

**Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,  
der Behörden und der sonstigen  
Träger öffentlicher Belange**

PROJEKT:

**Umweltbericht zum Bebauungsplan  
„Alte Schäferei“  
in Gommern OT Dornburg**

---

Datum  
29. April 2025

Dipl. Ing. Wolfram Westhus.

Landschaftsarchitekt

Alexander – Puschkin – Straße 16

39108 Magdeburg

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	2
1.2	Bedarf an Grund und Boden für das geplante Vorhaben .....	3
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	6
3.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	11
4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	13
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	13
6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	15
7.	Ergänzende Angaben .....	16
7.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung .....	16
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	16
7.3	Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	16
8.	Ausgleichsberechnung: .....	17
9.	Vorschläge für Textliche Festsetzungen: .....	22

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Gommern hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Schäferei" beschlossen.

Der Bebauungsplan "Alte Schäferei" hat zum Ziel das in der Anlage dargestellte Gebiet für die bauliche Nutzung zum dörflichen Wohnen bauleitplanerisch vorzubereiten.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll nunmehr erfolgen.

#### Ziel für den Bebauungsplan

Ausweisung eines Wohngebietes auf einer innerörtlich landwirtschaftlich (Acker – jetzt Brache) genutzten Fläche mit den folgenden Eckdaten:

- Dörfliches Wohngebiet
- GRZ = 0,3
- Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

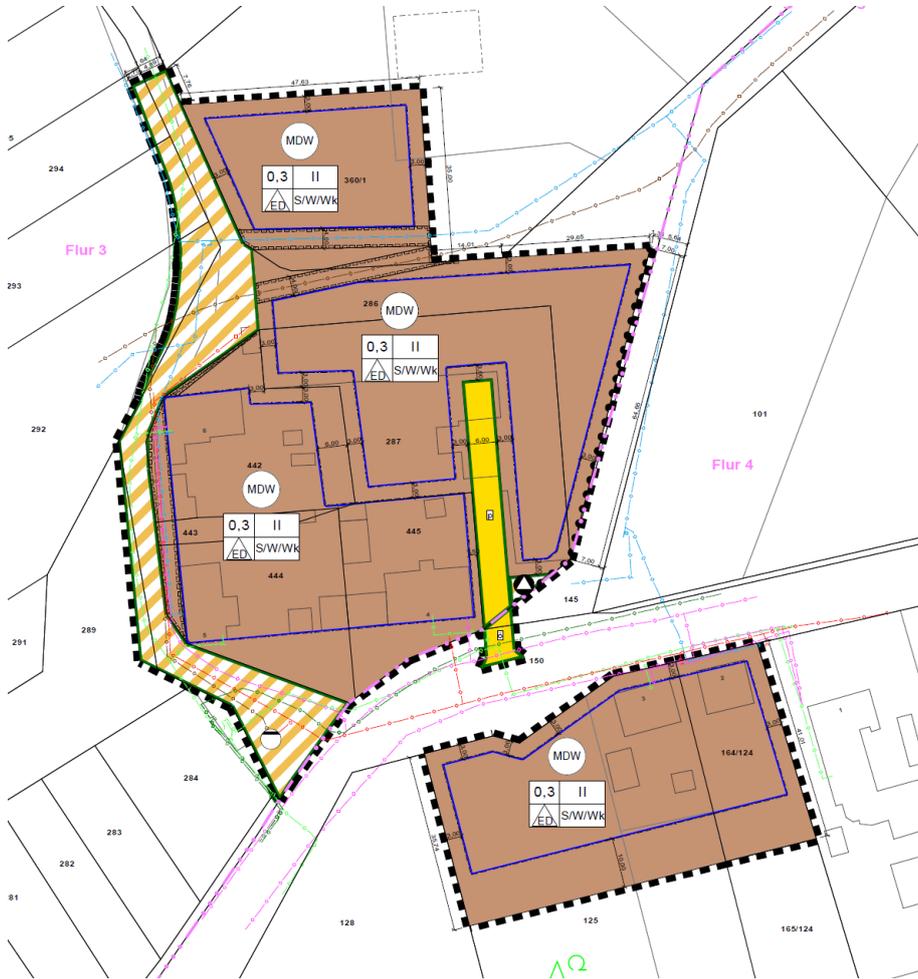
#### Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Dornburg und betrifft die folgenden Flurstücke:

