformen festgesetzt.

getroffene Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) – keine Änderung zum bestehenden VbB-Plan
- Grundflächenzahl max. 0,35 (GRZ 0,35) – Änderung zum bestehenden VbB-Plan
- Geschossflächenzahl 0,5 (GFZ 0,5) – keine Änderung zum bestehenden VbB-Plan
- maximal ein Vollgeschoss (I) – Änderung zum bestehenden VbB-Plan
- Einzelhäuser zulässig $\triangle E$ - Änderung zum bestehenden VbB-Plan
- maximale Traufhöhe 4,00 m ($TH \leq 4,00$ m) – Änderung zum bestehenden VbB-Plan

Zur räumlichen Gliederung des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen werden gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben so verändert, dass die überbaubare Fläche deutlich verkleinert wird, dem Bauvorhaben aber trotzdem eine problemlose Einordnung innerhalb dieser Baugrenzen im geänderten Planbereich gewährleistet werden kann. vorgenommen. Die Baufeldtiefe und Baufeldbreite werden jeweils mit 17,00 m festgesetzt.

Nebenanlagen, wie Garagen, Carports etc., gem. § 14 BauNVO, dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

7. verkehrliche Situation

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für das Vorhaben Eigenheim ist gesichert. Sie erfolgt wie im z.Zt. gültigen Plan, von der nördlich der Baufläche gelegenen Straße aus.

7.2 PKW-Stellflächen

Die ursprünglich vorgesehene öffentliche Parkplatzfläche entfällt.

7.4 Rad- und Fußwege

Separate Rad- und Fußwege sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie, Gas und Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser sind im Plangebiet sichergestellt.

9. Weitere Planungsbelange

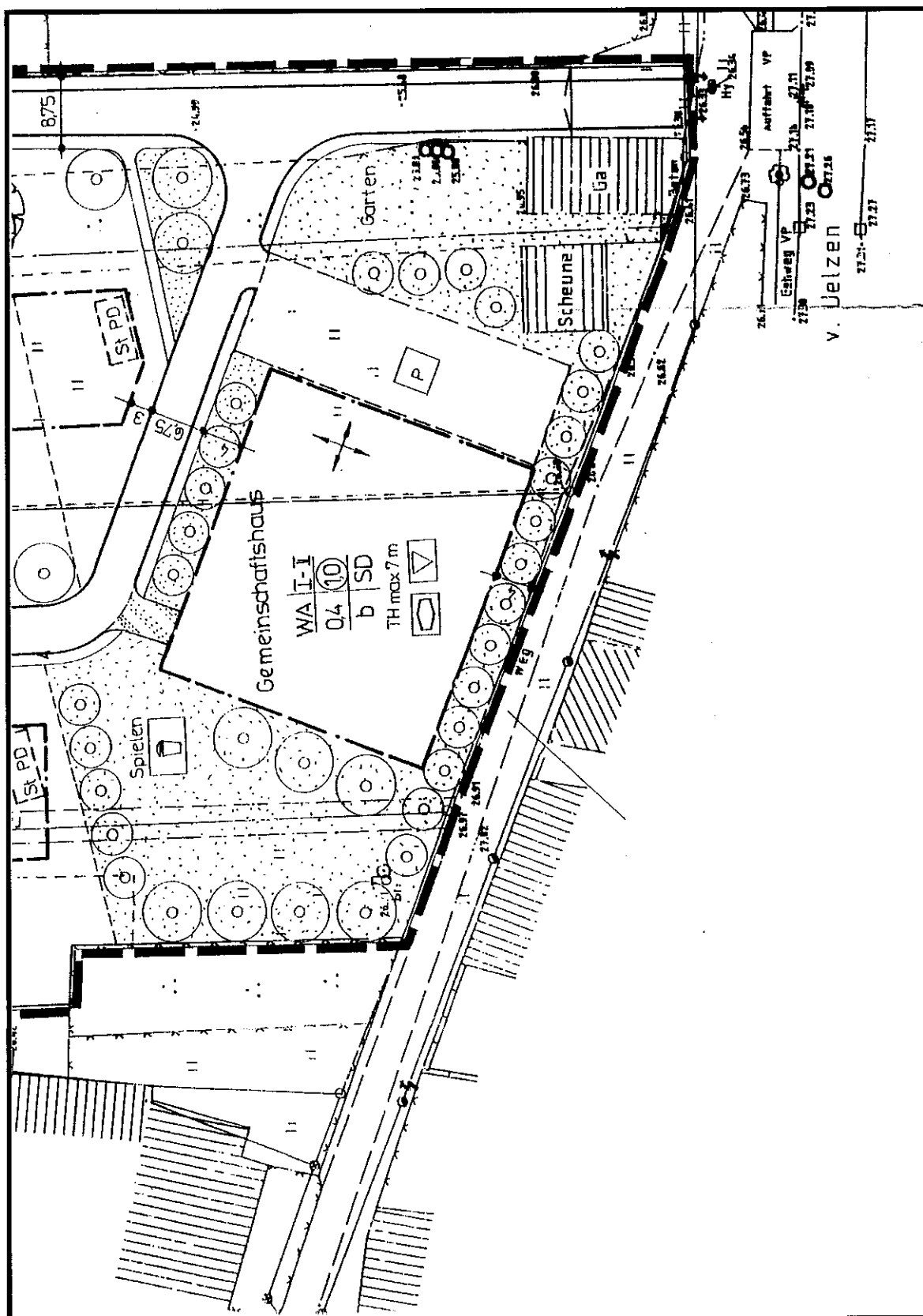
Für weitere Planungsbelange gelten die Festsetzungen und Bestimmungen des bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

10. Übersicht der Änderungen

Abschließend werden die vorgenommenen Änderungen dargestellt.

- Änderung der Baufeldgröße durch veränderte Baugrenzen
- Änderung (Verringerung) der Grundflächenzahl
- Änderung (Verringerung) der Geschossflächenzahl
- Wegfall der öffentlichen Parkplatzfläche
- Wegfall der öffentlichen Spielplatzfläche
- Änderung der Anzahl der möglichen Vollgeschosse
- Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind
- Keine Festsetzung der Firstrichtung
- Keine Festsetzung der Dachform
- Keine Festsetzung der Farbe der Dachdeckung
- Änderung der maximalen Traufhöhe auf 4,00 m
- Festsetzung, dass Garagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen

Zur Übersicht und zum Vergleich ist der bestehende Planausschnitt (ohne Maßstab) auf der nachfolgenden Seite beigelegt.



