

**STADT ASCHERSLEBEN
MARKT 1
06449 ASCHERSLEBEN**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19
"BETREUUNGSZENTRUM WILSLEBENER CHAUSSEE"
(VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN)**

UMWELTBERICHT

in der Fassung vom 07.03.2018

**IM AUFTRAG DER
WÖRZ + HELBIG
GESELLSCHAFT FÜR SOZIALE EINRICHTUNGEN GMBH
ALTE SCHÄFEREI 1
06347 GERBSTEDT:**

Umweltbericht

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
Tel. 03641/592 - 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Lage und Größe des Plangebiets	2
1.2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.3	Darstellung der in übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	3
2.	Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Schutzgut Boden und Fläche	4
2.2	Schutzgut Wasser	5
2.3	Schutzgut Klima und Luft	6
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	8
2.6	Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung, ...)	9
2.7	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	10
2.8	Schutzgebiete und geschützte Biotope	10
3.	Wechselwirkungen der Schutzgüter und Gesamtbewertung des Umweltzustandes ..	11
4.	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	12
5.2	Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen	12
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
8.	Zusätzliche Angaben	19
8.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
8.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	19
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	20

1. Einleitung

1.1 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Betriebszentrum Wilslebener Chaussee“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Ascherleben, östlich der Wilslebener Chaussee und umfasst das Flurstück 2/1 der Flur 2, Gemarkung Ascherleben. Der Geltungsbereich weist eine Gesamtgröße von ca. 5,2 ha auf. Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine bebaute, als Pflegeeinrichtung genutzte Fläche. Im Planbereich befinden sich sechs Bestandsgebäude, die durch Wege und befestigte Flächen erschlossen sind, Stellplätze sowie Freibereiche.

1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die bestehende Nutzung als soziales Betriebszentrum und Pflegeeinrichtung mit ca. 80 Pflegeplätzen zu erhalten. Diese soll um ca. 20 Wohnungen im betreuten Wohnen, eine Demenzstation mit ca. 18 Plätzen sowie Räume für Verwaltung, Küche, Cafeteria, Personal und Technik ergänzt werden. Es ist geplant, die Bestandsgebäude durch einen Neubau für die Pflegeeinrichtung zu ergänzen und die bestehenden, frei werdenden Gebäude als betreute Wohnungen und Demenzstation umzunutzen. Hierzu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt. Die Erschließung ist durch die Vornutzung über die K 1371 Wilslebener Chaussee bereits gesichert.

Es ist weiterhin geplant, notwendige, nutzungsgemäße Nebenanlagen (Abwasserbeseitigung, Löschwasser) im Gebiet zu erhalten, um die technische Versorgung und Entsorgung des Vorhabengebietes zu sichern. Hierzu werden in einem nördlichen Teilbereich des Vorhabengebietes entsprechende Flächen bestimmt.

Es ergibt sich folgender Flächenbedarf:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	51.800 m ²
davon	
Sondergebiet „Pflegen und betreutes Wohnen“	51.800 m ²
davon	
überbaubare Grundstücksflächen	12.440 m ²
Flächen für Nebenanlagen - Abwasserbeseitigung	100 m ²
Flächen für Nebenanlagen - Löschwasser	650 m ²
Flächen für Stellplätze	1.240 m ² .

1.3 Darstellung der in übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Vorgaben der Raumordnungsplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Im Regionalen Entwicklungsplan der Region Harz (REP Harz) ist das Planungsgebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Südöstlich des Geltungsbereiches grenzt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft an.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben als Sonderbaufläche festgesetzt. Es ist bereits bebaut und wird als Pflegeeinrichtung genutzt. Eine Erweiterung über die im Flächennutzungsplan festgelegte Sonderbaufläche hinaus erfolgt nicht. Aus diesen Gründen ist keine Beeinträchtigung der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete zu erwarten.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Region Harz (REP Harz) ist das Planungsgebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft – III Nördliches Harzvorland dargestellt und festgelegt. Da das Plangebiet bereits baulich entsprechend der geplanten Gebietsausweisung genutzt wird und keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, wird der Prioritätsanspruch der landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinflusst, verändert oder eingeeengt.

Die Regionalplanung wird aktuell neu organisiert. Der zukünftige regionale Entwicklungsplan wird von der Planungsgemeinschaft Magdeburg aufgestellt. Dieser befindet sich aktuell im Neuaufstellungsverfahren. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Das Vorhaben liegt gemäß regionalem Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ (Kap. 6.2.1 REP MD, 1. Entwurf). Gemäß des 1. Entwurfes, Kap. 6 des REP MD, sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Das Vorhaben wird aus der Sonderbaufläche Altenpflegeheim „Wilslebener Chaussee“ des rechtskräftigen Flächennutzungsplans Aschersleben entwickelt. Die Flächen sind bereits bebaut, es werden keine zusätzlichen Ackerflächen benötigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB unter Beachtung der umweltbezogenen Ziele der Raumordnung aufgestellt.

