Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

PROJEKT:

Umweltbericht für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Brunnenbreite II in Möser

Planungsphase	**Datum**
	12. August 2019

Dipl. Ing. Wolfram Westhus. Landschaftsarchitekt Alexander – Puschkin – Straße 16 39108 Magdeburg

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II" mit einer Flächengröße von 3,89 ha ist die Errichtung von Einzel - und Doppelhäusern auf 48 Baugrundstücken geplant.
In der ursprünglichen Plankonzeption aus dem Jahre 1999 wurde für den Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung als WA (Traufhöhe max. 4,50 m) und MI (Traufhöhe max. 5,00 m) sowie eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprachen nicht im vollen Umfang den ausgewiesenen Flächen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Möser.
Die beabsichtigte Änderung bezieht sich auf die MI - Flächen entlang des Kirschweges. Diese sollen als WA-Flächen ausgewiesen werden.
Weiterhin ist eine maßliche Änderung von zwei Baugrenzen, eine räumliche Verschiebung von einzelnen Baumstandorten, sowie eine Änderung der Straßenbreiten im Geltungsbereich (Straßenquerschnitt) vorgesehen.
Die Geltungsbereichsgröße sowie die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II" entsprechen den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Möser (Feststellungsbeschluss auf GR-Sitzung Möser am 09.04.2019). Dieser befindet sich im Rechtsetzungsverfahren.
Aus den Anhörungen zum Änderungsverfahren und den Erkenntnissen aus der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde entschieden, den Geltungsbereich Richtung Nordwest zur Bundesstraße B1 zu erweitern.
Damit werden Grundstücke aus dem nicht rechtskräftig gewordenen Gewerbegebiet-Brunnenbreite als Mischgebiet ausgewiesen und die ehemals als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke entlang des Kirschweges zu Wohngrundstücken umgenutzt. Im Ergebnis der Untersuchung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation der gewerblich genutzten Bauflächen westlich des Kirschweges wurde bei der Neuaufstellung des FN-Planes Möser ein Teil dieser Flächen gegenüber dem Plangebiet „Brunnenbreite II" in MI - Flächen umgewandelt.
Diese bilden somit eine räumliche Abgrenzung der geplanten WA - Flächen des
Plangebietes zu den gewerblich genutzten Flächen und tragen so zur Einschränkung des Immissionsniveaus bei.
Nutzungen, die in diesem Bereich hinzukommen, sollen nur zulässig sein, wenn sie nicht erheblich stören.
Hierbei ist zu erwähnen, dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen und weiterhin fortbestehenden landschaftsplanerischen Festsetzungen nicht zu erwarten sind.[1]

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert. Grundlage für den Umweltbericht ist neben dem Naturschutzgesetz des Bundes (BNatSchG) vor allem das Naturschutzgesetz Land Sachsen – Anhalt (NatSchG LSA). Weitere wichtige Regelungen sind in den Europäischen Richtlinien enthalten. Besonders hervorzuheben ist hier die FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG), die EU – Artenschutzrichtlinie, das EU - Rechtsbehelfsgesetz und die Vogelschutzrichtlinie.

[1]Übernommen aus der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“ vom Büro WSTC August 2019

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:	
die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Berücksichtigung der Belange in der endgültigen Fassung des Umweltberichtes
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht in den Punkten 2, 3 und 4 behandelt.
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	Natura 2000 – Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Die Auswirkungen werden im Umweltbericht behandelt. Hierfür sind Aussagen in den Punkten 2, 3 und 4 zu finden.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	Aussagen zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Schutzgüter sind im Umweltbericht im Punkt 2 zu finden. Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Auch wurden keine sonstigen Sachgüter festgestellt.
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Es handelt sich um die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes. Daher ist dieser Umweltbelang für das Vorhaben nicht von Bedeutung. Die Entsorgung erfolgt durch die in der Gemeinde Möser tätigen Entsorgungsunternehmen.
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	Ist für den Bebauungsplan nicht relevant. Maßnahmen hierfür liegen im Regelungsbereich der Bauherren der jeweiligen Gebäude.
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Grundsätzliche Ziele des Landschaftsplanes der Gemeinde Möser sind vom Vorhaben nicht betroffen (Landschaftsplan Möser vom Büro Blumenthal 2004/2017)
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	Mit dem Vorhaben wird nur sehr geringfügig in die lokalklimatische Situation eingegriffen. Es werden wenige Flächen für eine zusätzliche Überbauung (bezogen auf den rechtsgültigen Bebauungsplan) bzw. für eine Bebauung vorbereitet. Nähere Angaben können dem Punkt 2.3 des Umweltberichtes entnommen werden.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt und können dem Punkt 2.8 entnommen werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:	
die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Berücksichtigung der Belange in der endgültigen Fassung des Umweltberichtes
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	Dieser Umweltbelang kann bei der Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes vernachlässigt werden.