Planausschnitt (Bestand) ohne Maßstab

11. Natur und Umwelt

11.1 Flächenversiegelung

Die Änderung des Vorhabens Dorfgemeinschaftshaus in das Vorhaben Einfamilienhaus wirkt sich insgesamt positiv auf die Belange des Naturschutzes aus, da u.a. die Größe der versiegelbaren Flächen deutlich reduziert wird.

Gegenüberstellung der versiegelbaren Flächen

Vorhaben
Dorfgemeinschaftshaus

Baufeldgröße 34 m x 30 m

Flurstücksgröße 33,5 m x 43 m
= 1440,50 m²
39 m x 16 m / 2
= 312,00 m²

gesamt: 1752,50 m²

Grundflächenzahl 0,4
→ von baulichen Anlagen
überdeckbare Fläche: 701,00 m²

öffentliche Parkfläche 11 m x 34 m = 374 m²

**von baulichen Anlagen
überdeckbare Fläche
gesamt: 1075,00 m²**

Vorhaben
Einfamilienhaus

Baufeldgröße 17 m x 17 m

Flurstücksgröße lt. Kataster
= 1478 m²

Grundflächenzahl 0,35
→ von baulichen Anlagen
überdeckbare Fläche: 517,30 m²

öffentliche Parkfläche: entfällt

**von baulichen Anlagen
überdeckbare Fläche
gesamt: 517,30 m²**

Die Größe der versiegelbaren Flächen reduziert sich um 557,70 m². Somit wird der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

11.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

F I: Gemarkung Seebenau, Flur 5, Flurstück 275/1

Entwicklung einer Strauch -, Baumhecke mit einheimischen standortgerechten Gehölzen. – siehe Übersichtsplan Anlage 5 -

F II: Gemarkung Seebenau, Flur 6, Flurstück 41

Kompanieweg nördliche Seite: Anpflanzung einer Baumreihe aus Stieleichen mit Strauchunterpflanzung niedrig wüchsiger einheimischer standortgerechter Gehölze.

Kompanieweg südliche Seite: Entwicklung eines Halbtrockenrasens durch extensive Pflegemaßnahmen. – siehe Übersichtsplan Anlage 6 -

Der Zeitraum der Durchführung der Maßnahmen beläuft sich auf 5 Jahre.

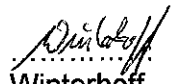
11.3 Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag

siehe Anlage 4

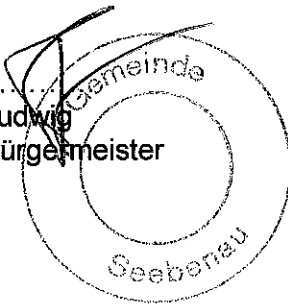
weitere Übersichtspläne hierzu Anlage 5 und Anlage 6.

Entworfen und aufgestellt gemäß BauGB, BauNVO und PlanzV in den jeweils gültigen Fassungen in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat der Gemeinde Seebenau.

Pretzier, den 21.11. 2007


Winterhoff
Dipl.-Ing. (FH)

Begründung als Bestandteil der Satzung gebilligt auf der Sitzung des Gemeinderates vom 03.12. 2007.


.....
Ludwig
Bürgermeister

UMWELTBERICHT
MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNERISCHEN FACHBEITRAG
ZUR
1. ÄNDERUNG
DES
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES
„AM ZIELAITZ“, 29413 CHEINE
DER
GEMEINDE SEEBENAU

PLANÄNDERUNG IM AUFTRAG DER
GEMEINDE SEEBENAU

VERFAHRENSSTAND
ABWÄGUNG / SATZUNG – 12/2007

BEARBEITUNG VON:



LANDSCHAFTSPLANUNG & SIEDLUNGSÖKOLOGIE
BAULEIT- & LANDSCHAFTSPLANUNG / BERATUNG & GUTACHTEN
ALT ZEPERNICK 4 16341 PANKETAL
TEL.: 030 94 41 41 41

BEARBEITUNG: DIPL.- AGR.- ING. A. F. SCHNEIDER
PANKETAL / SALZWEDEL NOVEMBER 2007

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1.	INHALT UND ZIEL DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	3
1.2.	ZIELE UND UMWELTBELANGE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	4
1.3.	BERÜCKSICHTIGUNG DER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN	5
1.3.1.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	20
ABBILDUNG 1	LAGE DER ENTWICKLUNGSFLÄCHE (AUSZUG AUS DEM FNP DER GEMEINDE SEEBENAU)	11
ABBILDUNG 2	ÜBERSICHT DER LAGE DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN	17
TABELLE 1	FLÄCHEN- UND BIOTOPWERTERMITTLUNG IM VERGLEICH VOR DER 1. ÄNDERUNG	13
TABELLE 2	FLÄCHEN- UND BIOTOPWERTERMITTLUNG IM VERGLEICH MIT DER 1. ÄNDERUNG	14
TABELLE 3	FLÄCHEN- UND BIOTOPWERTERMITTLUNG IM VERGLEICH MIT DER 1. ÄNDERUNG	178
PLAN 1	BIOTOPKARTIERUNG	
PLAN 2	EINGRIFFSERMITTLUNG	

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 den genehmigten und in Teilen umgesetzten Vorhaben und Erschließungsplan „Wohngebiet Cheine“ bzw. nun die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Zielaitz“ wird aus folgenden Gründen eine Umweltprüfung mit eingeschränktem Umfang und Detaillierungsgrad erarbeitet:

- Die Realisierung wesentlicher baulicher Nutzungen aus dem Vorhaben und Erschließungsplan und die damit verbundenen Auswirkungen in Naturhaushalt und Landschaftsbild weisen eine generelle Zulässigkeit des Vorhabens an dieser Stelle nach.
- Die Darstellungen des FNP weisen keine besonderen Eignungen und Schutzbedürfnisse aus.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte stehen folgende Ziele und Aufgaben im Vordergrund:

Im Rahmen der Erstellung des Vorhaben und Erschließungsplanes wurde keine grünordnerische Fachplanung bzw. keine nachvollziehbare Eingriffsregelung vorgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde fordert in der Stellungnahme vom 24.03.1993 unter Bezug auf den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft im Wesentlichen, eine Lückenbepflanzung im nördlichen Bereich der Abgrenzung zum EG Vogelschutzgebiet vorzunehmen und einen Pflanzplan für die geplanten Bepflanzungen zu erstellen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Zielaitz“ sind die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu behandeln und die Eingriffsregelung gemäß der geltenden Regelungen nachzuholen.

