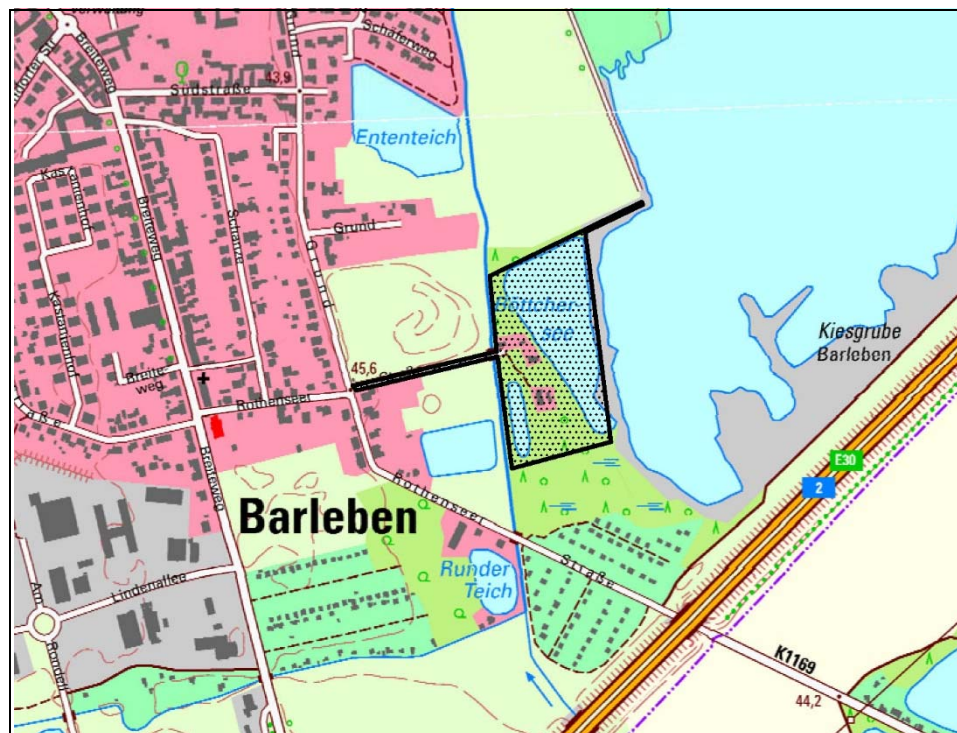




Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr.34 "für die im südlichen Bereich der
Rothenseer Straße - östlich der Großen Sülze gelegene
ehemalige Badeanstalt" in der Ortschaft Barleben**

**Entwurf
Stand Februar 2025**



[TK 10 / 2021] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / AZ: 18/1-14018/2010

TEIL A Begründung zum Bebauungsplan Nr.34 "für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße - östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt" in der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis		
		Seite
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2.	Bisherige Nutzung	6
3.3.	Hochwasserrisiko	7
3.4.	Landschafts- und Naturschutz	7
3.5.	Kampfmittelbelastung	7
3.6.	Angrenzende Nutzungen	7
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
4.2.	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	9
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	9
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1.	Erschließung	9
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	10
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
9.	Flächenbilanz	11
	 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.34 "für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße - östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt in der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben	 12

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

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

2. Allgemeines

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Südosten der Ortschaft Barleben östlich der Großen Sülze befindet sich die Fläche der ehemaligen Badeanstalt Barleben, die im 20.Jahrhundert im Außenbereich östlich der Sülze entstand. Östlich davon befindet sich der Böttchersee. Die Badeanstalt wurde vor 1989 geschlossen. Das Gebäude wurde anschließend als Wohnhaus nachgenutzt. Nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 1997 beabsichtigte die neue Eigentümerin drei Wohngebäude neu zu errichten. Da für die 15.01.1998 gestellte Bauvoranfrage keine Genehmigungsfähigkeit bestand, erfolgte eine Änderung zur Erweiterung und Sanierung des Wohnhauses. Auch diese Bauvoranfrage wurde mit Bescheid des Landkreises Ohrekreis vom 18.11.1999 negativ beschieden. Das Wohnhaus wurde zwar saniert, es besteht aufgrund der vorstehenden Genehmigungsgrundlage in der Grundsubstanz jedoch noch aus dem ehemaligen Gebäude der Badeanstalt. Die Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes unzulässig.

Das Grundstück ist östlich der Großen Sülze das einzige Grundstück in dem eine Wohnnutzung vorhanden ist. Es ragt in naturräumlich und artenschutzrechtlich wertvolle Bereiche hinein und verursacht daher in besonderer Weise Störungen, die über das Gebiet selbst hinausreichen. Weiterhin gehört die Fläche zu den Kernflächen des ökologischen Verbundsystems entlang der Großen Sülze gemäß den Planungen des Landkreises (Ökologisches Verbundsystem Sachsen Anhalt, Landkreis Ohrekreis 2004). Im Schreiben des Landkreises Ohrekreis vom 18.11.1999 sind umfangreich die Gründe zur Ablehnung des im Außenbereich befindlichen Vorhabens aufgrund des Naturschutzes dargelegt. Durch die Einbeziehung der Flurstücke 79/12 und 739/79 der Flur 16 in das Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbniederung mit Verordnung des Landkreises Börde in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.2016 hat der Naturschutz für diesen Bereich eine noch größere Bedeutung erlangt. Die Gemeinde Barleben hat daher am 06.07.2017 beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen, mit der Zielsetzung, die Flächen des Flurstücks 79/12 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu sichern. Ziel ist der Rückbau der baulichen Anlagen und die Widmung der Fläche für den Schutz von Natur und Landschaft. Die Maßnahmen sollen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt an anderer Stelle dienen und in das Ökokonto der Gemeinde Barleben eingebucht werden. Die Flächen eignen sich für die Umsetzung von Maßnahmen des Naturschutzes besonders, da sie ein sehr hohes Aufwertungspotenzial hinsichtlich des Schutzgutes Artenschutz besitzen. Die Gemeinde Barleben befindet sich im Verdichtungsraum

um Magdeburg. Weiterhin verfügt sie über landwirtschaftlich hochwertige Böden in intensiver Nutzung. Die Möglichkeiten alternativer Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft sind daher begrenzt. Alternativen mit einem ähnlich hohen Aufwertungspotenzial für Arten der Feuchtgebiete und einem ähnlich hohen Vernetzungspotenzial im Sinne des ökologischen Verbundsystems des Landkreises Börde sind nicht vorhanden.

Die Interessen der Eigentümerin an einer Fortsetzung der bisher ausgeübten Nutzung wurden im Rahmen des Vorentwurfes noch berücksichtigt, indem ein Bestandsschutz auf Lebenszeit bis zur Veräußerung, zur Eigentumsübertragung oder zum Auszug vorgeschlagen wurde. Inzwischen ist jedoch die Erbfolge eingetreten. Vorgesehen war zunächst der Verkauf des Grundstücks an einen Dritten (Kaufvertrag vom 01.02.2024). Im Rahmen des Verkaufes hat die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht geltend gemacht (Beschluss des Gemeinderates vom 23.04.2024). Der Kaufvertrag wurde durch Aufhebungsvertrag vom 26.09.2024 aufgehoben. Aufgrund der eingetretenen Erbfolge sind die noch im Vorentwurf enthaltenen bestandssichernden Maßnahmen nicht mehr erforderlich, da dem Erben die gemeindlichen Absichten bekannt waren.