Nach § 1a sind weiterhin zu berücksichtigen:	
die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Berücksichtigung im vorliegenden Umweltbericht
§ 1a (2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.	Mit dem Vorhaben werden keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen überbaut. Die Änderung des gültigen Bebauungsplans an die veränderte wirtschaftliche Situation reduziert den Flächenverbrauch. Im Erweiterungsbereich wird überwiegend die bestehende Nutzung festgeschrieben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zugelassen.
§ 1a (3) - Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - Umsetzung der Eingriffsregelung	Siehe Punkt 4 des Umweltberichts Siehe Punkt 4 und 7 des Umweltberichts
§ 1a (4) - Eingriff in Natura 2000 Gebiete	Natura 2000 – Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.
§ 1a (5) Berücksichtigung von Erfordernissen und Maßnahmen zum Klimaschutz	Es werden die Vorgaben aus dem Klimakonzept der Gemeinde Möser (2016) eingehalten. Auch hat das Vorhaben durch die Umplanung bestehender Bauflächen und die geringfügige Ergänzung nur sehr geringe Auswirkungen auf das Klima.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Schutzgut Mensch

Gesetzliche Grundlagen:	Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) und die Bundesimmissionsschutzverordnungen (BimSchV), sowie Technische Anleitungen (TA Lärm) mit Grenzwerten.
Ziele des Umweltschutzes:	Vermeidung einer Beeinträchtigung von schützenswerten Nutzungen, Erhaltung von Aufenthalts- und Erholungsbereichen, Schutz der menschlichen Gesundheit.
Art der Berücksichtigung:	Mögliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen durch Lärm, die Zerschneidung von Funktionsbeziehungen und die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden verbal-argumentativ beurteilt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gesetzliche Grundlagen:	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (NatSchG LSA), FFH – Richtline, Vorgaben zum Artenschutz
Planerische Grundlagen:	Landschaftsplan, Kartierung der Biotoptypen, Vermessungsplan
Ziele des Umweltschutzes:	Die Ziele des Natur- und Umweltschutzes wurden im § 1 des BNatSchG zusammengefasst. Diese gelten für dieses Vorhaben. Die Ziele können der gesetzlichen Grundlage entnommen werden.
Art der Berücksichtigung:	Die Vorgaben werden wie folgt umgesetzt: - Es werden die gesetzlichen Ziele des Arten- und Biotopschutzes im Aufstellungsverfahren beachtet. - Im Verfahren erfolgte als Grundlage für die Bewertung eine Kartierung der Biotoptypen im Planungsraum. - Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem Landschaftsplan - Bilanzierung der Eingriffe auf der Grundlage des Modells des Landes Sachsen – Anhalt. Im Änderungsbereich erfolgt die Bilanzierung auf der Grundlage der festgesetzten Nutzungen und im Erweiterungsbereich entsprechend des vorgefundenen realen Zustands der Flächen.

Schutzgut Fläche

Gesetzliche Grundlagen:	Baugesetzbuch BauGB), Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt
Planerische Grundlagen:	Landschaftsplan, Vermessungsplan
Ziele des Umweltschutzes:	Ziele des Umweltschutzes: - Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion - Schutz des Mutterbodens - Wiedernutzbarmachung von Flächen / Innenentwicklung - Nachverdichtung und Innenentwicklung - Erhaltung wertvoller Bodenarten - Schutz des Bodens vor Versiegelung und Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:	Der Flächenschutz wird verbal-argumentativ bei der Beurteilung des Flächenverbrauchs im Plangebiet berücksichtigt.