1.1. INHALT UND ZIEL DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll und ist in Teilen als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Der konkrete Bedarf ergab sich aus dem Baubegehren von Bürgern, die gern in der Ortslage Cheine bauen wollten und wollen. Die Änderung der Bauleitplanung erfolgt um die ausgewiesene Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftshaus mit Parkplatz, Spielplatz und Parkanlage) in individuell nutzbare Wohngrundstücke umzuwandeln.

1.2. 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 / Landschaftsgesetz

- Schutz von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich

Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bodenschutzverordnung

- langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt

- 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.

1.3. 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.

1.3.1. 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.

Die Nähe zur Bundesstraße 71 kann zumindest während der Hauptverkehrszeiten einen erhöhten Geräuschpegel im Plangebiet bedeuten. Forderungen bezüglich des Lärmschutzes ergeben sich daraus unmittelbar nicht.

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

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 wies keine besonders wertvollen Biotope bzw. Biotoptypen auf (siehe Plan 1 Bestand 1993). Die Darstellungen basieren auf der Auswertung der CIR-Luftbildaufnahme von 1992.

Die Flächenangaben zum Bestand sind in der Gesamtübersicht dargestellt.

Die Biotoptypen sind weitgehend den Ackernutzungen zu zuordnen.

Großkronige standortgerechte Laubbäume waren bzw. sind überwiegend in Baumreihen angeordnet im Plangebiet und dessen Randbereichen ortsbild- und landschaftsbildprägend vorhanden.

Bezüglich des Bestandes an Bäumen zum Zeitpunkt der Planung 1993 wird auf den Grünplan/Ausführungsplan von 1993 verwiesen. Der Baumbestand wird nicht näher betrachtet.

Besonders geschützte Pflanzen und Tiere konnten im Rahmen der Bestandsaufnahme / Ortsbegehungen nicht ermittelt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind durch den Vorhaben und Erschließungsplan nicht festzustellen und nicht zu erwarten.

Nach Norden grenzt ein Bereich mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften an.

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 weitgehend im Bereich holozäner Dünensande. Im nordöstlichen Bereich reichen Sande der Weichseleiszeit zumindest bis in den Grenzbereich des Planungsraumes. Zusätzlich stehen von Norden her holozäne Torfe bis in den nordöstlichen Planungsraum an.

Das Relief ist flach bei einer topografischen Höhenlage von etwa 23,5 m NN im Norden und ca. 25,5 m NN im Süden im Plangebiet.

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. Der nördliche, besonders der nordöstliche Bereich des Plangebietes kann im Quellbereich von temporären Sickerquellen liegen.

Die Gefahr von Boden- und Grundwasserverunreinigungen besteht bei der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet lediglich bei Havarien bzw. unzulässigen Handlungen.

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

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung 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 wegen der geringen Größe und Lage keine nennenswerte klimatische Funktion auf.

Die im Norden angrenzenden Freiflächen (Acker- und Wiesenland) dominieren als Kaltluftentstehungsgebiet.

Durch die Umsetzung der Planung mit festgesetzter GRZ von 0,4 kann allgemein eine geringfügige Erhöhung des Temperaturniveaus im Plangebiet und besonders punktuell eine Erhöhung der Temperaturgänge im Tagesverlauf verursacht werden.

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 Verkehrsbelastung kaum merklich erhöht. Aufgrund der geringfügigen Verkehrsbelastung sind nachhaltige Beeinträchtigungen durch Kfz-Abgase nicht zu erwarten.

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

SCHUTZGUT ORTSBILD, LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNG:

Die Lage innerhalb bzw. am Rande von Cheine bedeutet keine Beeinträchtigung des Ortsbildes, da die Strukturierung des Ortes eine Dominanz der neuen Wohnsiedlung nicht zulässt.

Das Landschaftsbild ist von und nach Osten durch Gehölzstrukturen in der Landschaft begrenzt.

Nach und aus Norden sind die Blickbeziehungen weiträumig. Der Baumbestand entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes bedeutet eine wesentliche Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

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

Bedeutende Erholungsnutzungen können nachträglich für den Planstandort nicht nachvollzogen werden und sind andererseits ausgehend von der Vornutzung nicht nachhaltig zu erwarten. Daraus ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter:

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Vorbelastungen können nachträglich nur in Bezug auf die ackerbauliche Nutzung betrachtet werden und die umfangreichen unversiegelten Wege sowie vegetationsfreien bzw. vegetationsarmen Flächen ausgehend von intensiven Nutzungen.

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

Durch die Realisierung des Vorhaben und Erschließungsplanes / vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergaben bzw. ergeben sich speziell erhebliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt als baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen. Diese beinhalten generell:

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 in geringem Maße.

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 in geringem Ausmaß.

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 voraussichtlich ruderalen Staudenfluren entwickeln und zunehmend verbuschen bzw. Waldgesellschaften entstehen, da eine landwirtschaftliche Nutzung bereits zum Zeitpunkt der Bauleitplanung 1993 deutlich eingeschränkt war.

Dies wäre für den Naturhaushalt nicht von Nachteil. Andererseits wäre es erforderlich gewesen, andere Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen. Da in gleicher Größenordnung keine Flächen in Cheine zusammenhängend zur Verfügung stehen, bzw. abiotisch oder biotisch deutlich wertvoller sind, ist davon auszugehen, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff am Planstandort am geringsten ist.