Von der Rothenseer Straße ausgehend soll ein Fußweg zwischen der Rothenseer Straße und dem 1.Querweg angelegt werden, um die Belange der Erholung zu verbessern und Möglichkeiten der Naturbeobachtung für die Bevölkerung zu schaffen.

Das Planungsziel, die Flächen für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu sichern, verfolgt die Gemeinde Barleben seit den 90er Jahren. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben ist die Fläche als Grünfläche und Wasserfläche mit der Überlagerung der Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Um das Planungsziel des Rückbaus der baulichen Anlagen und die Widmung der Flächen für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Beim Planungsziel handelt es sich um einen gewichtigen öffentlichen Belang im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB. Aufgrund der teilweisen Einstufung der Flächen als geschützte Biotope im Sinne des § 30 Abs.2 Nr.2 BNatSchG und der Vernetzungsfunktion der Flächen zwischen der Großen Sülze und den geschützten Biotopen kommt dem Naturschutz im Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen der Abwägung ist diesem Sachverhalt ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre eine Erweiterung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet auch weiterhin nicht zulässig, der Bestandsschutz für bauordnungsrechtlich genehmigte Anlagen bleibt jedoch bestehen. Er würde auch bei einem Eigentümerwechsel nicht berührt.

Zur Sicherung der gemeindlichen Ziele, die Fläche vollständig dem Naturschutz zu widmen und in den Kompensationsflächenpool einzustellen, ist somit die Planaufstellung erforderlich.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortschaft Barleben östlich der Rothenseer Straße, östlich der Großen Sülze. Es ist derzeit über das Flurstück 71/8 an die Rothenseer Straße angeschlossen.

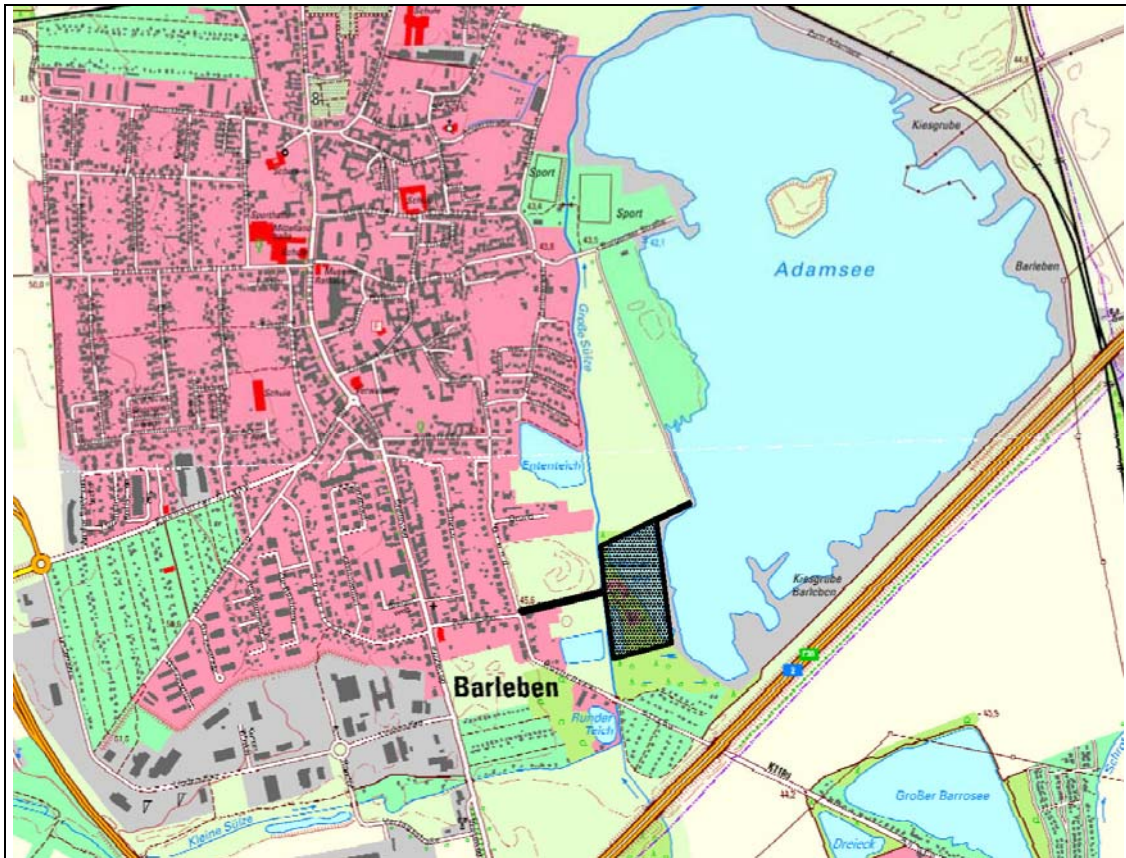
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke: 71/7, 71/8, 79/10, 79/11, 79/12, 739/79 sowie Teilflächen des Flurstücks 59/2 (Große Sülze), der Gemarkung Barleben, Flur 16

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden der Zuwegung durch die Südgrenze der Flurstücke 72/1, 72/7, 72/6, 72/3, 72/4 und deren gerade Fortsetzung bis zur Grenze des Flurstücks 79/12
- im Norden der Maßnahmenflächen durch die Südgrenze der Flurstücke 79/13, 79/14, 79/15
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 2016 (1.Querweg) und die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 79/3

- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 2014, 79/7 und 79/8 und im Bereich der Zufahrt durch die Nordgrenze der Flurstücke 2261, 2270, 2271, 71/9, 71/4, 71/5 und deren gerade Fortsetzung bis zur Ostgrenze des Flurstücks 59/2
- im Westen im Bereich der Zufahrt durch das Flurstück 1700 und im Bereich der Maßnahmenflächen durch die Ostgrenze des Flurstücks 79/10

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



[TK 10 /2021] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ AZ: 18/1-14018/2010

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr.18 Sportstättenkomplex Anger
- im Osten der 1.Querweg und östlich des Flurstücks 79/12 ein Abbaugewässer, dass sich inzwischen zu einem geschützten Biotop mit Röhricht und Verlandungsbereichen entwickelt hat
- im Süden naturnahe Gras- und Staudenfluren mit Buschgruppen
- im Westen die Große Sülze und westlich weitere Stillgewässer
- im Nordwesten eine ehemalige Deponie

An das Plangebiet grenzt im Norden der Bebauungsplan Nr.18 Sportstättenkomplex Anger und im Südwesten der Bebauungsplan Nr.35 "östlich der Rothenseer Straße" an. Mit den Festsetzungen der Bebauungspläne sind keine Konflikte erkennbar.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben ist das Plangebiet teilweise als Grünfläche und Wasserfläche mit der Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

[TK 10 07/2010] © LVermGeoLSA
AZ: 18/1-14018/2010

Aus diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 06.09.2028 ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Ein neuer Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befindet sich derzeit in Aufstellung. Der 5. Entwurf wurde am 23.10.2024 zur Beteiligung beschlossen. Die Fläche ist im Regionalen Entwicklungsplan teilweise als Vorranggebiet für den Rohstoffabbau (Kiessand) und teilweise als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems vorgesehen. Der Rohstoffabbau ist auf der Fläche inzwischen abgeschlossen bzw. die Fläche wurde aufgrund der vorhandenen geschützten Biotope aus dem Abbau ausgenommen. Die Festsetzungen entsprechen den Zielen des ökologischen Verbundsystems. Konflikte mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 41.332 m². Die Flurstücke befinden sich bis auf die Flächen der Großen Sülze in Privatbesitz.