Schutzgut Boden

Gesetzliche Grundlagen:	Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch BauGB) Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (Boden AG LSA)
Planerische Grundlagen:	Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen – Anhalt, Landschaftsplan,
Ziele des Umweltschutzes:	Ziele des Umweltschutzes: - Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion - Schutz des Mutterbodens - Wiedernutzbarmachung von Flächen - Nachverdichtung und Innenentwicklung - Erhaltung wertvoller Bodenarten - Schutz des Bodens vor Versiegelung und Schadstoffeintrag
Art der Berücksichtigung:	Der Bodenschutz wird verbal-argumentativ bei der Beurteilung der Böden im Plangebiet berücksichtigt. Der Schutz des Mutterbodens erfolgt gemäß § 202 BauGB.

Schutzgut Wasser:

Gesetzliche Grundlagen:	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen – Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (NatSchG LSA)
Planerische Grundlagen:	Landschaftsplan
Ziele des Umweltschutzes:	Es gelten die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie. Diese wurden im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umgesetzt.
Art der Berücksichtigung:	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden verbal – argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Für das Vorhaben sind nur die Auswirkungen auf das Grundwasser relevant. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Schutzgut Luft / Klima

Gesetzliche Grundlagen:	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Bundesimmissionsschutzverordnungen (BimSchV), Technische Anleitungen, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)
Planerische Grundlagen:	Landschaftsplan, Klimaschutzkonzept
Ziele des Umweltschutzes:	Ziele des Umweltschutzes - Vermeidung der Beeinträchtigung der Luftqualität (Gesundheit) - Vermeidung der Beeinträchtigung des lokalen Klimas und der klimatischen Regenerationsleistungen Stärkung der Resilienz des Gemeindegebietes bezogen auf die Veränderungen des Klimas.

Art der Berücksichtigung:	Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Luftqualität und die lokalklimatische Situation erfolgt verbal-argumentativ.

Schutzgut Landschaftsbild

Gesetzliche Grundlagen:	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)
Planerische Grundlagen:	Landschaftsplan
Ziele des Umweltschutzes:	Schutz und Erhaltung des Landschaftsbildes
Art der Berücksichtigung:	Verbal-argumentative Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Gesetzliche Grundlagen:	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (DenkmSchG LSA)
Planerische Grundlagen:	Denkmalliste und erfasste archäologische Denkmale
Ziele des Umweltschutzes:	Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung:	Prüfung der Betroffenheit

2. Beschreibung des gegenwärtigen Zustands

Schutzgut Mensch

Eine **Wohnnutzung** findet man nicht im Änderungsbereich. Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde bisher noch nicht umgesetzt. Im Erweiterungsbereich findet man stellenweise auch Wohnnutzungen.
Eine Gewerbliche Nutzung findet man nicht im Änderungsbereich. Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde bisher noch nicht umgesetzt. Im Erweiterungsbereich findet man nichtstörendes Gewerbe und den Sitz der Gemeindeverwaltung Möser.

Erholungsnutzung

Eine Erholungsnutzung ist nicht vorhanden.

Verkehr

Die Fläche des Bebauungsplanes wird durch die vorhandenen Straßen Brunnenbreite und Kirschweg erschlossen. Zur weiteren Erschließung werden im Änderungsbereich, wie bisher geplant, zusätzliche Straßen angelegt.