Vorgaben der Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben ist das Gebiet als Sonderbaufläche (S) Nr. 11 Altenpflegeheim "Wilslebener Chaussee" ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pflegen und betreutes Wohnen“ ausgewiesen.

2. Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die unversiegelten Bereiche des Untersuchungsraumes weisen im ursprünglichen Zustand Sedimente aus Löß, Lößlehm und Flotssand auf. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Vorhabengebiet wird bereits im Sinne eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO genutzt.

Im Geltungsbereich bestehen bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen durch Bebauung, Erschließungswege, Fahrwege, Stellplätze, Terrassen. Der Boden ist in diesen Bereichen überprägt und besitzt nur noch eine geringe Wertigkeit.

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Sonderbaufläche führt nicht zur zusätzlichen, quantitativen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Stadtgebiet. Der Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB wird mit der Planung „Betriebszentrum Wilslebener Chaussee“ beachtet. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes werden im Rahmen der planerischen Abwägung die Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt.

Zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet qualitativ eine Neuversiegelung von Boden statt. Aufgrund von Neubebauung kommt es zu einer Flächenneuanspruchnahme, womit eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion einhergeht. Für die Erschließungswege werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die Bestandswege werden weiterhin genutzt. Die Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche auf dem Vorhabengrundstück erfolgt teilweise, indem Fläche entsiegelt und bauliche Anlagen rückgebaut werden.

Mit dem Rückbau von baulichen Anlagen wird eine Fläche von 840 m² (Fläche A 1 und A 2) entsiegelt. Der vorhabenbezogene Neubau wird eine Fläche von 1.400 m², davon 200 m² auf bereits bebauter Fläche, einnehmen.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Plangebiet versickert anfallendes Niederschlagswasser zum großen Teil, da die Überbauung und Versiegelung der Gesamtfläche gering ist. Niederschlagswasser von den bebauten und versiegelten Flächen versickert oder wird auf der Fläche genutzt, da keine Vorflut zur Verfügung steht.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Südlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt der Wilslebener See.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Nachterstedt/Königsau und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Basierend auf einer Betrachtung interpolierter Grundwasserstände der Stichtagsmessung im Mai 2017 und den vorliegenden Daten zur Höhenlage der Geländeoberfläche sind flurnahe Grundwasserstände nicht zu erwarten. Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern können auftreten.

Das Grundwasser ist durch erhöhte Sulfat- und Chloridkonzentrationen gekennzeichnet.

Das anfallende Schmutzwasser aus der Nutzung wird über eine moderne dezentrale, biologische Kläranlage aufbereitet. Diese bereitet Abwasser bis zur Brauchwasserqualität auf. Das gereinigte Abwasser könnte auch in ökologisch sensible Gewässer oder in der Nähe von Badegewässern eingeleitet werden.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in oberirdische Gewässer eingegriffen.

Durch die Neubebauung bedingte Auswirkungen auf die Grundwassersituation im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da neu versiegelte Flächen in angrenzende Vegetationsbestände entwässert werden und eine künstliche Ableitung von Niederschlag aus dem Gebiet nicht möglich ist. Eine nennenswerte Verminderung der Grundwasserneubildungsrate wird aufgrund des geringflächigen Eingriffs nicht prognostiziert.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich eingestuft.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, was zu einer Vorbelastung des Gebietes (temporäre Staub-, Geruchs-, Lärmemissionen) führt. Eine ausreichende Frischluftzufuhr ist durch die Außenbereichslage und den angrenzenden Wilslebener See gewährleistet.

Das Plangebiet liegt an der K 1371 Wilslebener Chaussee. Die B 6 verläuft in etwa 1,2 km Entfernung südlich vom Plangebiet. Die B 180 verläuft in etwa 1,5 km Entfernung östlich vom Plangebiet. Insgesamt gehen von diesen Verkehrswegen nur geringe oder keine Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus.

Nordöstlich des Plangebietes in etwa 1.500 Meter Entfernung befindet sich eine Schweinemastanlage mit einer Tierkapazität von 6.000 Schweinemastplätzen. Bei ungünstigen Ausbreitungssituationen, insbesondere bei Schwachwinden aus nordöstlicher Richtung, können Geruchsbeeinträchtigungen auftreten. Auf Grund der geringen Häufigkeit des zeitlichen Auftretens wird die Grenze der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit deutlich unterschritten d. h. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können ausgeschlossen werden.

Andere auf Plangebiet einwirkende Emissionsverursacher aus Industrie, Gewerbe, Energie und Wärmeversorgung liegen nicht vor. In der weiteren Nachbarschaft befindet sich ein Wertstoffhof.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Während der Bauphase sind baustellenbedingt Staubimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Diese sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem erforderlichen Umfang. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft sind durch die isolierte Lage des Plangebiets und durch die ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen nicht zu erwarten.

Die Realisierung des Vorhabens wird keinen Einfluss auf die Kaltluftentstehungsgebiete nehmen, da keine landwirtschaftlichen Flächen zur Realisierung der Planung in Anspruch genommen werden. Eine Frischluftzufuhr bleibt weiterhin gewährleistet.