Flur 3 Flurstücke 442,443, 444, 445, 287, 286 und 360/1

Flur 4 Flurstücke 125, 164/124 und 165/124

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2084 ha.



Entwurf des Bebauungsplanes

### 1.2 Bedarf an Grund und Boden für das geplante Vorhaben

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,2084 ha. Diese setzt sich aus den folgenden Teilflächen zusammen:

Nördlich der K 1237 - 9363 m<sup>2</sup>

- Bauliche Anlagen der ehemaligen Schäferei, Wohngebäude und Stallanlagen, Teile sind Ruinen
- am westlichen Rand eine Grünlandfläche (Weide)

Südlich der K 1237- 2721 m<sup>2</sup>

- Laubwald auf dem Flurstück 125
- zwei Einfamilienhäuser am östlichen Rand der Fläche, erschlossen durch die K 1237. Davon ist das östliche Grundstück ungenutzt und das Gebäude eine Ruine.

### 1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

#### Gesetzliche Grundlagen:

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind im vorliegenden Fall:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- 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,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- 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.

Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB).

Die Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 2) beinhaltet die Forderung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu minimieren, müssen Alternativen wie eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung sowie andere Innenentwicklungsmaßnahmen geprüft und gegebenenfalls vorgezogen werden.

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt (einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) sowie der biologischen Vielfalt,

die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Entwicklung auf Dauer gesichert werden. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.

##### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodeneinwirkungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Gemäß BBodSchG und BBodSchV wurden Maßnahmen getroffen, welche die natürliche Bodenfunktion aufrechterhalten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Gewässer (inklusive des Grundwassers) sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben. Damit soll insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen (BImSchV), Verwaltungsvorschriften (VwV) und Technische Anleitungen (TA)

Im BImSchG ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen geregelt. Dabei sind im Rahmen der vorliegenden Planung insbesondere folgende Verordnungen und Verwaltungsvorschriften relevant:

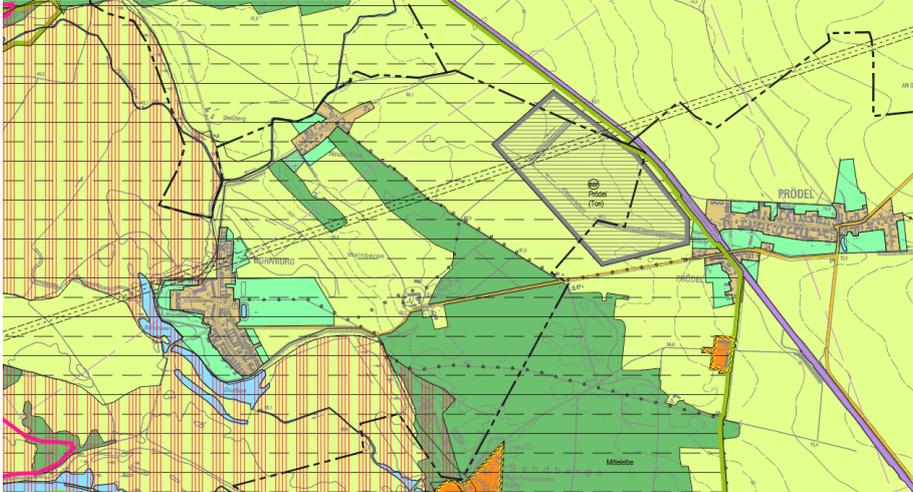
- TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft),
- TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm),
- 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),
- 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft),
- 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung).