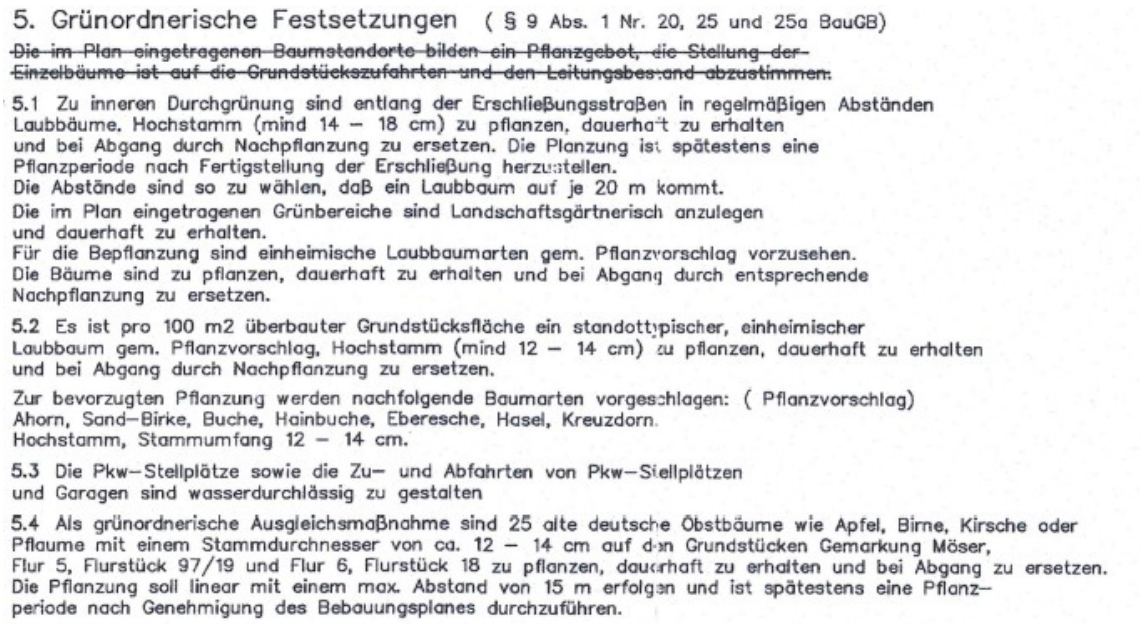
Schutzgut Tiere und Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation:

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen Wachtelweizen - Linden - Hainbuchenwald annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden.

Bestand:

Änderungsbereich:
Für den Änderungsbereich verbindlich sind die baurechtlich zugelassenen Nutzungen auf den Flächen.
Festsetzung zur Grünordnung aus dem gültigen Bebauungsplan:



5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 25a BauGB)

~~Die im Plan eingetragenen Baumstandorte bilden ein Pflanzgebot, die Stellung der Einzelbäume ist auf die Grundstückszufahrten und den Leitungsbestand abzustimmen.~~

5.1 Zu inneren Durchgrünung sind entlang der Erschließungsstraßen in regelmäßigen Abständen Laubbäume. Hochstamm (mind 14 – 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen. Die Planzung ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen.
Die Abstände sind so zu wählen, daß ein Laubbaum auf je 20 m kommt.
Die im Plan eingetragenen Grünbereiche sind Landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Bepflanzung sind einheimische Laubbaumarten gem. Pflanzvorschlag vorzusehen.
Die Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen.

5.2 Es ist pro 100 m2 überbauter Grundstücksfläche ein standorttypischer, einheimischer Laubbaum gem. Pflanzvorschlag, Hochstamm (mind 12 – 14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Zur bevorzugten Pflanzung werden nachfolgende Baumarten vorgeschlagen: (Pflanzvorschlag)
Ahorn, Sand–Birke, Buche, Hainbuche, Eberesche, Hasel, Kreuzdorn.
Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm.

5.3 Die Pkw–Stellplätze sowie die Zu– und Abfahrten von Pkw–Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten

5.4 Als grünordnerische Ausgleichsmaßnahme sind 25 alte deutsche Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume mit einem Stammdurchnesser von ca. 12 – 14 cm auf den Grundstücken Gemarkung Möser, Flur 5, Flurstück 97/19 und Flur 6, Flurstück 18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung soll linear mit einem max. Abstand von 15 m erfolgen und ist spätestens eine Pflanz–periode nach Genehmigung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Erweiterungsfläche:
Hier ist eine gemischte Flächennutzung anzutreffen. Diese wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung im Detail erfasst. Diese erfolgt auf der Grundlage eines Vermessungsplanes. Es werden auf der Grundlage der Richtlinie die Biotoptypen erfasst.

