

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung

Angaben zum Standort

Inhalt des Bebauungsplanes

Bedarf an Grund und Boden

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung der Planung

Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3. Bestand- Eingriff- Kompensation

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

4. Zusammenfassung

1. Einleitung

Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt einen Bebauungsplan in dem Ortsteil Mühlbeck aufzustellen. Das Planverfahren wird nach §13a BauGB durchgeführt. Dies begründet sich aus der innerörtlichen Lage des Plangebietes.

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet von ~4.687,50 qm. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Dorfplatz und der Südstraße im Ortsteil Mühlbeck, der Gemeinde Muldestausee.

Inhalt des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Muldestausee führt für einen privaten Investor das Planverfahren zum Erstellen eines Bebauungsplanes durch. Das Hauptanliegen ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen, innerhalb der geschlossenen Ortschaft.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Mühlbeck. Diese gehört zur Gemeinde Muldestausee.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde:	Muldestausee
Gemarkung:	Mühlbeck
Flur:	3
Flurstück:	1023 und Teilflächen aus 1025

Der Geltungsbereich grenzt an:

im Norden:	Dorfplatz
im Osten:	Wohnbebauung Südstraße, Dorfplatz
im Süden:	Wiesenfläche, Südstraße
im Westen:	Wohnbebauung Südstraße, Dorfplatz

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Mensch – Das Plangebiet erstreckt sich von Dorfplatz zur Südstraße der Ortslage Mühlbeck. Die Südstraße stellt hierbei den Ortsrand dar. Der Geltungsbereich ist geprägt von der Nutzung durch den Menschen. Die Flächen sind derzeit durch eine dörfliche Hofanlage und angeschlossenes Gartenland geprägt. Im näheren Umfeld finden wir eine dörfliche Struktur die größtenteils durch Wohnbebauung geprägt ist.

Pflanzen und Tiere – Derzeit ist der größte Teil der Flächen als Gartenland genutzt. Da aber nur ein geringer Teil der Flächen für den Obst- und Gemüseanbau verwendet werden ist der überwiegende Teil eine dauerhaft, regelmäßig gemähte Rasenflächen. Durch den sehr geringen Baum- und Strauchbestand im Plangebiet finden sich nur wenige Rückzugsbereiche für Kleinsäugetiere oder Vögel. Die Gartenfläche wird durch die vorgesehene Nutzung reduziert. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entstehen aber ein hoher Anteil an Baum- und Strauchgruppen bzw. Hecken. Die Artenvielfalt der Vegetation wird erhöht und damit auch das Angebot an die Fauna, da Nistplätze, Rückzugsbereiche und Nahrungsangebote neu geschaffen werden.

Boden – Die Flächen sind derzeit zu 80% als Gartenland genutzt. Die Hofanlage bestehend aus Wohnhaus, Hofflächen und Nebenanlagen bildet nur einen geringen überbauten Anteil. Die Scheune der Hofanlage ist bereits entfernt worden. Im Zuge der geplanten Nutzung werden die Nebenanlagen und die Hofflächen entsiegelt. Der überbaute Anteil der Flächen wird durch die zukünftigen Wohngebäude einen wesentlich höheren Flächenanteil in Anspruch nehmen. Da es sich jedoch hier um eine innerörtliche Verdichtung handelt, werden andere wertvolle landwirtschaftliche Flächen und freie Außenbereiche geschont.

Über die Beschaffenheit des Bodens können zum jetzigen Planstand keine Aussagen getroffen werden. Ein Bodengutachten wird im Zuge der weiteren Planung zur Erschließung des Gebietes durchgeführt.

Wasser – Durch den höheren Anteil an Versiegelung, wird die Fläche zur Versickerung von Regenwasser minimiert. Es ist jedoch geplant, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser auch dort über geeignete Maßnahmen versickert wird. Da ein Bodengutachten erst im Zuge der Erschließungsplanung erstellt wird können noch keine Aussagen zu Grundwasserständen getroffen werden. Es ist jedoch bekannt, dass die Ortslage Mühlbeck mit einem hohen Aufkommen von Schichtenwasser betroffen ist.

Luft und Klima – Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes und die Verdichtung durch Gebäude ist keine negative Auswirkung auf die Umweltfaktoren Luft und Klima zu erwarten, da durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auch ein höherer Baum- bzw. Strauchbestand hergestellt wird.