3.2. Bisherige Nutzung

Das Plangebiet umfasst neben der Großen Sülze im Brückenbereich zwei Stillgewässer mit umfangreichen Bestand an Röhricht, die als geschützte Biotope gemäß § 30 Abs.2 Nr.2 BNatSchG dem besonderen Schutz des Naturschutzgesetzes unterliegen. Die Randbereiche sind naturnah ausgebildet. Zwischen den beiden Gewässern und zwischen der Großen Sülze und dem östlichen

Gewässer befinden sich als Wohnhaus und Nebengelass genutzte Gebäude der ehemaligen Badeanstalt. Die durch Gebäude versiegelte Fläche beträgt 444 m². Weiterhin sind ca. 174 m² durch Terrassen und ca. 712 m² durch Wege und Plätze mit wassergebundener Decke befestigt. Südlich schließen sich an die Gebäude Bereiche an, die nicht gärtnerisch gestaltet sind, jedoch einer regemäßigen Pflege unterzogen sind. Der Geltungsbereich umfasst hochwertige Biotoptypen mit einer erheblichen artenschutzrechtlichen Bedeutung.

3.3. Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es gehört jedoch zu den Hochwasserrisikogebieten. Bei einem Hochwasser H₀200 besteht ein Überschwemmungsrisiko (Hochwasserrisiko mit geringer Wahrscheinlichkeit). Dieses Risiko betrifft auch die im Bestand vorhandenen Gebäude.

3.4. Landschafts- und Naturschutz

Die östlich der Großen Sülze gelegenen Flächen des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbniederung, dass mit Verordnung des Landkreises Börde in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.2016 neu festgesetzt wurde. Gemäß § 4 der Verordnung ist die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet unzulässig. Die Anlage des Fußweges steht gemäß § 5 Abs.1 Nr.6 der Verordnung unter dem Vorbehalt der Einholung einer Erlaubnis. Ein für das Plangebiet besonders relevanter Schutzzweck ist der Erhalt verschiedenartiger Feuchtbiopte. Diese stehen auch gemäß § 30 BNatSchG unter einem besonderen Schutz. Weiterhin bildet das Plangebiet einen Kernbereich des ökologischen Verbundsystems, der die Vernetzung zwischen den Feuchtbiotopen am Adamsee und der Großen Sülze gewährleistet.

3.5. Kampfmittelbelastung

Auf der Grundlage der zu diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten wurde durch den Landkreis Börde festgestellt, dass diese Flurstücke vollständig als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen sind. Umfangreiche Kampfmittelverdachtsflächen einschließlich noch deutlich sichtbarer Bombentrichter befinden sich im direkten Umfeld zum Planbereich.

Bei allen erdeingreifenden Tätigkeiten kann ein Kontakt mit Kampfmitteln somit nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund der Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen, ist es daher zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifender Maßnahmen in diesem Planbereich vorbereitend sondiert wird. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht ersichtlich.

3.6. Angrenzende Nutzungen

An das Plangebiet grenzt östlich und nördlich das Bergwerkseigentumsfeld Barleben Nr. III-A-f-804/90/216 an. Weiterhin grenzt das Berechtsamsfeld Barleben West Nr. VI-f-888/02 an. Grundeigener Bodenschatz sind Quarz und Quarzit. Für die Flächen des Plangebietes besteht und bestand keine Bergaufsicht.

Auf dem Flurstück 71/9 westlich der Großen Sülze befindet sich eine Niederschlagswasserrückhaltung des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ). Die Zuleitungen zu

der Niederschlagswasserrückhaltung queren das Flurstück 71/8. Sie sind durch Grunddienstbarkeit gesichert.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist die dauerhafte Sicherung der Flächen östlich der Großen Sülze für Zwecke des Naturschutzes. Die Flächen weisen hochwertige Biotoptypen auf, für deren Aufwertung in Bezug auf das Schutzgut des Artenschutzes eine Störungsfreiheit durch Rücknahme der ausgeübten baulichen Nutzungen von erheblicher Bedeutung ist. Die derzeit ausgeübte Wohnnutzung erfolgt zwar unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, trotzdem ermöglicht sie die dauerhafte Anwesenheit der Bewohner und deren Haustiere, die einen Störfaktor für besonders störungsempfindliche Arten darstellen, die im angrenzenden Seebereich ansonsten gute Habitatvoraussetzungen vorfinden. Durch die Rücknahme der Nutzung wird eine artenschutzrechtliche Aufwertung für das Gesamtgebiet erwartet. Hierdurch kann nachhaltig die biologische Vielfalt im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB gefördert werden. Die Planung ist darüber hinaus mit der Entsiegelung der Flächen verbunden. Die Gemeinde Barleben strebt an, zusammenhängende Räume von einer Versiegelung frei zu halten. Die Flächen östlich der Großen Sülze bieten dafür aufgrund ihrer Ausprägung sehr gute Voraussetzungen. Durch den Kiesabbau wurden die Bodenoberflächen verändert. Hierdurch sind Bodenformen und -ausprägungen entstanden, die die natürliche Bodenlandschaft der Bördellandschaft bereichern und zur Artenvielfalt beitragen. Hierfür ist es erforderlich, bestehende Versiegelungen zu beseitigen und die bauliche Nutzung dauerhaft zurück zu nehmen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Rückbau von baulichen Anlagen und Hochbauten jeglicher Art
2. Entsiegelung der Oberflächenbefestigungen innerhalb der Fläche bis auf den Fußweg nach § 1 Nr.4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
3. Überlassung der rückgebauten Fläche und der derzeit gärtnerisch gestalteten Flächen an die natürliche Sukzession ggf. Beseitigung von Neophyten
4. Anlage eines Fußweges mit einer Breite von maximal 2 Meter mit wassergebundener Oberfläche als Verbindungsweg zwischen dem erstem Querweg und der Rothenseer Straße auf der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichneten Führung. Die konkrete Wegeführung darf von der in der Planzeichnung verzeichneten Fläche abweichen, wenn dies nach örtlicher Prüfung für die Erhaltung von Gehölzen oder Feuchtbereichen erforderlich ist.
5. Überlassung der verbleibenden Flächen der Teiche und deren naturnahe Randbereiche an die natürliche Sukzession, Pflegemaßnahmen sind nur zur Erhaltung des derzeitigen Zustandes bzw. zur Beseitigung von Neophyten und invasiven Arten zulässig

Über die Maßnahmen der Nutzungsrücknahme und der Entsiegelung hinaus ist die Herstellung eines Fußweges vorgesehen, der jedoch nur am Nordrand der Fläche verläuft und für Erholungssuchende erlebbar machen soll. Hierdurch sind Störeinflüsse auf das Plangebiet möglich. Diese sollen jedoch auf den Nordrand beschränkt werden und nicht wie bisher das gesamte Plangebiet vom zentralen Standort des Wohngebäudes aus erfassen. Angestrebt wird eine Eingrenzung der durch Erholungssuchende und Hunde nutzbaren Bereiche durch die Schaffung von entsprechenden Hindernissen. Die Anlage eines Fußweges ist erforderlich, um die Belange der ruhigen Erholung in der Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Der Schutz von Boden, Natur und Landschaft bedarf einer breiten Akzeptanz der Bevölkerung, die nachhaltig durch das Erleben von vielfältigen Naturräumen gefördert wird.