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind ferner die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevant.

Europarechtlicher Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich (Habitat-schutz) geschützte und auf nationaler Ebene gleichgestellte Arten zu prüfen. Im Zuge des Bauvorhabens werden in weiteren Verfahren gesonderte faunistische Untersuchungen durchgeführt.

**Flächennutzungsplan**



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gommern (genehmigt durch das LVWA am 24.01.2017)

Das Vorhaben weicht von den Zielen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Daher wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert und die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen. Im gültigen FNP wurde die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Schutzgut Mensch

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung und Gesundheit
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Einzelne Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs werden gegenwärtig bewohnt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans soll diese Nutzung weiter gestärkt werden. Eine gewerbliche Nutzung findet man angrenzend zum Vorhaben bzw. an dessen Rand. Hier werden Teilflächen landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt. Eine Erholungsnutzung besteht nur in den kleinen privaten Gartenflächen. Verkehrlich wird der Standort durch die K 1237 erschlossen. Diese verbindet Dornburg mit dem benachbarten Prödel. Die Verkehrsbelegung ist relativ gering und die Straße gut ausgebaut, so dass nur relativ geringe Beeinträchtigungen von der Straße ausgehen.

### Untersuchungsumfang:

Im Geltungsbereich werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entsprechend der festgestellten Flächennutzungen beschrieben. Grundlage hierfür ist die Biotoptypenkartierung innerhalb des Geltungsbereiches. Empfindliche Flächennutzungen werden in einem Umkreis von 100 m um den Geltungsbereich untersucht.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Potentielle natürliche Vegetation:

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen typischen Haselwurz - Labkraut – Traubeneichen – 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.

#### Vorhandener Bestand:

Nördlich der K 1237

Auf der Nordseite der Straße befindet sich die „Alte Schäferei“ mit verschiedenen Gebäuden. Diese werden teilweise als Wohngebäude genutzt. Die ehemaligen Stallanlagen sind in einem schlechten Zustand und ruinös. Dahinter schließt sich Grünland an, das als Weidefläche genutzt wird. In den Randbereichen findet man einzelne Bäume und Gebüsche.

Südlich der K 1237

Hier steht auf den westlichen Flurstück ein Laubmischwald (Spitzahorn, Robinien und weitere Arten). Im Wald ist umfangreich Bruch- und Totholz vorhanden. Daneben befinden sich zwei Einfamilienhäuser mit Gärten.

Vorkommende Biotoptypen:

#### Erläuterung der Tabelle:

XQV	Biotoptyp entsprechend der Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen –Anhalt vom LAU 11.05.2010
Erläuterung zum Biotoptyp.	

#### Tabelle: Biotoptypen

GIA	Intensiv genutztes Grünland - Weidefläche
Im nördlichen Bereich wurde eine intensiv genutzte Wiesenfläche überplant. Hier wurde Grünland angelegt, das intensiv beweidet wird.	
XQV	Laubmischwald
Im südlichen Teil greift die Planung in eine Waldfläche ein, Hier steht ein Laubmischwald. Bei den letzten Stürmen ist auf der Fläche viel Bruchholz angefallen. Arten: Spitzahorn, Robinien und weitere Baumarten	

PYY	Sonstige Grünfläche
Zwischen den Gebäuden der Schäferei und der Erschließungsstraße befinden sich schmale Flächen, auf denen Grünanlagen angelegt wurden. Man findet dort Gehölzpflanzungen und vorallem Rasenflächen.	
AKB	Hausgärten
Hinter den beiden Einfamilienhäusern schließen sich Hausgärten an, die mit dem Bebauungsplan überplant werden.	
VWB	Befestigter Weg
In Richtung Norden führt ein ausgebauter landwirtschaftlicher Weg (Betonspurbahnen), der die Grundstücke im nördlichen Teil der Fläche erschließt.	
BDA	Vorhandene Bebauung – ländlich geprägtes Dorfgebiet
Es handelt sich um vorhandene Hofanlagen (Schäferei) mit Wohn- und Stallgebäuden, wobei die Stallgebäude eingestürzt sind und schon länger nicht mehr genutzt werden. Südlich der Kreisstraße stehen zwei Einfamilienhäuser an der Straße, die ebenfalls überplant werden.	