Vom der Neubebauung sind geringe Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Vorhandene Freiflächen werden nur in dem Maße versiegelt, wie sie an anderer Stelle neu entstehen. Aufgrund der Vorbelastung (temporäre Geruchs- und Staubimmissionen von Außen) sowie den geringen Eingriffen sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Zur Erfassung der Bäume, Gehölze und Pflanzen erfolgte im Juli 2017 eine Ortsbegehung des Plangebietes. Dabei konnten die in der Tabelle aufgeführten Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kartiert werden. Die Klassifizierung orientiert sich an dem Bewertungsmodell von Sachsen-Anhalt.

Biotoptyp	Biotopwert	Anteil an Gesamtfläche in %
GEHÖLZE		
Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten	20	5,2
Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten jünger als 20 Jahre	20	0,4
Alter Einzelbaum, landschaftsprägend	23	1,6
Sonstiger Einzelbaum	12	0,8
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	18	6,4
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	20	5,2
Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen	10	0,4
Zierhecke	7	0,1
GRÜNLAND		
Scherrasen	7	45,5
STILLGEWÄSSER		
Anthropogene nährstoffarme Staugewässer	18	1,1
Sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer	15	0,1
ACKERBAULICH GENUTZTE BIOTOPE		
Intensiv genutzter Acker	5	8,9
SIEDLUNGSBIOTOPE/ BEBAUUNG/ BEFESTIGTE FLÄCHE/ VERKEHRSFLÄCHE		24,3

Flächenmäßig nimmt Scherrasen den größten Anteil im Plangebiet ein. Die Wertigkeit dieses Biotoptyps ist als gering einzuschätzen. Über den gesamten Geltungsbereich verteilt sind verschiedene Gehölze vorrangig heimischer Arten vorzufinden. An den Randbereichen dominieren Strauch- und Strauch-Baumhecken, darunter u.a. Weißdorn, Mirabelle, Liguster, Holunder oder Haselnuss. Einzelbäume und Baumgruppen finden sich hauptsächlich entlang der inneren Erschließungswege und zwischen dem Gebäudebestand. Vorkommende Arten sind vorrangig Laubbäume, wie Esche, Pappel, Trauerweide, Bergahorn, Robinie, Kastanie, Winterlinde und Birke. Die vorkommenden Nadelbäume Lärche, Douglasie und Fichte kommen als Einzelbaum vor oder wurden als Baumreihe wegbegleitend gepflanzt. Zierhecken und Hecken mit überwiegend standortfremden Gehölzen treten flächenmäßig gering als Abgrenzungselement auf.

Die im südlichen Teilbereich bestehende Ackerfläche ist durch die intensive Bewirtschaftung von ihrem Biotopwert als gering einzustufen.

Mit dem Löschwasserteich besteht ein nährstoffarmes Stillgewässer im Norden des Plangebietes. Als Lebensraum hat es nur eine geringe Bedeutung.

Die Gehölze sind ein bedeutender Lebensraum für verschiedene Tierarten. Im Bebauungsplangebiet sind keine Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten bekannt und vermutet.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. Zur Planverwirklichung werden Flächen des Scherrasens versiegelt. Durch Versiegelung findet flächenmäßige Verringerung dieses Biotoptyps statt. Der Eingriff wird durch die Aufwertung und Entwicklung höherwertiger Biotope ausgeglichen.

Gleichzeitig ist es notwendig im Zuge des Vorhabens eine Douglasie und einen Holunderstrauch zu fällen. Hierbei kann der Lebensraum einzelner Tiere entfallen. Ersatz bieten zahlreiche Gehölze in unmittelbarer Nachbarschaft.

Baustellenbedingte Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen können die vorzufindenden Tiere beeinträchtigen.

2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Bebauungsplangebiet weist keine natürlichen oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsräume auf. Das Vorhabengebiet ist bereits bebaut und zeichnet sich durch eine lockere Bauweise aus. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen mehrere ortsbildprägende Einzelbäume und Baumreihen als Gestaltungselement.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet ist bereits anthropogen überprägt. Die Neubebauung fügt sich als Einzelgebäude in die vorhandene lockere Bebauung ein. Die Ausrichtung des Objektes orientiert sich an den bestehenden Gebäudeliniem. Prägende Einzelbäume und Baumreihen werden von dem Vorhaben nicht berührt. Insgesamt wird das Orts- und Landschaftsbild nicht gravierend verändert.

2.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung, ...)