4.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung ist über einen Weg auf den Flurstücken 71/7 und 71/8 an die Straße Grund an deren Einmündung in die Rothenseer Straße angeschlossen. Diese Zuwegung soll bei Rücknahme der Nutzung als Fußweg und Weg zur Unterhaltung der Großen Sülze und gegebenenfalls der Teiche im Plangebiet gewidmet werden. Weiterhin kann eine Zufahrt zur Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 35 südlich der Straße offengehalten werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert den Erwerb der Grundstücke im Plangebiet, den Rückbau der baulichen Anlagen und die Entsiegelung sowie die Herstellung des Fußweges. Die Maßnahmen sollen über das Ökokonto Barleben finanziert werden und der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt an anderer Stelle zugeordnet werden. Die Höhe der Kosten wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Bebauungsplan bildet die Voraussetzung für Maßnahmen nach dem fünften Teil des Baugesetzbuches, sollte ein Erwerb der Flächen durch die Gemeinde Barleben scheitern.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Belange der Verkehrserschließung sind nicht betroffen. Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorgung sind für die festgesetzten Nutzungen nicht erforderlich.

Hausanschlüsse sind für die im Plangebiet befindlichen Gebäude vorhanden. Das bisher für Wohnen genutzte Gebäude ist an das Wasserversorgungsnetz, die Elektroenergieversorgung, die Schmutzwasserableitung durch eine Druckleitung und an die Telekommunikationslinien angeschlossen. Die Anschlussleitungen können im Rahmen der Rückbaumaßnahmen ebenso zurück gebaut werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet.

Die Berechnung der durch die Planung bewirkten Aufwertung für den Naturhaushalt erfolgt im Rahmen des Ökokontos, sobald eine Umsetzung der festgesetzten Entsiegelungsmaßnahmen gegeben ist. Hierbei ist neben der Berechnung der Aufwertung durch die Entsiegelung der Flächen auch eine Berücksichtigung der Aufwertung des gesamten Bereiches für das Schutzzut des Artenschutzes durch die Rücknahme der Nutzung zu beachten.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Planung nicht betroffen.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Von diesen Belangen ist der aktuelle Eigentümer und Nutzer der Grundstücke erheblich betroffen. Die privaten Belange des Grundeigentümers umfassen das Interesse an einer Fortsetzung der ausgeübten Nutzung und die Offenhaltung von Verwertungsmöglichkeiten für das Grundstück ohne Einschränkungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten eine Nutzungsaufgabe der bestehenden Wohnnutzung und die Überführung in öffentlichen Besitz. Die Belange des derzeitigen Eigentümers und Nutzers werden somit erheblich beeinträchtigt. Bei den betroffenen privaten Belangen handelt es sich um unter den Schutz von Art.14 Abs.1 Grundgesetz fallende und damit abwägungsbeachtliche Eigentumsposition. Dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs.7 BauGB, die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Hinsichtlich des Eingriffs in ausgeübte Nutzungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass dem derzeitigen Eigentümer die gemeindlichen Planungsziele und der Sachverhalt, dass sich hierfür ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet, seit dem Jahre 2022 bekannt waren, deutlich bevor er seinen Wohnsitz im Plangebiet genommen hat.

Die baulichen Anlagen könnten ohne Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen des Bestandsschutzes für bauordnungsrechtlich genehmigte Anlagen weiter genutzt werden. Genehmigungspflichtige Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind auch derzeit nicht zulässig. Da die Festsetzungen einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung umfassen, entsteht aus ihnen ein Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch durch die Gemeinde, der im vorliegenden Fall einen Übernahmeanspruch nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zur Umsetzung der Planungsziele beinhalten wird. Hierbei ist der Eigentümer angemessen abzufinden.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.34 "für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße - östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt" in der Ortschaft Barleben stehen die Förderung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Vordergrund. Durch die Rücknahme von baulichen Anlagen und Wohnnutzungen soll eine Beeinträchtigung des Plangebietes großflächig von Störeinflüssen vermieden werden, so dass Tiere wie Vögel mit einer größeren Fluchtdistanz wie die Rohrdommel und das Blaukehlchen hier geeignete Brutplätze finden. Die durch die Entsiegelung und Aufwertung für das Schutzgut des Artenschutzes entstehende Aufwertung des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft soll zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt an anderer Stelle verwendet werden. Das Plangebiet bietet für die Aufwertung ein besonderes Potential, da durch die Nutzungsrücknahme eine große zusammenhängende, ökologisch hochwertige Fläche störungsarm entwickelt werden kann und mit einem geringen Maßnahmenumfang ein hoher Aufwertungseffekt erreicht wird. Sie bildet einen Kernbereich des ökologischen Verbundsystems, der die Vernetzung zwischen den Feuchtbiotopen am Adamsee und der Großen Sülze gewährleistet. Dies ist an anderen Standorten in der Gemeinde Barleben nicht möglich.

Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der privaten Belange des Grundeigentümers der in den Interessen an einer Fortsetzung der ausgeübten Nutzung und der Offenhaltung von Verwertungs-

möglichkeiten für das Grundstück erheblich eingeschränkt wird. Diese Beeinträchtigungen berühren eine nach Art.14 des Grundgesetzes geschützte Eigentumsposition, sie müssen daher von erheblichem Gewicht sein. Dieses Gewicht ist vorliegend gegeben, da es sich bei dem Plangebiet um einen Kernbereich und zentralen Verknüpfungsbereich des ökologischen Verbundsystems handelt, der an anderer Stelle so nicht umgesetzt werden kann. Das Plangebiet befindet sich an einer Stelle, an der Gewässerbereiche eines am Adamsee geschaffenen Feuchtbiotopbereiches und der Großen Sülze über ein zwischenliegendes Stillgewässer im Plangebiet intensiv vernetzt werden können. Durch diese Vernetzungsfunktion wird eine besonders weiträumige Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft insbesondere des Artenschutzes für Arten mit einer höheren Fluchtdistanz erreicht. An anderer Stelle in Barleben kann keine gleichwertige Aufwertung für Boden, Natur und Landschaft erreicht werden. Die Belange der Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt, verbunden mit dem Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle überwiegen die betroffenen privaten Belange deren Beeinträchtigung hinter diese überragenden Interessen zurücktritt.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	41.332 m ²
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.234 m ²
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	40.098 m ²

TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.34
"für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße - östlich
der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt " in der
Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	13
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	13
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	13
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	14
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	14
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	18
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	18
2.1.1. Naturräumliche Gliederung, Schutzgebiete	18
2.1.2. Schutzgut Boden / Fläche	19
2.1.3. Schutzgut Wasser	20
2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope	20
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	21
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	21
2.1.7. Schutzgut Mensch	21
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	21
2.1.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	22
2.2.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
3. Ergänzende Angaben	24
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	24
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	25
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	25

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Entwicklung des Plangebietes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Rückbau von Gebäuden, baulichen Anlagen und Versiegelungen

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung der Flurstücke 79/12 und 739/79 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel
 1. Rückbau von baulichen Anlagen und Hochbauten jeglicher Art
 2. Entsiegelung der Oberflächenbefestigungen innerhalb der Fläche bis auf den Fußweg nach § 1 Nr.4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
 3. Überlassung der rückgebauten Fläche und der derzeit gärtnerisch gestalteten Flächen an die natürliche Sukzession ggf. Beseitigung von Neophyten
 4. Anlage eines Fußweges in einer Breite von maximal 2 Metern mit wassergebundener Oberfläche als Verbindungsweg zwischen dem erstem Querweg und der Rothenseer Straße auf der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichneten Führung. Die konkrete Wegführung darf von der in der Planzeichnung verzeichneten Fläche abweichen, wenn dies nach örtlicher Prüfung für die Erhaltung von Gehölzen oder Feuchtbereichen erforderlich ist.
 5. Überlassung der verbleibenden Flächen der Teiche und deren naturnahe Randbereiche an die natürliche Sukzession, Pflegemaßnahmen sind nur zur Erhaltung des derzeitigen Zustandes bzw. zur Beseitigung von Neophyten und invasiven Arten zulässig
- Festsetzung des Flurstücks 71/8 als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig dem Fußgängerverkehr als Ergänzung der Fußwegeverbindung zwischen der Rothenseer Straße und dem 1.Querweg. Weiterhin dient sie der Zufahrt von Fahrzeugen zur Unterhaltung der Großen Sülze und der Gewässer und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet.