Schutzgebiete:
Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.
Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 37 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes.
Besonders geschützte Arten / Streng geschützte Arten
Es handelt sich um Flächen innerhalb des besiedelten raumes. Nach einer ersten Kontrolle der Fläche sind nur sehr tolerante Vogelarten anzutreffen. Diese brüten in den vorhandenen Gebüschen und angrenzenden Gärten. Hier könnten durch die zeitliche Befristung von Gehölzrodungen die Verbote eingehalten werden. Die vorhandene Ackerfläche ist für Vögel der offenen Agrarlandschaft zu klein, so dass hier ein Vorkommen derartiger Arten ausgeschlossen werden kann.

Schutzgut Luft und Klima
Regionalklimatisch ist Möser der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,8 °C. Mit - 0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Erhebliche Luftbelastungen sind in Möser nicht bekannt.

Schutzgut Landschaft
Änderungsbereich:
Der Eindruck des Gebiets wird sich durch die Änderung von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet nicht verändern. Dieses wird sich in die bauliche Struktur der Umgebung gut einpassen.
Erweiterungsbereich:
Im Erweiterungsbereich wird weitgehend die bestehende Nutzung festgeschrieben und die städtebauliche Entwicklung geregelt. Daher wird sich hier das Ortsbild durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht verändern.

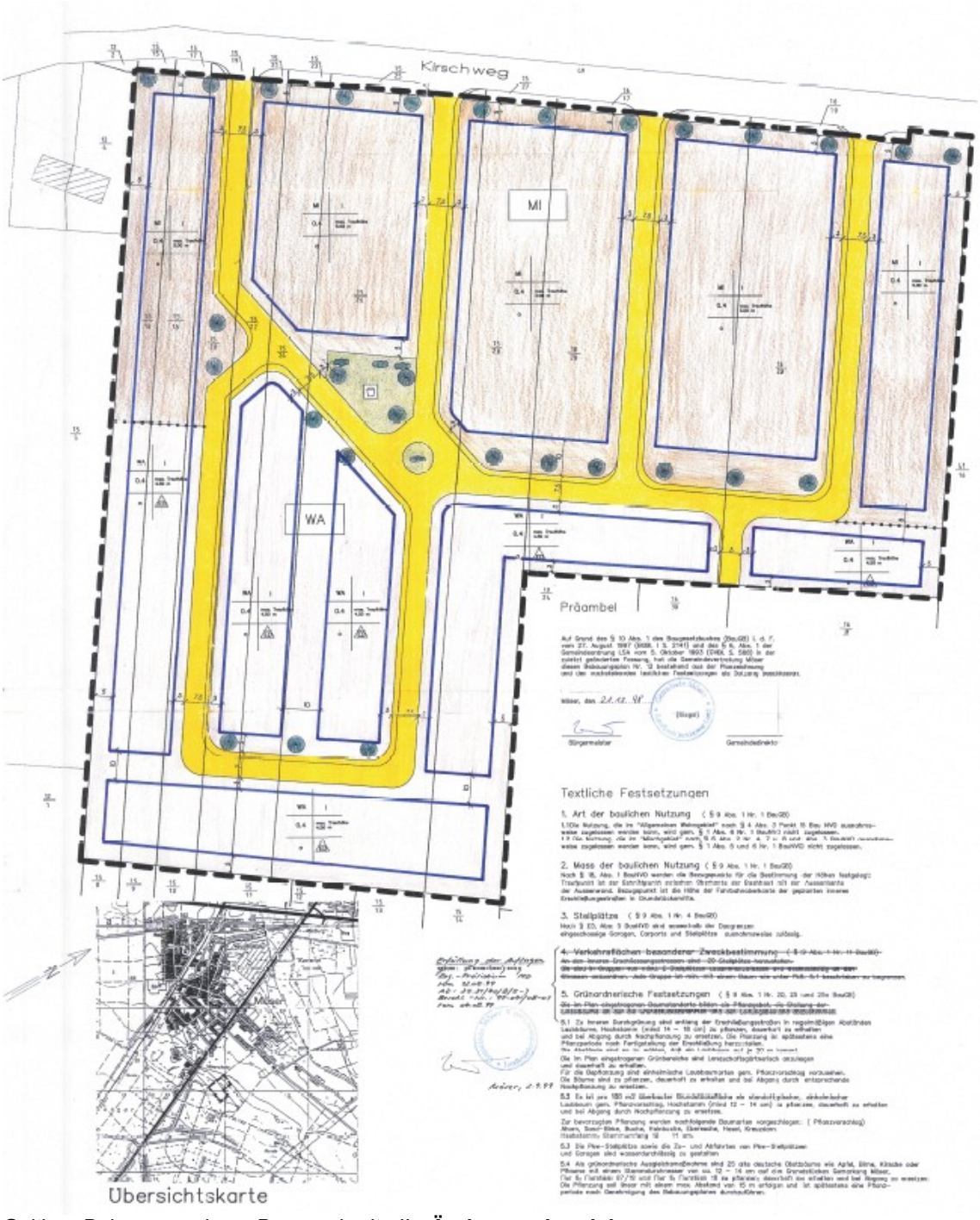
Schutzgut Fläche
Durch die Planung werden rund 6.277 ha unterschiedlich genutzter Flächen am Ortsrand der Gemeinde Möser überplant. Die Flächen wurden bisher wie folgt genutzt:
Änderungsbereich (3,925 ha)
Hier ist rechtsverbindlich ein Mischgebiet ausgewiesen. Dies soll in ein Wohngebiet umgewidmet werden.
Erweiterungsfläche: (2.352 ha)
Hier findet man eine gemischte Bebauung. Unteranderem wird die Fläche für die Gemeindeverwaltung, für verschiedene nicht störende Gewerbebetriebe und auch Wohnungen genutzt. Die Fläche des Erweiterungsbereiches grenzt in allen Richtungen an bestehende Siedlungsbereiche. Dagegen grenzt der Änderungsbereich vor allem in Richtung Westen an bebaute Flächen der Gemeinde Möser.