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

Durch die Entwicklung einer vergleichsweise intensiven baulichen Nutzfläche kann andererseits der Schutz des Bodens vor Versiegelung an anderer Stelle gewährleistet werden.

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.
- Minderung 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.

BEWERTUNG DER IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG 1993 GEPLANTEN AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Im Rahmen der Bauleitplanung 1993 wurde die Anpflanzung von 82 großkronigen Laubbäumen (laut Plandarstellung) vorgesehen.

Die aktuelle Situation zeigt, dass die geplanten Bäume nicht angepflanzt wurden. Dies ist auch bei Berücksichtigung der Platzverhältnisse aus Vernunftgründen gar nicht zulässig.

Angepflanzt wurden klein- bis mittelgroßkronige überwiegend nichtheimische Baumarten (japanische Zierkirschen), die kaum als Kompensation bzw. Ersatz anzurechnen sind. Die Gehölze werden im Rahmen der Biotopwertermittlung (Eingriffsbilanzierung, siehe unten) über die Grünflächen berücksichtigt.

Großkronige Laubbäume sind bei Berücksichtigung der Bebauungsintensität, also der geringen Freiflächen im Plangebiet nicht geeignet. Im Gegenteil wird gegenwärtig festgestellt, dass der vorhandene großkronige Baumbestand zunehmend eine Gefahr für die baulichen Nutzungen darstellt. Daher sind andere Lösungsansätze als Äquivalent erforderlich.

ENTWICKLUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Als Vorschlag wird maßgeblich für die Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt die Entwicklung eines standortgerechten Waldstückes im Bereich der ehemaligen Kläranlage (südöstlich von Cheine) angeregt.

Dies stellt einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung eines entsiegelten Standortes im Zusammenhang mit dem umgebenden Waldareal dar. Die Maßnahme wird aus den Darstellungen des FNP entwickelt.



ABBILDUNG 1 LAGE DER ENTWICKLUNGSFLÄCHE (AUSZUG AUS DEM FNP DER GEMEINDE SEEBENAU)

Weiterhin ist die Richtung zu verfolgen, Ersatz für die zunehmend „wegfallenden“ Bäume im Norden des Geltungsbereiches des Plangebietes zu schaffen, der nördlich außerhalb des bebauten Bereiches als neue Baumreihe entwickelt wird, obwohl dies nach gegenwärtigem Kenntnisstand wegen der „Flächenverfügbarkeit“ kaum möglich sein wird.

Eine „Abschottung“ des Baugebietes, wie sie in der Ausführungsplanung (Pflanzschema 1993) geplant war, ist nicht geeignet, die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild effektiv zu gestalten. Der Charakter der offenen Landschaft sowie erkennbare Übergänge vom bebauten Bereich in die Landschaft sind Elemente, die standorttypisch sind. Deshalb sollte die Siedlung nicht „versteckt“ werden.

EINGRIFFSBILANZIERUNG

Auf der Grundlage der Plandarstellungen (Plan 1 und Plan 2) wurden die jeweiligen Flächen nach Nutzung bzw. Biotoptyp ermittelt und entsprechend der Biotopwerte gegenüber gestellt.

Ausgehend von einer vergleichsweise dichten Bebauung und umfangreichen Versiegelung ist ohne Berücksichtigung der im genehmigten Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Kompensationsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt festzustellen.

Bei der Flächenermittlung wurde die zulässige GRZ laut Planung für die Flächenbilanzierung angesetzt ohne die nicht ausgeschlossene zulässige Überschreitung zu berücksichtigen. Dies ist auch nicht zweckmäßig, da die tatsächliche durchschnittliche Überbauung einschließlich Nebenanlagen bisher die zulässige Grenze nicht erreicht.

Bei der Flächenermittlung der Überbauung wurde auch das gesamte Baufeld der Gemeinschaftsanlagen angerechnet, ohne den teilweise möglichen geringeren Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen zu beachten.

Im vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Zielaitz“ wird davon ausgegangen, dass die zulässige Flächenversiegelung sich um 557,70 m² verringert.

Flächennutzung	Fläche 1993 in m²	Biotopwert	Biotopwert Summe
Bauliche Anlagen	186,1	0,0	0,0
Verkehrsfläche asphaltiert	0,0	0,0	0,0
Verkehrsfläche gepflastert	0,0	2,0	0,0
Weg, Platz unbefestigt	2.829,4	6,0	16.976,4
Intensivacker	9.334,5	5,0	46.672,5
Acker undifferenziert	10.771,7	8,0	86.173,6
Spielplatz	0,0	2,0	0,0
Sonstige Grünanlage n. p.	0,0	10,0	0,0
Sonstige Parkanlage	0,0	10,0	0,0
Ziergarten	0,0	6,0	0,0
Gartenland /Bauerngarten	811,5	6,0	4.869,0
Baumgruppen ü. h.	1.196,2	20,0	23.924,0
Baumreihe	4.274,4	10,0	42.744,0
Fläche Zwischensumme	29.403,8		221.359,5
Kläranlage	7.362,0	2,0	14.724,0
Acker undifferenziert	6.020,0	8,0	48.160,0
Eichen- Hainbuchenwald	0,0	27,0	0,0
Fläche Zwischensumme	13.382,0		62.884,0
Gesamt alles	42.785,8		284.243,5
Fläche Planung in m²	8.917,2	0,0	0,0
	4.288,3	0,0	0,0
	1.038,0	2,0	2.076,0
	0,0	6,0	0,0
	0,0	2,0	0,0
	0,0	2,0	0,0
	300,0	2,0	600,0
	603,1	10,0	6.031,0
	1.886,8	10,0	18.868,0
	11.537,6	6,0	69.225,6
	428,9	13,0	5.575,7
	0,0	20,0	0,0
	403,9	10,0	4.039,0
Fläche Planung	29.403,8		106.415,3
	0,0	2,0	0,0
	6.020,0	8,0	48.160,0
	7.362,0	20,0	147.240,0
	13.382,0		195.400,0
	42.785,8		301.815,3
Differenz			-17.571,8