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im FNP der Stadt Ascherleben ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Altenpflegeheim“ ausgewiesen. Aktuell wird das Gebiet als Pflegeeinrichtung genutzt. Das Plangebiet grenzt an Flächen im Außenbereich, die landwirtschaftlich genutzt werden sowie an ein Naherholungsgebiet. Die K 1371 Wilslebener Chaussee verläuft außerhalb des Plangebietes entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Die Pflegeeinrichtung kann für Pflegebedürftige und deren Besucher eine erforderliche Einrichtung darstellen, insbesondere wenn diese bereits über längere Zeit genutzt wird und emotionale Bindungen aufgebaut wurden. Für das Personal ist diese als Arbeitsstelle von Bedeutung. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen werden hauptsächlich intensiv bewirtschaftet. Diese stellen einen Wirtschaftsfaktor für deren Eigentümer oder Pächter dar. In unmittelbarer Nähe befindet sich weiterhin das Naherholungsgebiet um den Wilslebener See, welches den Status eines Naturschutzgebietes trägt. Dieser trägt zu einer hohen Wohnumfeldqualität des Gebietes bei, denn in der eher landwirtschaftlich geprägten Region um Ascherleben ist es bedeutungsvoller Landschaftsraum.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für den Menschen gehen mit der Vorhabenverwirklichung keine negativen Auswirkungen einher. Die Pflegeeinrichtung als solche bleibt erhalten und wird erweitert, sodass die Pflegebedürftigen, Gäste und das Personal keine Einschränkungen zu erwarten haben.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind keine erhöhten Lärmimmissionen zu erwarten, da es sich lediglich um eine Erweiterung einer nicht-lärmintensiven Nutzung einer Pflegeeinrichtung handelt. Lediglich während der Bauphase sind optische Beeinträchtigungen und Lärmimmissionen nicht auszuschließen. Beeinträchtigungen von Außen auf die vorgesehene Nutzung liegen durch die isolierte Lage im Außenbereich nicht vor. Landwirtschaftsbedingte temporäre Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen lagen bereits vor dem Planungsbeschluss vor. Der Verkehrslärm der Kreisstraße ist als gering einzuschätzen. Die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau gibt für den Verkehrsweg „Gemeindestraße“, der vergleichbar mit einer Kreisstraße ist, einen Abstand von 20 m an, der bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Schallschutz ungefähr erforderlich ist, um den Beurteilungspegel nachts von 50 dB(A) nicht zu überschreiten. Der Abstand zwischen Kreisstraße (Straßenachse) und der Bebauung im Vorhabengebiet beträgt minimal 30 m. Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. erhöhte Anforderung an Fassade und Fenster sind nicht erforderlich. Durch die Errichtung zusätzlicher Pflegeplätze ist mit einem leichten Verkehrsanstieg durch Personal und Gäste zu rechnen. Beeinträchtigungen des Vorhabens auf eine erhöhte Verkehrsbelastung und damit einhergehenden Verkehrsemissionen sind nicht zu erwarten. Die zusätzlichen 18 Plätze werden im Verhältnis zum Bestand von 80 Plätzen nur geringe Auswirkungen mit sich bringen.

Da das Bebauungsplangebiet bereits besteht und mit Planverwirklichung keine flächenmäßige Erweiterung in den Außenbereich stattfindet, bleibt der Erholungswert des benachbarten Naherholungsgebietes um den Wilslebener See erhalten. Für die Eigentümer oder Pächter landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen keine Einschränkungen in der Bewirtschaftung einher.

Mit der Verwirklichung des Vorhabens sind insgesamt keine bis geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige ober- wie unterirdische vom Menschen gestaltete Anlagen und Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, sind im Geltungsbereich und in den angrenzenden Bereichen nicht bekannt.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Der Fund solcher Güter während der Bauphase ist als sehr gering einzuschätzen, da der Neubau an einer Stelle entstehen wird, die größtenteils bereits versiegelt und überprägt ist.

2.8 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Bebauungsplangebiet selbst ist nicht von Ausweisungen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege betroffen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar im Südwesten das Naturschutzgebiet „Wilslebener See“ (STNSG0148) an.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Biotope

Es sind keine Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet „Wilslebener See“ zu erwarten.

3. Wechselwirkungen der Schutzgüter und Gesamtbewertung des Umweltzustandes

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ++ sehr positiv + positiv o neutral - negativ -- sehr negativ		Schutzgüter, von denen die Wirkung ausgeht						
		Mensch	Pflanzen und Tiere	Boden und Fläche	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Schutzgüter, die beeinflusst werden	Mensch		+	o	o	+	+	o
	Pflanzen und Tiere	-		+	o	o	o	o
	Boden und Fläche	-	o		o	o	o	o
	Wasser	o	o	+		+	o	o
	Klima und Luft	o	o	o	o		o	o
	Landschaft	+	+	o	o	o		o
	Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	

- 1) Grünflächen fördern den Erholungswert, Bäume absorbieren Lärm
- 2) Mikroklima unterstützt Erholungswert
- 3) Landschaftsbild trägt zur Identität und zum Erholungswert bei
- 4) Einengung Lebensraum, anthropogene Überprägung
- 5) Bodenqualität ist Grundlage für Vegetation
- 6) Versiegelung, Beeinträchtigung, Nachverdichtung
- 7) Beeinflussung Grundwasserneubildung
- 8) Beeinflussung durch Niederschläge und Klimafaktoren
- 9) Pflege Grün- und Freiflächen
- 10) Bestandteil der Landschaft

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich im Plangebiet gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Beeinträchtigung des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Neuversiegelung
- Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Neuversiegelung.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet ist nicht zu erwarten. Mit Umsetzung der Planung wird sich der Umweltzustand im Bereich der Vorhabenfläche infolge der vergleichsweise geringen Eingriffsintensität nicht deutlich verschlechtern.

4. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Vorhabengebiet als Pflegeeinrichtung genutzt. Der Umweltzustand würde sich weder verbessern noch verschlechtern.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die prognostizierten Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Planvorhaben sind mit dem Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie für die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe vorgesehen. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind überwiegend allgemeiner Art. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die Einhaltung einschlägiger Normen und gesetzlicher Regelungen bei der Baudurchführung.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wird eine Flächenneuanspruchnahme auf ein notwendiges Maß reduziert.

5.2 Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen wird die Baumaßnahme so gestaltet, dass Bodenverunreinigungen verhindert und Bodenverdichtungen/-versiegelungen auf ein Minimum beschränkt werden (vgl. § 1 und 7 BBSchG). Der vorübergehenden Sicherungspflicht für Bauzufahrten, Baulager und Baustelleneinrichtungen wird gefolgt. Nach Beendigung der Arbeiten erfolgt eine Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen der genutzten Flächen (z. B. für Lager- und Baustelleneinrichtungen).

Der bei Baumaßnahmen anfallende humose Mutterboden wird getrennt vom Unterboden gelagert, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt, sowie auf dem Grundstück wieder verwendet oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zugeführt.

Einer Berücksichtigung entsprechender schalltechnischer Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bei Nutzung wird Folge geleistet. Während der Bauausführung kommt modernste Technik zum Einsatz.

Gemäß § 202 BauGB wird der bei Baumaßnahmen anfallende humose Mutterboden getrennt vom Unterboden gelagert, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt. Eine Wiederverwendung auf dem Grundstück wird angestrebt.

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an das Ackerland werden in ausreichendem Abstand vorgenommen, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen (z. B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung, Bewirtschaftung mit Großmaschinen).

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach B ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen = Kompensation). Beeinträchtigungen gelten als vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind (§ 15 Abs. 1 BNatSchG).

Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind.

Der Ersatz für eine Beeinträchtigung ist erreicht, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern (§ 15 Abs. 4 BNatSchG).

Das Planvorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG verbunden. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt entsprechend der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Zur Erfassung und Bewertung der Biotoptypen erfolgte eine Geländebegehung mit Kartierung im Juli 2017. Die Bewertung erfolgt entsprechend der tatsächlichen und aktuellen Ausprägung.

Gemäß der nachfolgenden Darstellungen und Tabellen wird ein Biotopwert (gesamt) im Bestand (Ausgangssituation) von 400.517 Biotopwertpunkte ermittelt.

In der Planung werden Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, die den Verlust an Biotopwertpunkten ausgleichen können. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind zur Erreichung der Kompensation am Plangebiet erforderlich und entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern:

Maßnahme A 1	Abbruch ehemaliges Schwimmbecken, Entsiegelung der Fläche	
Maßnahme A 2	Abbruch Bebauung (Pförtnerhaus) und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Klärgrube), Entsiegelung der Fläche	
Maßnahme A 3 bis A 5	Entwicklung naturnaher mehrschichtiger Strauch-Hecken	Biotopwert / Planwert: 14
Maßnahme A 6	Entwicklung naturnaher mehrschichtiger Baum-Strauch-Hecken	Biotopwert / Planwert: 16

Der zu erwartende Zustand nach Durchführung der Planung ist mit 400.733 Biotopwertpunkten zu bewerten und wird mit der Umsetzung der Maßnahmen A 1 bis A 6 erreicht. Der Biotopwert der Ausgangssituation im Vorhabengebiet wird leicht überschritten. Die Kompensation ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.



Biotoptypen

- (HEC) Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten ●_{HEC}
- (HEC) Baumgruppen aus überwiegend heimischen Arten, jünger als 20 Jahre ●_{HEC <20}
- (HEB) Alter Einzelbaum, landschaftsprägend ●_{HEB}
- (HEX) Sonstiger Einzelbaum ●
- (HHA) Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten
- (HHB) Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
- (HHC) Hecke mit überwiegend standortfremden Arten
- (HHD) Zierhecke
- (GSB) Scherrassen
- (SOC) Anthropogene nährstoffarme Staugewässer
- (SEY) Anthropogene nährstoffreiche Gewässer
- (AI) Intensiv genutzter Acker
- (PYA) Beet/Rabatte
- (BW, BI) Bebaute Fläche
- (BE) Ver- und Entsorgungsanlage
- (VWB) Befestigter Weg
- (VWC) Versiegelter Weg
- (VPZ) Befestigter Platz
- (VPX) Unbefestigter Platz
- (VSB) Straße (versiegelt)