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

Gesamtfläche des Plangebietes	41.332 m ²
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.234 m ²
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	40.098 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungs- planes

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

Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung von schützenswerten Nutzungen, Erhaltung von Er-
holungsbereichen

Art der Berücksichtigung:
Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen, die Vernetzung von Erholungs-
bereichen soll durch den im Plangebiet vorgesehenen Fußweg gesichert werden

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

planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und
Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft
Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und
Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im be-
siedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass
 - die biologische Vielfalt,
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenera-
tionsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaftauf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit
erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Ge-
fährdungsgrad insbesondere
 - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebens-
stätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen
und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten ent-
gegenzuwirken,
 - Lebensgemeinschaften und Biotop mit ihren strukturellen und geografischen Eigen-
heiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen
der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind
insbesondere
 - die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden
biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu
schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen;
sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Ver-
fügung stehen,

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet als Ziel die Festsetzung des Böttchersees als Flächennaturdenkmal. Diese wurde in den 90er Jahren einstweilig festgestellt. Die einstweilige Sicherung ist abgelaufen, da aufgrund des wirksamen Schutzes nach § 30 BNatSchG als geschützter Biotop kein zusätzlicher Handlungsbedarf hinsichtlich des Schutzstatus erkannt wurde. In der Konfliktbereichskarte (Karte 6.3.a) wird der Konflikt zwischen der aktuellen Nutzung und dem geschützten Biotop angeführt.

Der Landschaftsplan geht von einem Bodenabbau im Plangebiet aus und gibt als Ziel die Wiederherstellung von Feuchtbereichen vor. Die Flächen am Rand der Großen Sülze sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt.

Art der Berücksichtigung:

Die umfassende Berücksichtigung des Schutzgutes und die Aufwertung der Fläche für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes durch die Rücknahme des nutzungsbedingten Störpotentials ist wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden verbal beurteilt. Eine artenschutzrechtliche Kartierung ist aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit derzeit nur durch Beobachtung der Avifauna von außerhalb des Grundstücks möglich.

- Schutzgut Boden / Fläche

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt Landkreis Börde, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB). Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, Rücknahme nicht erforderlicher Versiegelungen

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsrahmenplan ist für das Plangebiet kein konkretes Ziel des Bodenschutzes festgelegt. Der Landschaftsplan sieht eine Wiederherstellung der kleinteiligen Strukturen mit Feuchtbereichen nach dem Bodenabbau vor. Auf den Flächen erfolgte nach 1990 kein Bodenabbau.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Böden im Plangebiet, Rücknahme des Versiegelungsgrades, deutliche Aufwertung der Flächen für das Schutzgut

- Schutzgut Wasser
gesetzliche Grundlagen:
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)
Ziel des Umweltschutzes:
Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele
 - der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
 - der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Dieser ist bei den im Plangebiet befindlichen Stillgewässern sehr gut.
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass
 - eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
 - alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
 - ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Landschaftsrahmenplan und der Landschaftsplan verfolgen ein Konzept der Gewässerrenaturierung der Großen Sülze zur Schaffung eines Biotopverbundes entlang der Gewässer.
Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:
Die gesetzlichen Ziele einer Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes der im Plangebiet vorhandenen Stillgewässer entsprechen den Zielen des Bebauungsplanes. Das Schutzgut Grundwasser wird durch die geplanten Entsiegelungen erkennbar aufgewertet.
Die im Landschaftsrahmenplan und im Landschaftsplan verfolgten Ziele einer Gewässerrandrenaturierung der Großen Sülze werden durch den Bebauungsplan gefördert. Bei einer Umsetzung des Bebauungsplans kann geprüft werden, die Durchlässigkeit der Großen Sülze im Bereich der Wegeanbindung zu verbessern, da ein regelmäßiges Überfahren des Gewässers dann nicht mehr erforderlich ist. Durch die Beseitigung von Gebäuden (Garagen) im Randbereich der Großen Sülze kann die Durchgängigkeit der Randstreifen verbessert werden.
- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen: Für das Plangebiet werden keine konkreten Ziele festgelegt.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Aufgrund der vorhandenen, im Gesamtmaßstab eher kleinflächigeren Versiegelungen sind erhebliche Aufwertungen des Schutzgutes nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Landschaftsbilder

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Rücknahme der baulichen Anlagen
Das Schutzgut wird durch die planerisch vorgesehenen Maßnahmen des Rückbaus baulicher Anlagen aufgewertet.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Aussagen der planerischen Grundlagen: keine

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Prüfung des Sachverhaltes der Betroffenheit archäologischer Kulturdenkmale, da keine wesentlichen Bodeneingriffe vorgesehen sind, sind Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten

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

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

2.1.1. Naturräumliche Gliederung, Schutzgebiete

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsraumes des Elbtals. Es befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbniederung, dass mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.09.2016 neu festgesetzt wurde. Der besondere Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nach § 3 Abs.2 der Verordnung umfasst in Bezug auf das Plangebiet:

Der besondere Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist:

1. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes, vorrangig um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten bzw. wiederherzustellen und um das Landschaftsbild zu pflegen, zu beleben und zu gliedern
2. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes in seiner derzeitigen Naturausstattung wegen der besonderen Bedeutung für den überregionalen Biotopverbund sowie für die naturverträgliche Erholung
- ...
4. die Erhaltung und Neuanlage von Kleingewässern sowie die naturnahe Entwicklung der durch Sand- und Kiesabbau entstandenen und entstehenden Seen mit vielgestaltiger Verlandungs-, Schwimmblatt- und Unterwasservegetation sowie Flachwasserbereichen als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten (nach den aktuellen Roten Listen)
5. die Erhaltung der Fließgewässer einschließlich der Sicherung und Wiederherstellung ihrer ökologischen Durchgängigkeit als gliedernde und verbindende Landschaftselemente mit weitgehend unverbautem, strukturreichem und naturnahem Erscheinungsbild, ausgeprägter Gewässerdynamik, Mäander- und Kolkbildungen, Altarmen, Uferabbrüchen, Steilwandbildungen, Sand und Kiesbänken
6. die Erhaltung und Entwicklung extensiv bewirtschafteter Dauergrünlandflächen, insbesondere von Feucht- und Nasswiesen sowie Halbtrocken- und Trockenrasen ... als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten (nach den aktuellen Roten Listen)
- ...
8. die Freihaltung des Gebietes von Bebauung und die landschaftliche Einbindung von Ortsrändern und der vorhandenen Campingplätze, Freibäder, Gartenlauben und Wochenendhauskolonien, Anwesen und sonstigen baulichen Anlagen
9. die Erhaltung der Artenvielfalt der Flora und Fauna, vor allem von bestandsgefährdeten und für die Region typischen Tier- und Pflanzenarten, als Ausdruck eines leistungs- und funktionsfähigen Naturhaushaltes
10. die Nutzung der Funktion des Gebietes als Pufferzone für ... eine Vielzahl von Naturdenkmälern und nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotopen und sonstigen sensiblen Bereichen von Natur und Landschaft
11. die Erhaltung und Förderung der Eigenart, Schönheit und Ruhe des gesamten Gebietes zur Eignung für die ungestörte Erholung in Natur und Landschaft
- ...
16. die Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion als Rastgebiet, beispielsweise durch Schaffung und Sicherung geeigneter Rastflächen für verschiedene Rastvögel
17. der Schutz aller gebietstypischen Arten von Wiesenbrütern wie bspw. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenpieper, Braunkehlchen und Graumammer, Sicherung geeigneter Wiesenbrüterflächen und Schutz der Brutvorkommen durch angepasste Bewirtschaftung der Flächen