TABELLE 1 FLÄCHEN- UND BIOTOPWERTERMITTLUNG IM VERGLEICH VOR DER 1. ÄNDERUNG

Flächennutzung	Fläche 1993 in m²	Biotopwert	Biotopwert Summe
Bauliche Anlagen	186,1	0,0	0,0
Verkehrsfläche asphaltiert	0,0	0,0	0,0
Verkehrsfläche gepflastert	0,0	2,0	0,0
Weg, Platz unbefestigt	2.829,4	6,0	16.976,4
Intensivacker	9.334,5	5,0	46.672,5
Acker undifferenziert	10.771,7	8,0	86.173,6
Spielplatz	0,0	2,0	0,0
Sonstige Grünanlage n. P.	0,0	10,0	0,0
Sonstige Parkanlage	0,0	10,0	0,0
Ziergarten	0,0	6,0	0,0
Gartenland /Bauerngarten	811,5	6,0	4.869,0
Baumgruppen ü. h.	1.196,2	20,0	23.924,0
Baumreihe	4.274,4	10,0	42.744,0
Fläche Zwischensumme	29.403,8		221.359,5
Kläranlage	7.362,0	2,0	14.724,0
Acker undifferenziert	6.020,0	8,0	48.160,0
Eichen- Hainbuchenwald	0,0	27,0	0,0
Fläche Zwischensumme	13.382,0		62.884,0
Gesamt alles	42.785,8		284.243,5

Fläche Planung in m²	Biotopwert Plan/Bestand	Biotopwert Summe
8.359,5	0,0	0,0
4.288,3	0,0	0,0
1.038,0	2,0	2.076,0
0,0	6,0	0,0
0,0	2,0	0,0
0,0	2,0	0,0
300,0	2,0	600,0
603,1	10,0	6.031,0
1.886,8	10,0	18.868,0
12.095,3	6,0	72.571,8
428,9	13,0	5.575,7
0,0	20,0	0,0
403,9	10,0	4.039,0
29.403,8		109.761,5

0,0	2,0	0,0
6.020,0	8,0	48.160,0
7.362,0	20,0	147.240,0
13.382,0		195.400,0
42.785,8		305.161,5
Differenz		-20.918,0

TABELLE 2 FLÄCHEN- UND BIOTOPWERTERMITTLUNG IM VERGLEICH MIT DER 1. ÄNDERUNG

In der Gesamtheit der Flächen- und Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Spielraum, der im weiteren konkreten Verfahren der Durchführung und Ausführung zu beachten ist.

In allen Fällen ist mit der Anlage des benannten standortgerechten Waldstückes oder der Abrundung des Waldes eine Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt möglich und ein „Überschuss“ an Ersatz kaum zu umgehen.

Dabei sollte berücksichtigt werden, dass nach aktuellem Kenntnisstand 14 großkronige Laubbäume im Rahmen der Bebauung gefällt wurden bzw. noch gefällt werden sollen, die bisher wohl nicht ersetzt wurden.

Diese voraussichtlich noch zu ersetzenden Bäume können auf den „Überschuss“ an Biotopwertentwicklung angerechnet werden, was im Detail der Ausführung noch festzustellen ist.

Darüber hinaus ist es fachlich angemessen, das gesamte - im Bereich der Ersatzfläche - vorhandene Areal naturschutzfachlich und landschaftsästhetisch zu entwickeln, so dass einerseits eine „Abrundung“ der Waldflächen vorgenommen wird und andererseits die erforderliche Naturnähe bei der Kompensationsmaßnahme Berücksichtigung findet.

Dabei würden für andere bzw. weitere Eingriffe bereits Kompensationsmaßnahmen vorgegriffen werden, die am Ort des Eingriffes nicht ausgleichbar sind, so dass dies wie eine Art Flächenpool behandelt werden kann.

ÄNDERUNGEN ZUR EINGRIFFSBILANZIERUNG IM RAHMEN DER ABWÄGUNG

Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan geplante Kompensationsfläche steht der Gemeinde Seebenau nicht zur Verfügung.

Daher ist eine Änderung der Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Diese Änderungen beziehen sich auf gemeindeeigene Flächen.

So ist mit der Änderung geplant, im Bereich von Flächen, die bereits im FNP als „Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, die einer Bodennutzung unterliegen“ ausgewiesen sind, entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen.

Betroffen sind Flurstück 275/1 der Flur 5 (F I) sowie Flurstück 41 der Flur 6 (F II), beides Gemarkung Seebenau.

F I

Ehemaliger Weg, in dessen Bereich bereits einheimische, standortgerechte Laubbäume in lückiger Reihe angepflanzt wurden.

In diesem Bereich mit einer Gesamtfläche von 5.830 m² ist die Entwicklung einer Strauch- Baumhecke, einheimischer standortgerechter Gehölze geplant, die über die eigentliche Kompensationsfunktion wesentliche Bedeutung für den Biotopverbund inne hat und gleichbedeutend als Erosionsschutzmaßnahme zu berücksichtigen ist.

F II

Bereich des „Kompanieweges“ mit einem wertvollen Kopfsteinpflasterweg, in Teilen erhalten.

Das sandige Umfeld führt dazu, dass der Weg bei geringer Nutzung „versandet“. Neben einem Streifen Ruderalflur ist eine intensive Ackernutzung bzw. Brache festzustellen.

Wegen der besonderen Eignung und der natürlich mageren Bodenbedingungen ist auf der nördlichen Seite eine Baumreihe aus Stieleichen mit einer Strauchunterpflanzung niedrig wüchsiger, einheimischer standortgerechter Gehölze vorgesehen.

Auf der Südseite ist die Entwicklung eines Halbtrockenrasens durch extensive Pflegemaßnahmen auf der Grundlage der natürlichen Standorteigenschaften geplant.

Die Maßnahmen beziehen sich auf einen Zeitrahmen von 5 Jahren bei der Anpflanzung von Gehölzen und dauerhaften extensiven Pflegemaßnahmen für die Halbtrockenrasenfläche.