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① Acker ② 1x Esche, 1x Pappel, 2x Weißdorn ③ 2x Trauerweide, 3x Fichten, 3x Eschen, 2x Bergahorn ④ Lineare Baumgruppe: 6x Pappeln ⑤ 1x Lärche, 11x Pappeln, Eschen, Haselnuss, Weissdorn, Bergahorn, Robinie, Mirabelle, Liguster ⑥ 1x Douglasie, 1x Kastanie, 1x Holunder ⑦ Bluthartriege, Rohrkolben, Salweide ⑧ Lineare Baumgruppe: 5x Pappeln ⑨ 3x Kastanien, 2x Birken ⑩ 2x Lärche, 1x Eiche, 1x Ahorn ⑪ 2x Esche, 1x Wallnuss, 2x Blumen-Hartriege, 1x Flieder ⑫ 1x Winterlinde, 1x Kastanie, 1x Haselnuss, 1x Hartriege, 1x Gruppe Salweide ⑬ Hecke: Weißdorn, Holunder, Krautriege, Liguster ⑭ 7x Pappeln, Hecke: Weide, Weißdorn, Rose, Esche, Pflaume, Liguster ⑮ Blumenrabatte ⑯ Linerare Baumreihe verschiedener Nadelbäume | <ul style="list-style-type: none"> ⑰ 2x Eschen, 4x Kastanien ⑱ 3x Winterlinde ⑲ 19x Bergahorn, 2x Kastanie, 3x Linde, 1x Lärche, Flieder ⑳ 1x Kastanie, 1x Bergahorn ㉑ Großbaumbestand: Lärche, Birke, Bergahorn, Spitzahorn
Hecke/Straucher: Holunder, Liguster, Blumenhartriege, Schneebeere ㉒ Weißdorn, Spitzahorn, Kirsche, Holunder, Pflaume, Salweide ㉓ Weißdorn, Spitzahorn, Kirsche, Holunder ㉔ Trauerweide ㉕ Rohrkolben ㉖ 5x Birke, 1x Bruchweide ㉗ Weißdorn, Sauweide, Liguster |
|--|--|

Tabelle: Ausgangssituation				
Biototyp	Code	Flächengröße	Biotopwert	Wertung
		in m ²		
GEHÖLZE		10.380		
Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten	HEC	2.669	20	53.384
Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten jünger als 20 Jahre	HEC	217	20	4.338
Alter Einzelbaum, landschaftsprägend	HEB	835	23	19.207
Sonstiger Einzelbaum	HEX	416	12	4.990
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	3.299	18	59.378
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	2.689	20	53.772
Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen	HHC	184	10	1.841
Zierhecke	HHD	71	7	498
GRÜNLAND		23.578		
Scherrasen	GSB	27.827		
		<i>davon bedeckt mit HEC</i>		
		<i>davon bedeckt mit HEB</i>		
		<i>davon bedeckt mit HEX</i>		
		<i>davon bedeckt mit HHA</i>		
Scherrasen (netto)		23.578	7	165.047
STILLGEWÄSSER		674		
Anthropogene nährstoffarme Staugewässer (Löschwasserteich)	SOC	558	18	10.039
Sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer	SEY	117	15	1.751
ACKERBAULICH GENUTZTE BIOTOPE		4.608		
Intensiv genutzter Acker	AI	4.608	5	23.041
SIEDLUNGSBIOTOPE/ BEBAUUNG		5.552		
Bebaute Fläche		4.802	0	0
Ver- und Entsorgungsanlage (u.a. Schwimmbecken)	BE	736	0	0
Beet/Rabatte	PYA	14	6	82
BEFESTIGTE FLÄCHE/ VERKEHRSFLÄCHE		7.036		
Befestigter Weg	VWB	900	3	2.701
Weg, versiegelt	VWC	5.173	0	0
Befestigter Platz	VPZ	73	0	0
Unbefestigter Platz	VPX	225	2	449
Straße, versiegelt	VSB	665	0	0
Gesamt		51.828		400.517

Für die Ausgangssituation im Plangebiet liegt ein Gesamtbiotopwert von 400.517 Punkten vor. Der durchschnittliche Biotopwert der Fläche beträgt 7,73 Punkte je m².



Biotopkartierung:
 Der zu erwartende Zustand
 nach Durchführung des Eingriffs

M: 1:2.000

Biotypen

- (HEC) Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten ●_{HEC}
- (HEC) Baumgruppen aus überwiegend heimischen Arten, jünger als 20 Jahre ●_{HEC <20}
- (HEB) Alter Einzelbaum, landschaftsprägend ●_{HEB}
- (HEX) Sonstiger Einzelbaum ●
- (HHA) Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten
- (HHB) Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
- (HHC) Hecke mit überwiegend standortfremden Arten
- (HHD) Zierhecke
- (GSB) Scherrasen
- (SOC) Anthropogene nährstoffarme Staugewässer
- (SEY) Anthropogene nährstoffreiche Gewässer
- (AI) Intensiv genutzter Acker
- (PYA) Beet/Rabatte
- (BW, BI) Bebaute Fläche
- (BE) Ver- und Entsorgungsanlage
- (VWB) Befestigter Weg
- (VWC) Versiegelter Weg
- (VPZ) Befestigter Platz
- (VPX) Unbefestigter Platz
- (VSB) Straße (versiegelt)