Schutzgebiete:

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.

Es 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

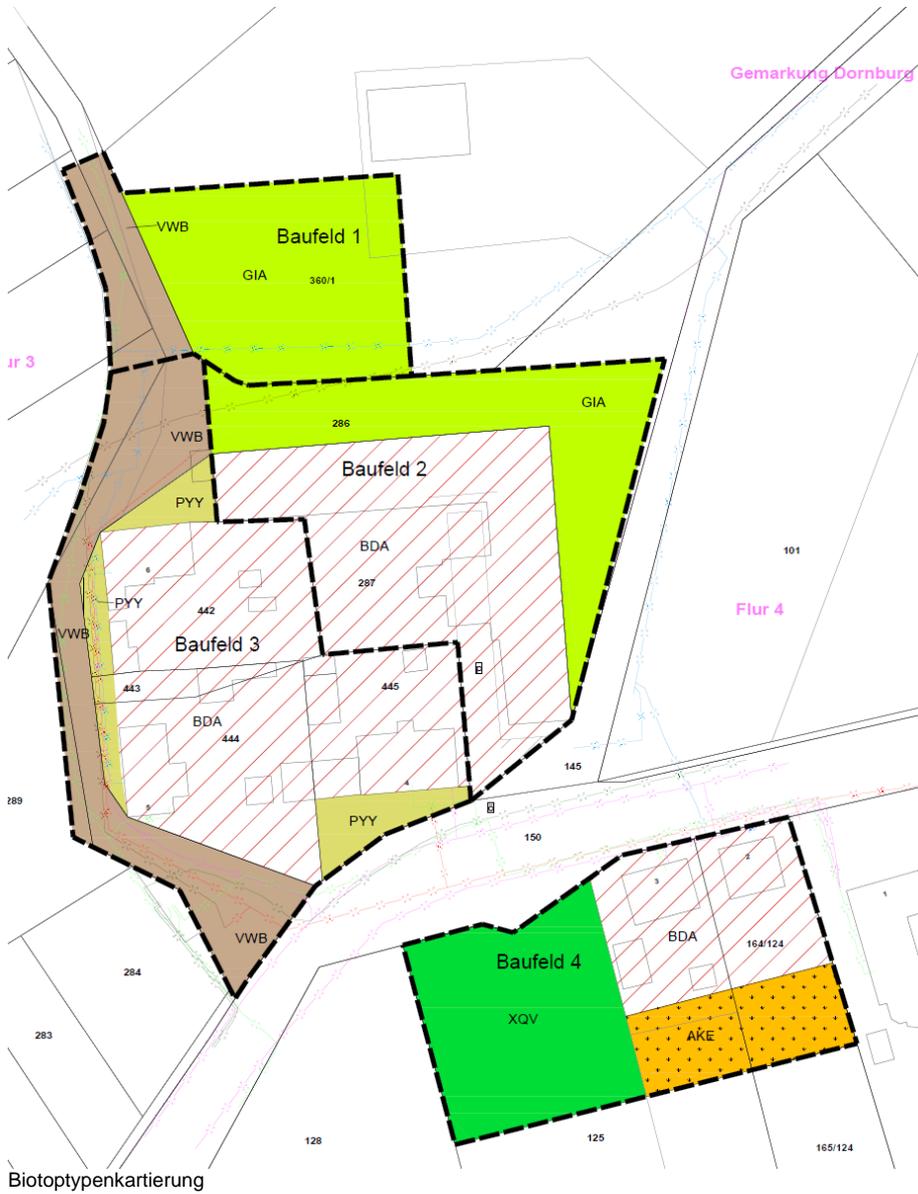
Es könnten nach einer ersten Einschätzung in den ungenutzten Gebäuden und der Waldfläche südlich der Kreisstraße geschützte Tierarten vorkommen. Daher ist für das Frühjahr 2025 eine Erfassung der Arten geplant. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Weiterhin wurde am 14.01.2025 beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen – Anhalt nachgefragt. Dieses antwortete am 21.01.2025 wie folgt:

Für die Bereiche der Flurstücke der Gemarkung Dornburg liegen uns keine Angaben zu Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten vor.

Flur 3 Flurstücke 442,443, 444, 445, 287, 286 und 360/1

Flur 4 Flurstücke 125, 164/124 und 165/124\*.



Biotoptypenkartierung

**Untersuchungsumfang:**

Als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens wird eine Biotoptypenkartierung im Bereich der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt (siehe oben). An Hand der vorgefundenen Biotoptypen wird die Funktion der einzelnen Flächen untersucht und die Leistungsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit dargestellt. Weiterhin wird der vorhandene Baum- und Strauchbestand aufgenommen und bewertet. Für die Waldflächen (XQV) im Baufeld 4 wird im weiteren Verfahren ein Antrag auf Waldumwandlung bei der Unteren Forstbehörde gestellt.

Entsprechend der vorgefundenen Situation werden für das weitere Verfahren die folgenden Artengruppen näher untersucht und ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet.

- Vögel (Brutvögel), Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung,
- Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs

Die ermittelten Vorkommen bilden die Grundlage für die Bewertung der geschützten Arten.

#### **Schutzgut Luft und Klima**

Nach der Einteilung im Klimaatlas nach Köppen und Geiger lautet die Klassifikation für das Klima in Gommern „Cfb“ (Klimare der gemäßigten Laub- und Mischwälder). Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Gommern 10.3 °C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 643 mm auf.

Im Februar ist mit dem geringsten Niederschlag im Jahr zu rechnen. Es fallen im Februar durchschnittlich 38 mm. Der meiste Niederschlag fällt hingegen mit durchschnittlich 73 mm im Juli.

Durch die vorhandene Bebauung ist der Standort vorbelastet und nicht sehr wertvoll für den Klimahaushalt der Region.

#### Untersuchungsumfang:

Im Rahmen der Kartierung sollen die klimatischen Funktionen der einzelnen Flächen untersucht und beschrieben werden. Dies erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Nach einer ersten Einschätzung hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine besondere klimatische Bedeutung.

#### **Schutzgut Landschaft**

Es handelt sich zum größten Teil um baulich genutzte Bereiche. Da diese teilweise ruinös sind, wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Das Vorhaben nutzt die vorhandenen, historisch gewachsenen Strukturen und entwickelt diese weiter.

#### Untersuchungsumfang:

Zur Beurteilung der Auswirkungen werden die Sichtbeziehungen auf das Gelände mit den zu erwartenden Änderungen verglichen. Dazu wird der Untersuchungsraum an Hand der vorhandenen Biotoptypen beurteilt und wichtige Sichtbeziehungen zum Gelände hin untersucht.

#### **Schutzgut Fläche**

Durch die Planung werden rund 1,2 ha überwiegend bebauter Fläche in der Nähe der Ortschaft Dornburg (Ortsteil von Gommern) überplant (Überplanung einer historisch gewachsenen Streusiedlung). Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich (Stallanlagen) und vor allem zum Wohnen genutzt. Nur kleinflächig reicht eine Waldfläche in den Geltungsbereich.

#### Untersuchungsumfang:

Das Schutzgut Fläche wird entsprechend seiner Funktion und seiner Natürlichkeit beurteilt. Dies erfolgt an Hand der festgestellten Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsraumes.