Die Differenz in der Bilanz (S. 18) kann unter Berücksichtigung der Gesamtwertigkeit der geplanten Maßnahmen vernachlässigt werden. Weiterhin ist zu beachten, dass der Umfang der Kompensationsmaßnahmen auf die abgeschlossene Bebauung innerhalb des Plangebietes bezogen ist. Da gegenwärtig noch ein bedeutender Flächenanteil nicht überbaut ist, ist der zeitliche Rahmen der Kompensationsmaßnahmen gerechtfertigt, wobei nicht berücksichtigt ist, ob die Baumreihe im Bereich des Flurstückes 275/1 bereits als Kompensationsmaßnahme hergestellt wurde.
Daher ist ein weitgehend vollständiger rechnerischer Ausgleich gewährleistet.

VWG Salzwedel-Land

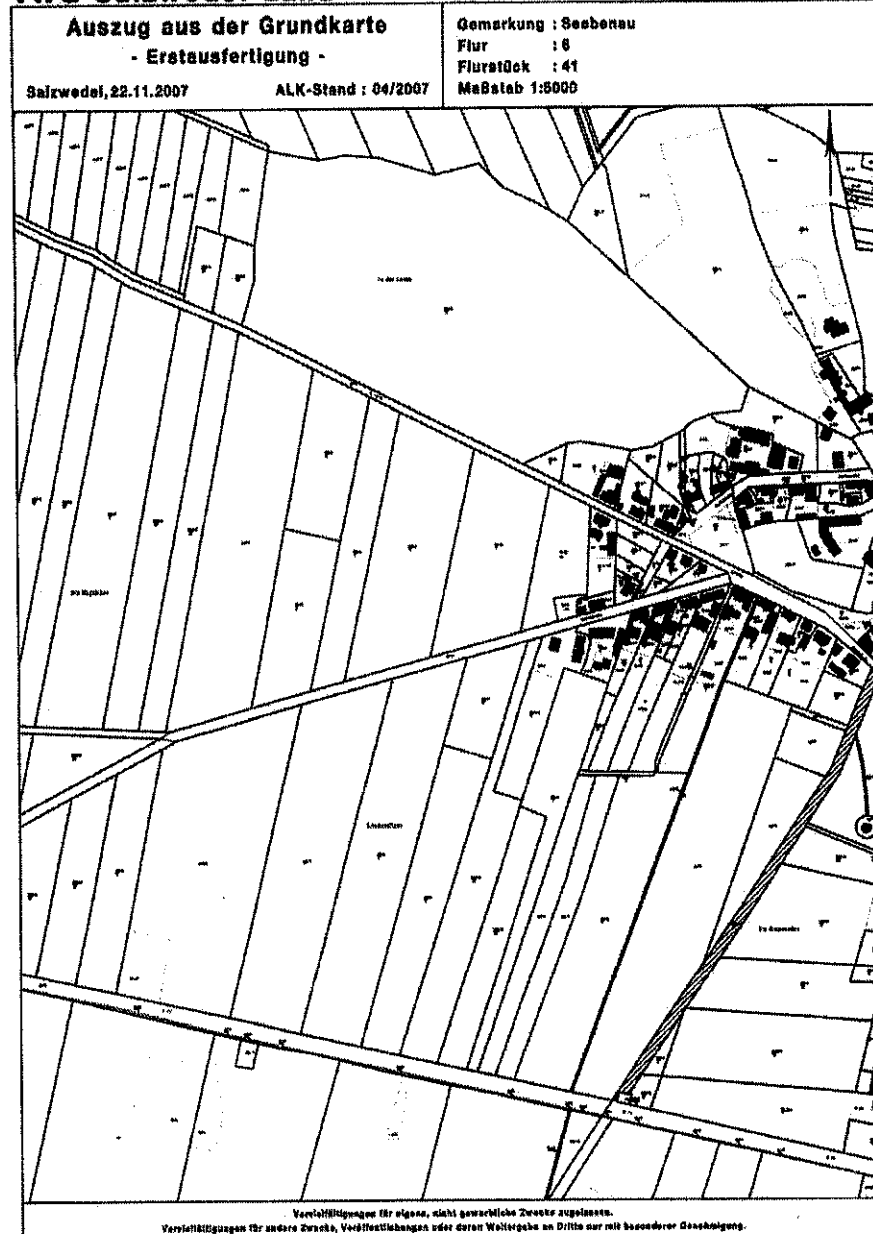


ABBILDUNG 2 ÜBERSICHT DER LAGE DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN

TABELLE 3 FLÄCHEN- UND BIOTOPWERTERMITTLUNG IM VERGLEICH MIT DER 1. ÄNDERUNG (FOLGENDE SEITE)

Flächennutzung	Fläche 1993 in m²	Biotopwert	Biotopwert Summe
Bauliche Anlagen	186,1	0,0	0,0
Verkehrsfläche asphaltiert	0,0	0,0	0,0
Verkehrsfläche gepflastert	0,0	2,0	0,0
Weg, Platz unbefestigt	2.829,4	6,0	16.976,4
Intensivacker	9.334,5	5,0	46.672,5
Acker undifferenziert	10.771,7	8,0	86.173,6
Spielplatz	0,0	2,0	0,0
Sonstige Grünanlage n. p.	0,0	10,0	0,0
Sonstige Parkanlage	0,0	10,0	0,0
Ziergarten	0,0	6,0	0,0
Gartenland /Bauerngarten	811,5	6,0	4.869,0
Baumgruppen ü. h.	1.196,2	20,0	23.924,0
Baumreihe	4.274,4	10,0	42.744,0

Fläche Zwischensumme	29.403,8		221.359,5
----------------------	----------	--	-----------

<i>Flst. 275/1 Flur 5</i>			
Baumreihe	800,0	9,0	7.200,0
Acker intensiv genutzt	5.030,0	5,0	25.150,0
Strauch-Baumhecke	0,0	16,0	0,0
<i>Flst. 41 Flur 6</i>			
Pflasterweg	680,0	3,0	2.040,0
Ruderalflur Dominanzbestände	680,0	5,0	3.400,0
Acker intensiv genutzt	2.380,0	5,0	11.900
Strauch-Baumhecke	0,0	16,0	0,0
Halbtrockenrasen	0,0	18,0	0,0

Fläche Zwischensumme	9.570,0		49.690,0
----------------------	---------	--	----------