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① Acker ② 1x Esche, 1x Pappel, 2x Weißdorn ③ 2x Trauerweide, 3x Fichten, 3x Eschen, 2x Bergahorn ④ Lineare Baumgruppe: 6x Pappeln ⑤ 1x Lärche, 11x Pappeln, Eschen, Haselnuss, Weissdorn, Bergahorn, Robinie, Mirabelle, Liguster ⑥ 1x Douglasie, 1x Kastanie, 1x Holunder ⑦ Bluthartriege, Rohrkolben, Salweide ⑧ Lineare Baumgruppe: 5x Pappeln ⑨ 3x Kastanien, 2x Birken ⑩ 2x Lärche, 1x Eiche, 1x Ahorn ⑪ 2x Esche, 1x Wallnuss, 2x Blumen-Hartriege, 1x Flieder ⑫ 1x Winterlinde, 1x Kastanie, 1x Haselnuss, 1x Hartriege, 1x Gruppe Salweide ⑬ Hecke: Weißdorn, Holunder, Krautriege, Liguster ⑭ 7x Pappeln, Hecke: Weide, Weißdorn, Rose, Esche, Pflaume, Liguster ⑮ Blumenrabatte ⑯ Lineare Baumreihe verschiedener Nadelbäume | <ul style="list-style-type: none"> ⑰ 2x Eschen, 4x Kastanien ⑱ 3x Winterlinde ⑲ 19x Bergahorn, 2x Kastanie, 3x Linde, 1x Lärche, Flieder ⑳ 1x Kastanie, 1x Bergahorn ㉑ Großbaumbestand: Lärche, Birke, Bergahorn, Spitzahorn
Hecke/Sträucher: Holunder, Liguster, Blumenhartriege, Schneebeere ㉒ Weißdorn, Spitzahorn, Kirsche, Holunder, Pflaume, Salweide ㉓ Weißdorn, Spitzahorn, Kirsche, Holunder ㉔ Trauerweide ㉕ Rohrkolben ㉖ 5x Birke, 1x Bruchweide ㉗ Weißdorn, Sauweide, Liguster |
|---|--|

Tabelle: Der zu erwartende Zustand nach Durchführung der Planung / des Eingriffs						
Biototyp	Code	Flächengröße*	Flächengröße**	Biotopwert/ Planwert	Wertung	Anteil an Gesamt- fläche
		in m ²	in m ²			in %
GEHÖLZE		11.707	11.707			19,8
Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten	HEC	2.669	2.669	20	53.384	5,2
Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten jünger als 20 Jahre	HEC	217	217	20	4.338	0,4
Alter Einzelbaum, landschaftsprägend	HEB	835	835	23	19.207	1,6
Sonstiger Einzelbaum	HEX	377	377	12	4.528	0,7
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	3.267	3.267	18	58.805	6,3
	HHA	940	940	14	13.160	
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	2.688	2.688	20	53.752	5,2
	HHB	480	480	16	7.680	
Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen	HHC	184	184	10	1.841	0,4
Zierhecke	HHD	50	50	7	350	0,1
GRÜNLAND		21.086	20.846			40,2
Scherrasen	GSB	26.153	25.190			
<i>davon bedeckt mit HEC</i>		3.012	3.012			
<i>davon bedeckt mit HEB</i>		835	835			
<i>davon bedeckt mit HEX</i>		377	377			
<i>davon bedeckt mit HHA</i>		119	119			
Scherrasen (netto)		21.086	20.846	7	145.921	40,2
STILLGEWÄSSER		617	617			1,2
Anthropogene nährstoffarme Staugewässer (Löschwasserteich)	SOC	558	558	18	10.039	1,1
Sonstige anthropogene nährstofffreie Gewässer	SEY	59	59	15	888	0,1
ACKERBAULICH GENUTZTE BIOTOPE		4.608	4.608			8,9
Intensiv genutzter Acker	AI	4.608	4.608	5	23.041	8,9
SIEDLUNGSBIOTOPE/ BEBAUUNG		5.832	5.900			11,4
Bebaute Fläche		5.796	5.800	0	0	11,2
Ver- und Entsorgungsanlage	BE	23	50	0	0	0,1
Beet/Rabatte	PYA	14	50	6	300	0,1
BEFESTIGTE FLÄCHE/ VERKEHRSFLÄCHE		7.978	8.150			15,7
Befestigter Weg	VWB	900	1.000	3	3.000	1,9
Weg, versiegelt	VWC	5.680	5.700	0	0	11,0
Befestigter Platz	VPZ	42	50	0	0	0,1
Unbefestigter Platz	VPX	225	250	2	500	0,5
Straße, versiegelt	VSB	1.131	1.150	0	0	2,2
Gesamt		51.828	51.828		400.733	100,0

* Flächengröße ermittelt aus vorangegangene Abbildung

** Flächengröße, die der Wertung zugrunde gelegt ist, gemäß den Festsetzungen Bebauungsplan insbesondere zu GRZ und befestigte Flächen

Nach Umsetzung der Planung weist der Geltungsbereich einen Biotopwert von 400.733 Biotopwertpunkten auf. Dies entspricht einem durchschnittlichen Biotopwert von 7,73 Biotoppunkten/m².