Landschaft – Das Plangebiet ist geprägt durch die dörfliche Nutzung. Dieses Erscheinungsbild bleibt in verdichteter Form erhalten.

Kultur- und sonstige Schutzgüter – Im Sinne von baulichen Anlagen oder Garten- bzw. Parkanlagen sind im Plangebiet keine Schutzgüter vorhanden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Maßnahme würde die derzeitige Nutzung bestehen bleiben. Für die Pflanzen und Tierwelt würden sich keine gravierenden positiven oder negativen Auswirkungen zum jetzigen Bestand ergeben. Die Bildung einer naturnahen Fläche ohne menschlichen Eingriff ist an dieser Stelle nicht zu erwarten, da sich bei der Nichtbearbeitung der Flächen Dominanzbestände von Erstansiedlern bilden, die die umliegende Gartennutzung beeinträchtigen würden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Belästigung der Umgebung durch Lärm und Staub ist auf die Bauzeit begrenzt. Da eine Ausweisung als Wohngebiet erfolgt, ist eine Immissionen aus Lärm und Geruch nicht zu erwarten. Der Verkehr innerhalb des Gebietes beschränkt sich auf die Anlieger. Da es

sich um maximal 5 Baugrundstücke handelt, ist nicht von einer zusätzlichen Belastung aus Lärm und Geruch für die Umwelt auszugehen.

Für die Vegetation wird sich kein gravierend neuer Lebensraum entwickeln, da die vorhandene Nutzung als Garten durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und die Kleinteiligkeit der Baugrundstücke intensiviert wird. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum größten Teil durch das Anpflanzen von Baum- und Strauchgruppen auf den privaten Grundstücken gebildet. Die daraus resultierenden eingewachsenen Gartenlandschaften werden dann für die Tierwelt eine Bereicherung des Lebensraumes darstellen.

Da es sich bei dem Planverfahren um eine innerörtliche Verdichtung handelt wird keine Veränderung des Landschaftsbildes entstehen. Dieses ist geprägt von einer kleinteiligen Bebauung mit angeschlossenen Gärten. Die Verdichtung in die großflächigen Gärten zwischen Dorfplatz und Südstraße ist in kleinerem Umfang bereits in mehreren Nachbargrundstücken zu erkennen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gestellte Zielsetzung ist es, die Beeinträchtigungen der Natur durch ausreichende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Im Plangebiet wurde hierfür die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen für gärtnerische Zwecke festgesetzt. Um einen hohen Anteil an Strauch- Baumgruppen im Plangebiet zu verankern wurde dies über einen prozentualen Flächenanteil festgesetzt. Es ist vorgesehen, dass 20% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit Strauch- Baumgruppen bzw. Hecken entsprechend einer auf der Planzeichnung enthaltenen Pflanzliste, bepflanzt werden. In der Begründung ist hierfür ein Rechenbeispiel angegeben.

Des Weiteren ist die vollständige Versiegelung der Oberflächen auf die Gebäude beschränkt. Alle Verkehrsflächen, Wege und Plätze sind mit einer 40 %igen Versickerungsrate herzustellen.

3. Bestand- Eingriff- Kompensation

Für die Durchführung der Gliederung und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen- Anhalt herangezogen.

Die Tabellarische Auflistung liegt als Anhang bei.

4. Zusammenfassung

Bei dem Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Wohngebiet Südstraße- Mühlbeck“ handelt es sich um einen flächenmäßig geringen Eingriff in die Natur. Das Gebiet ist als Entwicklung im Innenraum zu betrachten. Es werden keine Flächen im Außenbereich überbaut. Der Berechnung ist das Höchstmaß an baulicher Nutzung zugrunde gelegt wurden. In den meisten Fällen entspricht dies nicht der tatsächlichen Nutzung, sodass ein deutlich höherer Anteil an Gartennutzung zu erwarten ist. Der Wegfall der großflächigen Gartennutzung wird durch eine vielfältigere, kleinteiligere Gartennutzung ersetzt.

Mit den getroffenen Festlegungen ist versucht worden einen neuen attraktiven Lebensraum für Mensch, Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Anlage : Bilanz von Eingriff und Ausgleich