Gesamt alles	38.973,8		271.049,5
--------------	----------	--	-----------

Fläche Planung in m²	Biotopwert Plan/Bestand	Biotopwert Summe
8.359,5	0,0	0,0
4.288,3	0,0	0,0
1.038,0	2,0	2.076,0
0,0	6,0	0,0
0,0	2,0	0,0
0,0	2,0	0,0
300,0	2,0	600,0
603,1	10,0	6.031,0
1.886,8	10,0	18.868,0
12.095,3	6,0	72.571,8
428,9	13,0	5.575,7
0,0	20,0	0,0
403,9	10,0	4.039,0

29.403,8		109.761,5
----------	--	-----------

0,0	9,0	0,0
0,0	5,0	0,0
5.830,0	16,0	93.280,0
680	3,0	2.040,0
0,0	5,0	0,0
0,0	5,0	0,0
680,0	16,0	10.880,0
2.380,0	18,0	42.840,0

9.570,0		149.040
---------	--	---------

38.973,8		258.801,5
----------	--	-----------

Differenz		- 12.248,0
-----------	--	------------

D) ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Die Entwicklung der Fläche mit baulicher Nutzung stellt eine Abrundung der Ortslage dar und wurde in wesentlichen Teilen bereits ausgeführt.

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

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“. Mit der Änderung des bestehenden Vorhaben und Erschließungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine bisher für gemeinschaftliche Zwecke geplante Fläche in Wohnbauflächen umzuwandeln um eine individuelle örtlich angepasste Bebauung zu ermöglichen. Der Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen wurde in Cheine bereits anderweitig gedeckt.

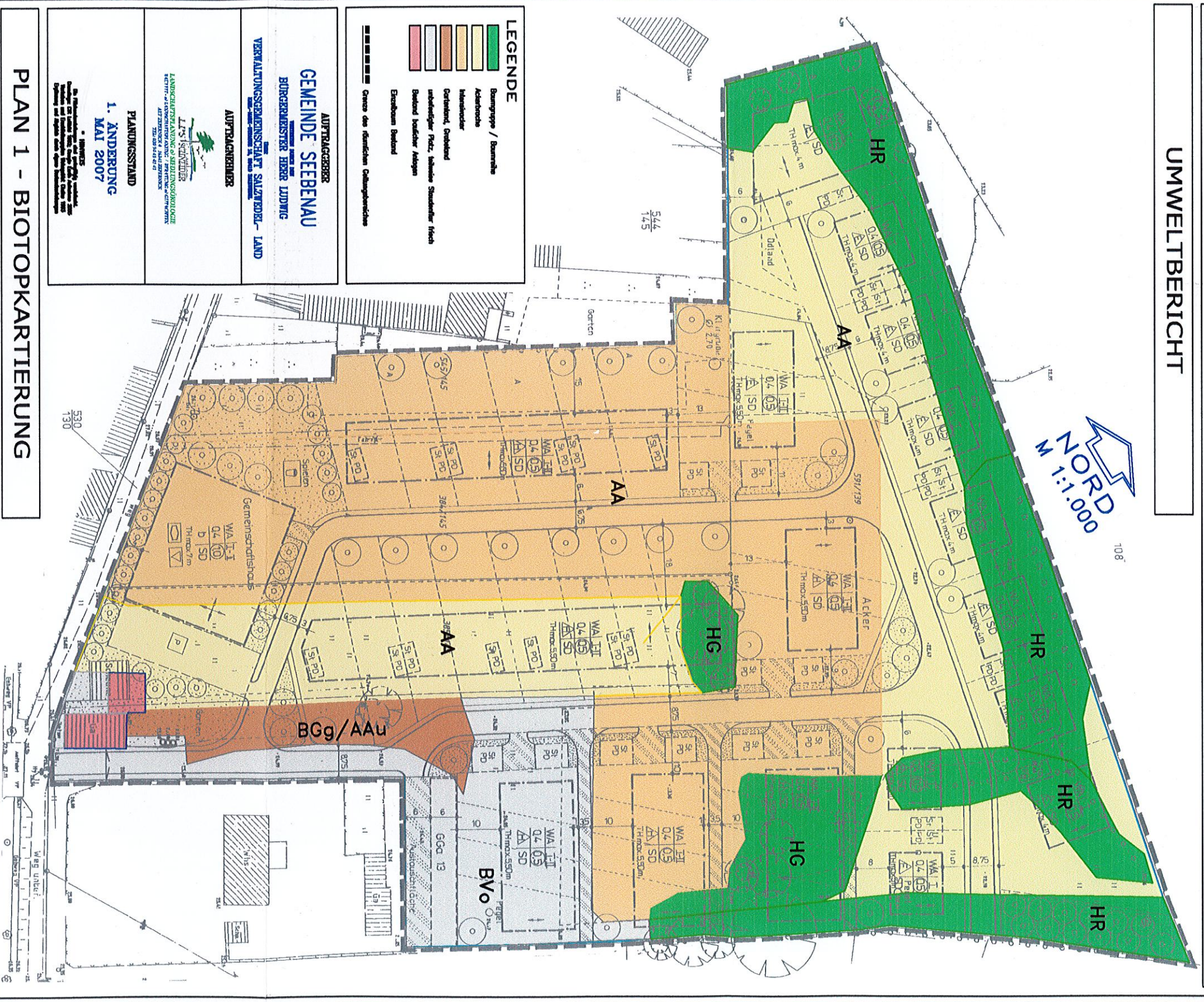
Die Ermittlung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen erfolgte unter Anwendungen sachbezogener Informationen sowie fachgesetzlicher und fachplanerischer Vorgaben auf der Grundlage bestehende Planungen sowie durch eigene Erhebungen.