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planerische Alternativen zur vorgesehenen Nutzung als Betreuungszentrum (Pflegeeinrichtung) sind aufgrund der bestehenden Vornutzung „Pflege/Betreuung“ sowie der Lage der Flächen im Außenbereich nicht erkennbar.

Alternativen zum Standort sind nicht gegeben, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und dem Vorhabenträger keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Umweltprüfung wurde im Sommer 2017 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden verbal beurteilt und verbal beschrieben. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in 4 Abstufungen eingeschätzt: keine, sehr geringe, geringe und mittlere. Eine hohe Erheblichkeit ist nicht festgestellt worden, da bei allen Auswirkungen die Möglichkeit eines Ausgleiches besteht.

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes erstellt. Die dabei durchgeführte Biotoperfassung, -darstellung und Bewertung erfolgte auf der Basis der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

Zur Betrachtung der Lärmimmissionen wurde auf die DIN18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau Bezug genommen.

Bei der Umweltprüfung waren keine gesonderten Verfahren oder Gutachten durchzuführen.

8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

In Zuständigkeit der Stadt Aschersleben steht die stetige Beobachtung der Umsetzung des Bebauungsplans. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist die Überprüfung, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt werden. Solange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Wichtig für das Erreichen der Umweltschutzziele ist die strikte Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Grundsätzlich erfolgt eine diesbezügliche Überwachung im Zuge des

Bauantragsverfahrens durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Salzlandkreises. Die betroffenen Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde) werden dabei beteiligt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz nach § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB) wird durch die Untere Naturschutzbehörde überprüft. Anhand von Freianlagenplanung und Fertigstellung kann die sachgerechte Umsetzung überwacht werden. Daran anschließend erfolgt die Kontrolle der Funktionalität der Maßnahmen nach Abschluss der Entwicklungspflege und anschließend in einem 3-jährigen Intervall.

Für die fachgerechte Ausführung der Pflanz- und Pflegearbeiten ist der Bauherr verantwortlich.

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Betreuungszentrum Wilslebener Chaussee“ Aschersleben ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob mit der Planung voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und wie diese minimiert bzw. kompensiert werden können. Dazu werden Zustand und Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Es ist geplant, auf dem Grundstück Wilslebener Chaussee 24, auf einer Fläche von 51.800 m² die bauliche Nutzung als soziales Betreuungszentrum und Pflegeeinrichtung zu sichern und zu erweitern.

Der Standort auf der vorgenutzten, bebauten Fläche an der Wilslebener Chaussee widerspricht keinen regionalplanerischen Vorgaben. Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden eingehalten.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen. Trinkwasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Planung.

Bei der Prüfung der Schutzgüter wurden im Ergebnis wurde folgende Auswirkungen festgestellt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Boden und Fläche	Verlust der Lebensraumfunktion durch Bebauung und Versiegelung	gering
	Belastung mit Altlasten	keine
	zusätzliche, quantitative Inanspruchnahme von Flächen	keine
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung	keine
	Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser	sehr gering
	Auswirkungen auf oberirdische Gewässer	keine
Klima und Luft	Veränderung von Kaltluftentstehungsgebiete	keine
Pflanzen und Tiere	Verlust bzw. eine Veränderung von Vegetationsfläche und Lebensraum für die Tiere	mittel
	Chance zur Entwicklung neuer Biotope durch Ausgleichsmaßnahmen	mittel
Orts- und Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes	sehr gering
Mensch	Belastung durch Geruch, Staub, Lärm	gering
	Belastung durch Verkehrslärm	sehr gering
	Veränderungen des Nutzungswertes für die Bewohner und Nutzer	keine
Kultur- und Sachgüter	Betroffenheit von Kultur- und Sachgüter	keine
	Freilegung / Überbauung archäologischer Funde	gering
Schutzgebietet	Betroffenheit von Schutzgebieten	keine
Wechselwirkungen	Lebensräume für Tiere und Pflanzen stehen in Wechselbeziehung zu dem Umgang mit dem Niederschlagswasser; die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dabei unterschiedlich stark	mittel
	Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung hat Auswirkungen auf Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Versickerung	gering

Nach § 1a BauGB wurde im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes eine Eingriffsbewertung durchgeführt. Im Ergebnis dieser wurden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Vorhabengebiet festgesetzt, die den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensieren.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen.

Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010, S. 564, 569), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662) geändert worden ist.
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (2009).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg), 1. Entwurf.
- Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 24. Mai 2017.
- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 16. Mai 2017.
- Stellungnahme des Salzlandkreises, Schreiben vom 30. Mai 2017.
- Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Betrieb Mitteldeutschland vom 25. Oktober 2017.