#### **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.

Boden:

Das Vorhaben liegt am Rand des Elbtales auf einer Sandlinse. Man findet im Untersuchungsraum „Sandranke bis Podsole“<sup>1</sup> Diese sind sehr durchlässig, besitzen ein geringes Pufferungsvermögen und eine geringe Austauschkapazität, mit einem geringen Ertragspotential.

<sup>1</sup> Entnommen aus dem Bodenatlas für Sachsen – Anhalt Geologisches Landesamt 1999

Eine Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen – Anhalt (BFBV-LAU) April 2022. Die Bewertung wurde in fünf Kategorien untergliedert. Es werden die folgenden Funktionen bewertet und zusammengefasst.

- Naturnähe - Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
- Ertragspotential – natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Wasserhaushaltspotenzial – Regelung im Wasserhaushalt
- Archivboden – Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

**Berücksichtigung der Bodenbelastungen**

Nach einer ersten Einschätzung hat das Schutzgut Boden durch die relativ hohen Vorbelastungen im späteren Baubereich (ehemalige Flächen der Stallanlagen und Gebäude) nur eine relativ geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Nur die Grünlandflächen am nördlichen und östlichen Rand, sowie die Waldfläche am südlichen Rand besitzen eine relativ hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Untersuchungsumfang:

Der Boden wird entsprechend seiner Standorteigenschaften und seiner Natürlichkeit beurteilt. Dies erfolgt an Hand der festgestellten Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch die bestehenden Vorbelastungen kann man von geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen ausgehen.

**Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsraum findet man keine Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Genaue Angaben liegen zurzeit noch nicht vor und werden nach Vorlage der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen nachgetragen.

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Man kann auch davon ausgehen, dass das Grundwasser im Untersuchungsraum durch Sickerstoffe aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Stallanlagen) im geringen Umfang vorbelastet ist.

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.

Vorbelastet wird die Grundwasserneubildung durch die vorhandene Versiegelung auf der Fläche und in der Umgebung des Vorhabens.

Untersuchungsumfang:

Für das Schutzgut Wasser ist geplant, keine weitergehenden Untersuchungen durchzuführen. Durch die bestehenden Vorbelastungen sind keine bzw. nur sehr geringe zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Jerichowerland anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalsgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werkzeuge im unveränderten Zustand zu erhalten.

**Wechselwirkungen**

In den vorangegangenen Abschnitten wurden alle Schutzgüter umfassend beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurden die entsprechenden Empfindlichkeiten und Vorbelastungen aufgezeigt. Zwischen den einzelnen Schutzgütern treten vielfältige Wechselwirkungen auf. Diese bestehen z. B. zwischen den folgenden Schutzgütern direkt:

Boden → Grundwasser, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume,

Grundwasser → Boden, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume,

Klima/Luft → Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Grundwasser, Boden,

Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume → Boden, Grundwasser, Klima/Luft, Landschaft/ biologische Vielfalt,

Landschaft/biologische Vielfalt → Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume.

Weiterhin bestehen neben den direkten Wechselwirkungen auch indirekte Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern. So führen beispielsweise Veränderungen des Grundwassers zu Veränderungen des Bodentyps. Dies hat wiederum Auswirkung auf die Zusammensetzung von Biotoptypen (Schutzgut Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume).

Eine Veränderung der Biotoptypen führt wiederum zu einem veränderten Landschaftsbild. Weiterhin haben Veränderungen der Biotopbestände auch Änderungen des Regionalklimas zur Folge (z. B. Bebauung der Flächen).

### 3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Es werden die baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zusammen dargestellt.