Schutzgut Boden
Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein. Er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.
Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:
- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

Für die Baugrunduntersuchung wurde das folgende Normalprofil aufgenommen:
1,0 – 2,0 m Oberboden und Sand
1,0 – 3,0 m Geschiebelehm
2,0 – 4,0 m Sand
ab 6,0 bis 8,0 m Gescheibemergel
Die Böden haben neben dieser Funktion als Standort für die Landwirtschaft wichtige Funktionen als Lebensraum (Tiere und Pflanzen der Agrarlandschaft), als Stoffspeicher und zum Schutz des Grundwassers. Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind nur relativ geringe zusätzliche Versiegelungen verbunden.

Schutzgut Wasser
Oberflächengewässer:
Im Untersuchungsraum findet man keine Oberflächengewässer.
Grundwasser:
Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten (Sande und Kiese). Der Grundwasserleiter befindet sich in Kies- und Sandschichten über dem Geschiebemergel. Der Geschiebemergel bildet den ersten Grundwasserstauer.
Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung wurde ein mittlerer Ruhewasserstand von 4,0 bis 5,0 m uGOK ermittelt. Die Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlichen und klimatischen Schwankungen.
Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.
Grundwasserneubildung:
Die Grundwasserneubildung lässt sich aus der Differenz zwischen Niederschlag, Abflussmenge, Assimilation und Transpiration in einem Gebiet berechnen.
Da der Untersuchungsraum kein Quellgebiet speist bzw. da das Grundwasser nicht genutzt werden soll, besitzt die Grundwasserneubildung innerhalb des Untersuchungsraumes im Naturhaushalt keine herausragende Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt.



Gültiger Bebauungsplan – Brunnenbreite II - **Änderungsbereich**

Geplanter Bebauungsplan:



Inhalt der Änderung
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen innerhalb der Nutzungsschablone sollen wie folgt geändert werden:

- Firsthöhe: max. 8,50 m (oberste Dachbegrenzungshöhe, Bezugspunkt: Endausbau OK innere Erschließungsstraße in Grundstücksmitte)
- Angabe Traufhöhe entfällt [2]

[2] Übernommen aus der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“ vom Büro WSTC August 2019

Zeichnerisch ergeben sich folgende Änderungen:
Änderungsbereich:
- Verschiebung der Baugrenzen innerhalb zweier Baufenster von 10,00 m auf 5,00 m
- Räumliche Verschiebung von 6 Baumstandorten
- Veränderung der Straßenbreiten im zu ändernden Geltungsbereich