Die vorstehenden Ziele des Landschaftsschutzgebietes finden im vorliegenden Bebauungsplan ihre Umsetzung. Der Bebauungsplan setzt die Ziele der Freihaltung des Gebietes von Bebauung,

die Erhaltung der Artenvielfalt und die Wiederherstellung der Funktion der Flächen im Plangebiet als Rastplatz für verschiedene Vögel sowie die Förderung der naturverträglichen Erholung um. Großschutzgebiete bzw. nach Gemeinschaftsrecht geschützte Gebiete befinden sich nur im weiteren Umfeld des Plangebietes. Dies sind:

- FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg
 - Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe"
- Die Schutzgebiete befinden sich ca. 5 Kilometer östlich des Plangebietes.

Auf diese Gebiete sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich Röhrichtgebiete, die gemäß § 30 Abs.2 dem besonderen Schutz des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegen. Diese werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Artenvielfalt wird gefördert.

2.1.2. Schutzgut Boden / Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Bodenlandschaft der Auenböden. Geschiebemergel bilden die Ausgangsbasis der Bodenbildung. Diese tieferen Bodenschichten werden im Plangebiet von Sanden und Kiessanden als Ablagerungen der Elbaue überlagert. Oberflächlich steht Auendecksalm-Gleye an. Die Gley-Böden sind wasserstauend und nur gering wasserdurchlässig. Unterhalb der Gleyschicht sind die Böden gut durchlässig. Im Bereich der Gewässer erfolgte ein Kiesabbau, so dass in diesem Bereich die Gleyböden bereits abgetragen sind. Das Puffervermögen gegenüber Schadstoffen ist mäßig. Das Ertragspotential ist am Standort mäßig. Die Böden sind durch den Kiesabbau anthropogen verändert.

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

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

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind im Bereich der Teiche, die durch Kiesabbau vor 1990 entstanden sind, lokal begrenzt anthropogen überprägt. Aufgrund der mäßigen Ertragswertes und des Puffervermögens sind die Böden von durchschnittlicher Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind bisher nur lokal begrenzt beeinträchtigt. Sie ist von allgemeiner Bedeutung. Die Nutzungsfunktionen des Bodens sind aufgrund des Bodenschatzes von hoher Bedeutung. Insgesamt ist einzuschätzen, dass der Bodenfunktion trotz anthropogener Überprägung eine allgemeine Bedeutung zukommt.

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich zwei Stillgewässer, der Böttchersee und ein weiterer Teich parallel zur Großen Sülze. Weiterhin verläuft die Große Sülze am Westrand des Gebietes.

Über den Zustand der Stillgewässer liegen keine Daten vor. Die vorhandene Randvegetation lässt Rückschlüsse zu, dass die Gewässer sich in einem chemisch und ökologisch guten Zustand befinden. Die Große Sülze ist weitgehend begradigt und vertieft, sie weist einen nicht naturnahen Verlauf auf. Der Gewässerzustand hat sich seit der Herausnahme der Randflächen aus der Ackernutzung verbessert. Die Große Sülze wird in die Gewässergüte II-III mäßig belastet bis kritisch belastet eingestuft. Als wesentliches biotopverbindendes Oberflächengewässer kommt der Großen Sülze eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Grundwasser

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet 0,5 bis 1,0 Meter. Das Grundwasser ist weitgehend ungeschützt. Für die Grundwasserneubildung hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Eine Grundwassernutzung findet derzeit nicht statt.

2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Im Plangebiet befinden sich die Biotoptypen:

- Stillgewässer anthropogenen Ursprungs mit umfangreichen Röhrichtbeständen nährstoffarm (SOC mit NL)
- Fließgewässer anthropogen überprägt (FBF)
- Baumgruppen aus überwiegend heimischen Arten (HEC)
- Gebüsche feuchter Standorte (HFA und HFB)
- Gebüsche trocken warmer Standorte (HTA)
- feuchte Hochstaudenfluren (NUY)
- unbefestigte Wege (zum Beispiel um den Böttchersee) (VPX)
- Wohnbebauung ehemalige Badeanstalt (BW)
- befestigte und teilbefestigte Flächen (VPZ)

Das Plangebiet weist eine sehr hochwertige Biotopausstattung auf. Das Plangebiet befindet sich an einer Stelle, an der Gewässerbereiche eines am Adamsee geschaffenen Feuchtbiotopbereiches und der Großen Sülze über ein zwischenliegendes Stillgewässer im Plangebiet intensiv vernetzt werden können. Es hat aufgrund der Lage an einem wichtigen Verknüpfungspunkt des ökologischen Verbundsystems eine hohe Bedeutung für das Schutzgut. Diese wird im Bestand durch die Bebauung und Oberflächenversiegelungen beeinträchtigt.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme konnte aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Plangebietes nicht durchgeführt werden. Auf diese kann verzichtet werden, da die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen keinen Eingriff in artenschutzrechtliche Belange verursacht. Für das Schutzgut des Artenschutzes ist eine Aufwertung zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung und der vorhandenen Wegeführung auf dem Privatgrundstück um den Böttchersee und der damit verbundenen Störeinträge auf das Plangebiet ist von einer auf ubiquitäre Arten beschränkten Artenausstattung auszugehen. Die Fluchtdistanz von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, für die die im Plangebiet vorzufindenden Biotoptypen geeignete Habitatvoraussetzungen bieten, sind in der Regel höher als im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet weist bei Rücknahme der Störeinträge eine sehr hohe Eignung für die Rohrdommel und das Blaukehlchen sowie weitere wassergebundene Arten der Anlage 1 der EU Vogelschutzrichtlinie auf.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in der Elbtalaue, die in der Umgebung durch Abbaugewässer unterschiedlicher Größe, den Ortsrand, die Große Sülze, eine ehemalige Deponie (begrünt) und die in Dammlage verlaufende Bundesautobahn im Süden geprägt wird. Trotz der vorgenannten Beeinträchtigung durch die Autobahn ist im Plangebiet und dessen Umfeld eine abwechslungsreiche Landschaft entstanden, deren Schönheit durch die Abbaugewässer erhöht wird. Für die ortsnahe Erholung hat die Fläche in Barleben eine besondere Bedeutung, da Barleben im Süden von der Bundesautobahn BAB 2, im Westen von der Bundesstraße B 189 eingeschlossen ist und im Norden großflächige Ackerflächen angrenzen. Die Flächen im Osten stellen den wesentlichen Erholungsraum für die Ortslage dar, dessen Erschließung derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse unzureichend ist. Insgesamt ist dem Schutzgut im Plangebiet aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet eine Bedeutung zu zumessen.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

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

Das Plangebiet ist Bestandteil von großflächigen Freiflächen östlich der Ortslage. Die vorhandenen Seen bilden mit den angrenzenden Flächen Bereiche mit auf das Klima ausgleichender Wirkung im Ortsbereich aus. Ausgeprägte Kaltluftleitbahnen sind in Barleben nicht vorhanden.