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

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die inhaltlich und flächenmäßig geplante Raumentwicklung und der aktuell geplanten Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

ENDE

UMWELTBERICHT



LEGENDE

- | | Erntebaum | Baumtyp | Farbe des natürlichen Gattungsgelbes |
|------------|-----------|--|--------------------------------------|
| Eichenholz | | Blauwälder / Buche | |
| Kiefer | | Achermühle | |
| Fichte | | Hainbuche | |
| Lärche | | Cornelholz, Edelholz | |
| Tanne | | unklassifiziert Holz, kleine Stämme hoch | |
| Douglasie | | Rohholz, harter Holz | |
| Alnus | | Erntebaum | |

AUFTRAGGEBER
GEMEINDE SEEBENAU

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SALZWEDDEL-
LAND**

AUFTRAGNEHMER

LANDSCHAFTSPLANUNG O. SIEDLUNGSÖKOLOGIE
BETRIEB - O. LANDSCHAFTSRECHANUNG / BETRIEBUNG O. GUTSCHAFTEN

PLANTUNGSSTAND

1. ÄNDERUNG MAI 2007

HINWEIS
Die Publikationen der Gesellschaft werden
ausgegeben im Verlag 1962, Gruppe Kunst, Abteilung 3005,
National und Sozialistisches Museum, Oslo 1913.
Erlaubung zur Ausgabe durch das Ministerium.

PLAN 1 - BIOTOPKARTIERUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM ZIELAITZ" 29413 CHEINE - GEMEINDE SEEBENAU

UMWELTBERICHT



LEGENDE

- Bauliche Anlage
- Bauwerk
- Örtliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Örtliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Abschattung

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

AUFTRAGSGEBER
GEMEINDE SEEBENAU

BÜRGERMEISTER HERR LUDWIG

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SALZGIEDL- LAND

AUFTRAGSNUMMER

LANDSCHAFTSPLANUNG & UMWELTBEREICHUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG & UMWELTBEREICHUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG & UMWELTBEREICHUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG & UMWELTBEREICHUNG

PLANUNGSSTAND
1. ÄNDERUNG
MÄI 2007

Der Plan ist ein Entwurf und darf nicht ohne Zustimmung des Auftraggebers geändert werden. Der Plan ist ein Entwurf und darf nicht ohne Zustimmung des Auftraggebers geändert werden.

PLAN 2 - EINGRIFFSFLÄCHENERMITTLUNG

Auszug aus der Grundkarte - Erstaussfertigung -

Salzwedel, 22.11.2007

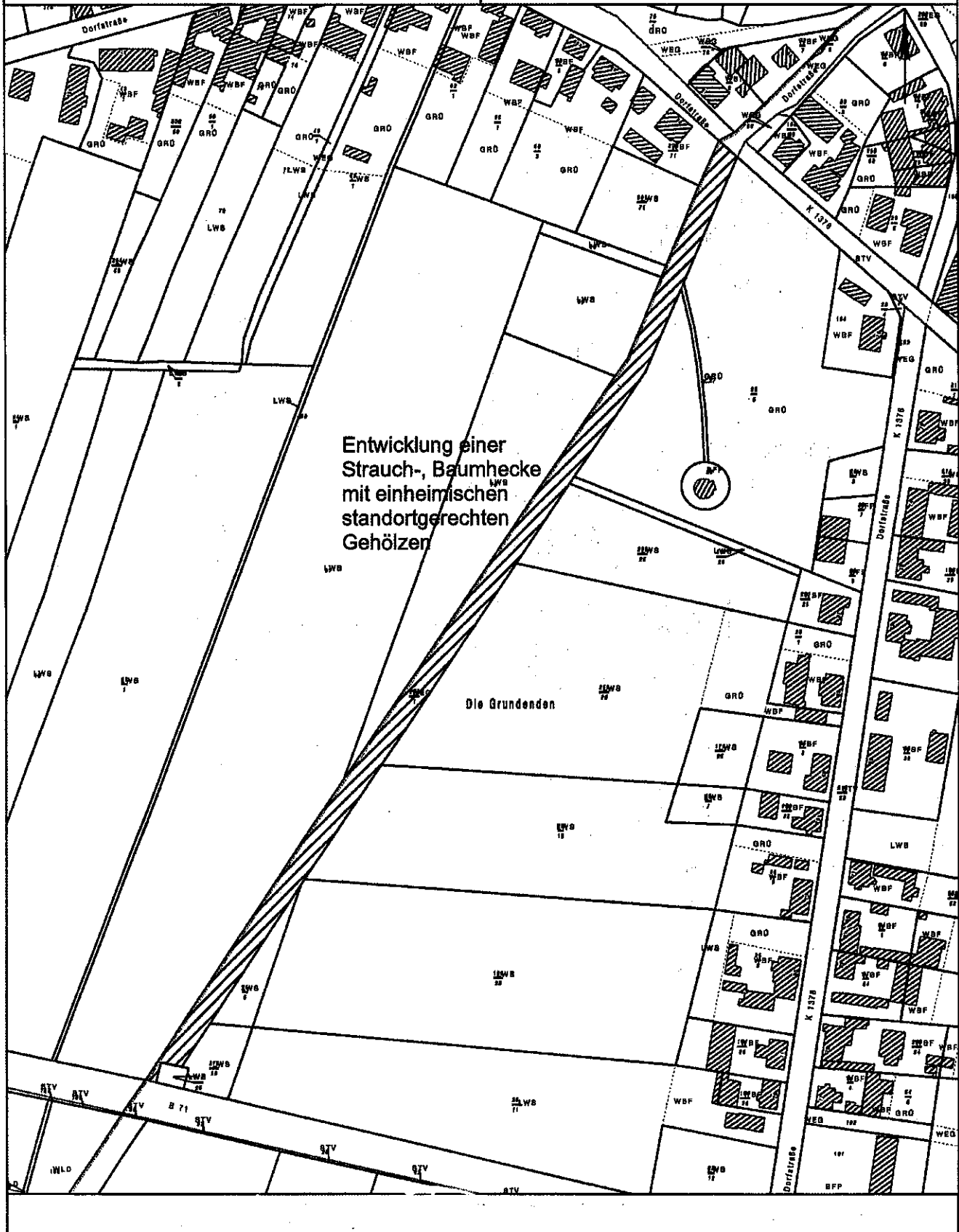
ALK-Stand : 04/2007

Gemarkung : Seebenau

Flur : 5

Flurstück : 275/1

Maßstab 1:2500



Auszug aus der Grundkarte - Erstaussfertigung -

Salzwedel, 22.11.2007

ALK-Stand : 04/2007

Gemarkung : Seebenau

Flur : 6

Flurstück : 41

Maßstab 1:5000