Erweiterungsbereich:
- Ausweisung von zwei MI-Flächen

Die textlichen Festsetzungen sind fortgeltend.[3]

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Entsprechend des Planungsleitsatzes nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden.
Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden.
Dieses Vermeidungsgebot, dass vermeidbare Beeinträchtigungen gar nicht erst stattfinden lassen soll, gewinnt angesichts des rapiden Verlustes von biologischer Vielfalt einen zunehmend höheren Stellenwert.
Insbesondere kommt es darauf an, die Beeinträchtigung intakter Funktionen, die besondere Bedeutung für den Erhalt der biologischen Vielfalt auf genetischer, artspezifischer und landschaftlicher Ebene haben, zu vermeiden.
Aus dem Vergleich zwischen der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich die erheblichen Umweltauswirkungen.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind in den folgenden Teilbereichen zu erwarten:
- Versiegelung des Bodens- im Erweiterungsbereich in einem gewissen Umfang.

Entwicklungsziele für den Raum:
- Einhaltung der Umweltqualitätsnormen, die in den Fachgesetzen definiert wurden.
- Ansiedlung von gebüschbewohnenden Tierarten im Gebiet durch die Ausweisung von Pflanzflächen
- Durch die festgesetzten Pflanzungen und die Gebäudestellung soll sich das Gebiet zu einem klimatisch ausgeglichenen Raum entwickeln.

Schutzgut Mensch
Bei der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte und der festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung in den benachbarten Wohngebieten nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Im Bebauungsplan werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ausgewiesen:
- Beschränkung der Grundflächenzahl für die geplanten Wohngebiete und damit deutliche Reduzierung des zu erwartenden Eingriffs.
- Im Erweiterungsbereich wird die vorhandene Bebauung festgesetzt. Diese dient einer geregelten städtebaulichen Entwicklung.

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:
- Grundstücksflächen, die nicht sofort überbaut oder gar nicht bebaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- Es werden innerhalb des Gebietes Baumpflanzungen festgesetzt, einmal entlang der Straßen und auf den Grundstücken.
- Es sind die, im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen externen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Schutzgut Luft und Klima
Wichtig für die Vermeidung und Verminderung möglicher Auswirkungen auf das Klima ist eine schnelle Begrünung der Baugrundstücke.

[3] Übernommen aus der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“ vom Büro WSTC August 2019

Schutzgut Landschaft
Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Änderungen und Erweiterung entstehen, sind keine extra Maßnahmen für dieses Schutzgut notwendig.

Schutzgut Fläche
Hauptsächlich werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche durch die Ausweisung des Wohngebietes auf einer schon genutzten Fläche vermieden. Damit wird das Leitbild der Innenentwicklung umgesetzt.
Durch die Vermeidung unnötiger Versiegelungen (kompakte Bebauung, Festlegung der GRZ als Höchstgrenze, Auslegung der Straßenbreite) können Eingriffe in das Schutzgut Fläche vermindert werden. Durch die Maßnahmen werden Beiträge zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche geleistet, gleichzeitig werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphase).

Schutzgut Boden
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
Zur Vermeidung von Eingriffen in den Bodenhaushalt sollen die folgenden Hinweise bei der Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet werden:
- Es sind lediglich Flächen innerhalb der Baugrenze als Baubetriebsflächen zu nutzen.
- Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten.
- Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden, ist ein sachgemäßer Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen bindend.
- Es sind Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und –geräten zur Schadstoffimmission umzusetzen.
- Der abzutragende Oberboden ist während der Zwischenlagerung zur Wiederverwertung zu sichern und zu schützen (§ 6 BBodSchG i.V. m. § 2 BBodSchGV sowie DIN 19731 und DIN 18915)
- Auf den baubedingten Eingriffsflächen (Baubetriebsflächen) muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

Ausgleichsmaßnahmen
Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung teilweise kompensiert werden.

Schutzgut Wasser
Beim Schutzgut Wasser werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Da das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ nicht betroffen ist, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig.

Aufgestellt:

W. Westhus
Magdeburg, 09.08.2019