Lufthygienische Situation: Das Plangebiet liegt in der Nähe der viel befahrenen Bundesautobahn BAB 2. Der Abstand zur Fahrbahn beträgt ca. 230 Meter, so dass eine Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe nicht zu erwarten ist.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet ist derzeit nicht öffentlich zugänglich, es hat im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand keine Lärmbelastungen aus. Das Gebiet ist dem Straßenlärm der Bundesautobahn BAB 2 ausgesetzt. Da der Bebauungsplan keine immissionsempfindlichen Nutzungen festsetzt, ist ein Untersuchungserfordernis hinsichtlich der Lärmeinwirkungen nicht erforderlich.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Da die Planung keinen Eingriff in den Boden vorsieht und keine Kulturdenkmale betroffen sind, besteht für das Schutzgut kein Untersuchungserfordernis.

2.1.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die deren Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen erheblich erhöhen, sind nicht erkennbar.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

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

Der beschriebene Ausgangszustand wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes deutlich aufgewertet. Die Aufwertungen werden nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben.

- **Artenschutz und Biotope**

Die Planung beinhaltet eine Rücknahme geringwertiger Biotoptypen (versiegelter Flächen) und die Entwicklung zu hochwertigen Biotoptypen durch Rückbau baulicher Anlagen, die Entsiegelung und die Überlassung an die natürliche Sukzession. Ein Eingriff kann partiell durch die Anlage des Fußweges zwischen der Großen Sülze und dem 1.Querweg entstehen. Hierfür kann teilweise ein bereits vorhandener privater Weg auf dem Grundstück genutzt werden.

Das Plangebiet befindet sich an einer Stelle, an der Gewässerbereiche eines am Adamsee geschaffenen Feuchtbiotopbereiches und der Großen Sülze über ein zwischenliegendes Stillgewässer im Plangebiet intensiv vernetzt werden können. Durch diese Vernetzungsfunktion wird eine besonders weiträumige Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft insbesondere des Artenschutzes für Arten mit einer höheren Fluchtdistanz erreicht. An anderer Stelle in Barleben kann keine gleichwertige Aufwertung für Boden, Natur und Landschaft bei gleichem Maßnahmenumfang erreicht werden.

Artenschutz

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde das hohe Potential der Fläche für den faunistischen Artenschutz, insbesondere für die Avifauna hervorgehoben, dass derzeit durch Störeinflüsse durch den Rundweg um den Böttchersee, durch die ausgeübte Wohnnutzung und durch eine Hundehaltung beeinträchtigt wird. Durch die Rücknahme der Nutzung und Beschränkung der Wegeführung auf einen Weg am Nordrand des Böttchersees können große Teile des Plangebietes störungsfrei gestaltet werden. Sie eignen sich damit als Habitat für die in der Umgebung bereits nachgewiesenen Arten Rohrdommel und Blaukelchen, die dem besonderen Schutz nach Anhang 1 der EU Vogelschutzrichtlinie unterliegen. Das artenschutzrechtliche Potential des Plangebietes kann hierdurch deutlich aufgewertet werden. Mit der Planung ist eine nachhaltige Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf dieses Schutzgut verbunden.

- **Boden / Fläche**

Die Planung beinhaltet die Rücknahme baulich genutzter Flächen und die Entsiegelung von Flächen. Sie ist mit einer wesentlichen Aufwertung der Flächen für das Schutzgut verbunden. Im Zuge des Rückbaus sollte der Oberboden möglichst aus Gley-Böden des Kiesabbaus hergestellt werden.

- **Wasser**

Grundwasser: Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nicht zu erwarten. Durch die Nutzungsrücknahme und Entsiegelung stehen weitere Flächen für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die Auswirkungen sind kleinflächig und daher nicht erheblich.

Oberflächengewässer: Durch die Rücknahme baulicher Anlagen im Randbereich zur Großen Sülze kann die ökologische Durchlässigkeit der Gewässerrandbereiche erhöht werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, Bereiche der Großen Sülze, die dann überwiegend nur durch Fußgänger erreicht sind, so zu gestalten, dass der Querschnitt erweitert wird und sich so die ökologische Durchlässigkeit erhöht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen, die zu einer weiteren Aufwertung des Schutzgutes führen.

- Klima / Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

- Landschaftsbild

Die Planung beinhaltet die Rücknahme baulicher Nutzungen. Die davon betroffenen baulichen Anlagen stellen keine die Landschaft bereichernden kulturhistorischen Werte dar. Mit dem Abbruch ist eine Aufwertung für das Schutzgut Landschaftsbild verbunden. Durch die Planung tritt eine Verbesserung der Erholungsqualität der Landschaft ein. Aufgrund der Rücknahme des Störpotentials wird sich die Artenvielfalt im Plangebiet erhöhen, wodurch – aus angemessener Entfernung – gegebenenfalls die Beobachtung seltener Arten möglich wird.

- Mensch

Es wird eine Erhöhung des Erholungspotentials der Landschaft erwartet. Wesentlich für das Schutzgut ist die Erschließung des bisher nicht zugänglichen Bereiches durch einen öffentlichen Fußweg. Dies führt zu einer Aufwertung für das Schutzgut. Durch den Anschluss des 1.Querweges an die Rothenseer Straße ergibt entsteht ein Rundweg vom Ortskern und den Baugebieten im Osten von Barleben, so dass die Erholungsfunktion nachhaltig gesteigert werden kann. Diesem Sachverhalt kommt eine besondere Bedeutung zu, da wie in der Bestandsaufnahme angeführt, die Flächen östlich von Barleben den wesentlichen Naherholungsbereich für den Ort darstellen.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Untersuchungsrelevante Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Entsiegelung von Böden können Vegetationsstrukturen geschaffen werden, die geplante Entsiegelung führt zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

festgesetzte Maßnahmen:

1. Rückbau von baulichen Anlagen und Hochbauten jeglicher Art
2. Entsiegelung der Oberflächenbefestigungen innerhalb der Fläche bis auf den Fußweg nach § 1 Nr.4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
3. Überlassung der rückgebauten Fläche und der derzeit gärtnerisch gestalteten Flächen an die natürliche Sukzession ggf. Beseitigung von Neophyten
4. Anlage eines Fußweges in einer Breite von maximal 2 Metern mit wassergebundener Oberfläche als Verbindungsweg zwischen dem erstem Querweg und der Rothenseer Straße auf der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichneten Führung. Die konkrete Wegführung darf von der in der Planzeichnung verzeichneten Fläche abweichen, wenn dies nach örtlicher Prüfung für die Erhaltung von Gehölzen oder Feuchtbereichen erforderlich ist.

5. Überlassung der verbleibenden Flächen der Teiche und deren naturnahe Randbereiche an die natürliche Sukzession, Pflegemaßnahmen sind nur zur Erhaltung des derzeitigen Zustandes bzw. zur Beseitigung von Neophyten und invasiven Arten zulässig

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen für den Fußweg in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb auch bei Abbrucharbeiten
- Schutz der vorhandenen Gehölze gemäß DIN 18920 während der Abbruchmaßnahmen

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Rücknahme singulärer baulicher Anlagen im Außenbereich. Aufgrund des hohen Potentials der Flächen und deren Umgebung für eine artenschutzrechtliche Aufwertung kann durch einen geringen Maßnahmenumfang eine großflächig wirksame und erhebliche Aufwertung des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft erreicht werden, die an anderer Stelle in Barleben in gleichem Umfang nicht möglich ist. Bei Nichtdurchführung der Planung können diese Aufwertungspotentiale nicht genutzt werden. Eine weitere Entwicklung der baulichen Nutzung im Plangebiet ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht möglich. Der derzeitige Zustand würde erhalten bleiben.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Auswirkungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Ökokontos geführt, in das die im Plangebiet zu erwartende Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingebucht werden soll. Hierbei ist zur Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt eine verbal argumentative Bewertung erforderlich, da die Aufwertung der gesamten Fläche für das Schutzgut des Artenschutzes durch die Rücknahme des Störpotentials über das Bewertungsmodell nur unzureichend berücksichtigt wird.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Auswirkungenanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Bestandsaufnahme vom 04.05.2018 und hochauflösender Luftbildkartierungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.

In der Auswirkungsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

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

- Prüfung der Umsetzung des Bebauungsplanes nach Vorliegen der Voraussetzungen nach § 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
- langfristige Beobachtung der Entwicklung des Plangebietes im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Entwicklung

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Maßnahmen beinhalten einen Rückbau baulicher Anlagen und Entsiegelungen. Der beschriebene Ausgangszustand wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes deutlich aufgewertet. Die Aufwertungen werden nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben.

- **Artenschutz und Biotope**

Die Planung beinhaltet eine Rücknahme geringwertiger Biotoptypen (versiegelter Flächen) und die Entwicklung zu hochwertigen Biotoptypen durch Rückbau baulicher Anlagen, die Entsiegelung und die Überlassung an die natürliche Sukzession. Ein Eingriff kann partiell durch die Anlage des Fußweges zwischen der Großen Sülze und dem 1.Querweg entstehen. Hierfür kann teilweise ein bereits vorhandener privater Weg auf dem Grundstück genutzt werden.

Artenschutz

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde das hohe Potential der Fläche für den faunistischen Artenschutz, insbesondere für die Avifauna hervorgehoben, dass derzeit durch Störeinflüsse durch den Rundweg um den Böttchersee, durch die ausgeübte Wohnnutzung und durch eine Hundehaltung beeinträchtigt wird. Durch die Rücknahme der Nutzung und Beschränkung der Wegeführung auf einen Weg am Nordrand des Böttchersees können große Teile des Plangebietes störungsfrei gestaltet werden. Sie eignen sich damit als Habitat für die in der Umgebung bereits nachgewiesenen Arten Rohrdommel und Blaukelchen, die dem besonderen Schutz nach Anhang 1 der EU Vogelschutzrichtlinie unterliegen. Das artenschutzrechtliche Potential des Plangebietes kann hierdurch deutlich aufgewertet werden. Mit der Planung ist eine nachhaltige Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf dieses Schutzgut verbunden.

- **Boden / Fläche**

Die Planung beinhaltet die Rücknahme baulich genutzter Flächen und die Entsiegelung von Flächen. Sie ist mit einer wesentlichen Aufwertung der Flächen für das Schutzgut verbunden. Im Zuge des Rückbaus sollte der Oberboden möglichst aus Gley-Böden des Kiesabbaus hergestellt werden.

- Wasser

Grundwasser: Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nicht zu erwarten. Durch die Nutzungsrücknahme und Entsiegelung stehen weitere Flächen für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die Auswirkungen sind kleinflächig und daher nicht erheblich.

Oberflächengewässer: Durch die Rücknahme baulicher Anlagen im Randbereich zur Großen Sülze kann die ökologische Durchlässigkeit der Gewässerrandbereiche erhöht werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, Bereiche der Großen Sülze, die dann überwiegend nur durch Fußgänger erreicht sind, so zu gestalten, dass der Querschnitt erweitert wird und sich so die ökologische Durchlässigkeit erhöht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen, die zu einer weiteren Aufwertung des Schutzgutes führen.

- Klima / Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

- Landschaftsbild

Die Planung beinhaltet die Rücknahme baulicher Nutzungen. Die davon betroffenen baulichen Anlagen stellen keine die Landschaft bereichernden kulturhistorischen Werte dar. Mit dem Abbruch ist eine Aufwertung für das Schutzgut Landschaftsbild verbunden. Durch die Planung tritt eine Verbesserung der Erholungsqualität der Landschaft ein. Aufgrund der Rücknahme des Störpotentials wird sich die Artenvielfalt im Plangebiet erhöhen, wodurch – aus angemessener Entfernung – gegebenenfalls die Beobachtung seltener Arten möglich wird.

- Mensch

Es wird eine Erhöhung des Erholungspotentials der Landschaft erwartet. Wesentlich für das Schutzgut ist die Erschließung des bisher nicht zugänglichen Bereiches durch einen öffentlichen Fußweg. Dies führt zu einer Aufwertung für das Schutzgut. Durch den Anschluss des 1. Querweges an die Rothenseer Straße ergibt entsteht ein Rundweg vom Ortskern und den Raugeländen im Osten von Barleben, so dass die Erholungsfunktion nachhaltig gesteigert werden kann. Diesem Sachverhalt kommt eine besondere Bedeutung zu, da wie in der Bestandsaufnahme angeführt, die Flächen östlich von Barleben den wesentlichen Naherholungsbereich für den Ort darstellen.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Untersuchungsrelevante Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Entsiegelung von Böden können Vegetationsstrukturen geschaffen werden, die geplante Entsiegelung führt zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

- Folgende Maßnahmen wurden zur Aufwertung der Flächen festgesetzt:

1. Rückbau von baulichen Anlagen und Hochbauten jeglicher Art
2. Entsiegelung der Oberflächenbefestigungen innerhalb der Fläche bis auf den Fußweg nach § 1 Nr.4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

3. Überlassung der rückgebauten Fläche und der derzeit gärtnerisch gestalteten Flächen an die natürliche Sukzession
4. Anlage eines Fußweges in einer Breite von maximal 2 Metern mit wassergebundener Oberfläche als Verbindungsweg zwischen dem erstem Querweg und der Rothenseer Straße auf der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichneten Führung. Die konkrete Wegeführung darf von der in der Planzeichnung verzeichneten Fläche abweichen, wenn dies nach örtlicher Prüfung für die Erhaltung von Gehölzen oder Feuchtbereichen erforderlich ist.
5. Überlassung der verbleibenden Flächen der Teiche und deren naturnahe Randbereiche an die natürliche Sukzession, Pflegemaßnahmen sind nur zur Erhaltung des derzeitigen Zustandes zulässig

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Rücknahme singulärer baulicher Anlagen im Außenbereich. Aufgrund des hohen Potentials der Flächen und deren Umgebung für eine artenschutzrechtliche Aufwertung kann durch einen geringen Maßnahmenumfang eine großflächig wirksame und erhebliche Aufwertung des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft erreicht werden, die an anderer Stelle in Barleben in gleichem Umfang nicht möglich ist. Bei Nichtdurchführung der Planung können diese Aufwertungspotentiale nicht genutzt werden. Eine weitere Entwicklung der baulichen Nutzung im Plangebiet ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht möglich. Der derzeitige Zustand würde erhalten bleiben.

Barleben, Februar 2025