Übersicht

Schutzgut	Mögliche Beeinträchtigung
Mensch	<p><u>baubedingt:</u> Veränderung des Lebensumfeldes für die vorhandenen Wohngebäude im Geltungsbereich Störung der Wahrnehmung des Landschaftsraumes durch die Baumaßnahmen. Beseitigung eines Missstandes durch die Beseitigung der Ruinen (Stallanlagen)</p> <p><u>anlagebedingt:</u> Da sich das geplante Mischgebiet – dörfliches Wohngebiet in die bestehenden Strukturen einpasst, sind anlagebedingt keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es werden die bestehenden Strukturen festgeschrieben und weiter entwickelt.</p> <p><u>nutzungsbedingt:</u> Es ist beim Schutzgut Mensch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch das geplante Wohngebäude zu erwarten.</p>
Luft / Klima	<p><u>baubedingt:</u> während der Errichtungsphase sind Lärmemissionen durch Maschineneinsatz möglich. Weiterhin kann es durch Arbeiten in Trockenzeiten zu Staubemissionen kommen. Zu beachten ist die Vorbelastung durch die angrenzende Kreisstraße.</p> <p><u>anlagebedingt:</u> ggf. kleinklimatische Veränderungen aufgrund der geplanten Rodungen bzw. Versiegelung für die Errichtung der baulichen Anlagen (Gebäude und Straßen). Da bestehende bauliche Anlagen überplant und nur geringfügig ergänzt werden, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen unerheblich.</p> <p><u>nutzungsbedingt:</u> Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.</p>
Tiere und Pflanzen	
Fauna	<p><u>baubedingt:</u> geringfügige zusätzliche Störung der Umgebung durch Baufahrzeuge, Licht und Lärm bei der Errichtung der baulichen Anlagen</p>

mweltbericht zum Bebauungsplan „Alte Schäferei“ in Gommern OT Dornburg

Schutzgut	Mögliche Beeinträchtigung
	<p><u>anlagebedingt:</u> Veränderung der Biotopstruktur im Geltungsbereich. Daraus ergibt sich nur eine geringfügige Veränderung der Artenzusammensetzung, da die Strukturen nicht weit voneinander abweichen. Erheblich sind die Veränderungen auf der nördlichen Seite der K 1237 durch die Sanierung der Ruinen und südlich der K 1237 durch die Rodung der Waldfläche.</p> <p><u>nutzungsbedingt:</u> Mit der Ausweisung des Mischgebietes – des dörflichen Wohngebietes erhöht sich geringfügig die Intensität der Nutzung. Damit erhöht sich das Störungspotential und langfristig die Artenzusammensetzung (Förderung von euryöke Arten)</p>
Flora	<p><u>baubedingt:</u> Im Baubereich wird die vorhandene Vegetation zerstört bzw. massiv beeinträchtigt.</p> <p><u>anlagebedingter Verlust</u> von Vegetation durch Versiegelung und Überbauung. Umwandlung des Waldes, der Grünflächen und Gebüsche in Gartenflächen und eine Bebauung. Daraus ergibt sich eine Verschiebungen der Artenzusammensetzung.</p> <p><u>nutzungsbedingt:</u> Mit der Ausweisung des Mischgebietes – des dörflichen Wohngebietes erhöht sich geringfügig die Intensität der Nutzung. Damit erhöht sich das Störungspotential und langfristig die Artenzusammensetzung (Förderung von euryöke Arten).</p>
Wasser / Grundwasser	<p><u>anlage- und baubedingt:</u> ggf. durch Verdichtung und eine Veränderung der Durchlässigkeit. Dies hat in der Regel keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwasserneubildung, sofern das Niederschlagswasser in der Umgebung des Vorhabens versickern kann. Durch die vorhandene Versiegelung besteht bereits eine relativ hohe Vorbelastung.</p>
Fläche	<p><u>anlage- und baubedingt:</u> Verlust von ungenutzten Flächen im Außenbereich, Nutzung stark vorbelasteter Flächen, Flächenrecycling, Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes der Nachverdichtung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.</p>
Boden	<p><u>baubedingte:</u> Beeinträchtigung durch das Verlegen von Leitungen, Baulager und das Befahren von unversiegelten Flächen (Verdichtung)</p> <p><u>anlagebedingte:</u> Beeinträchtigung durch die zusätzliche Bodenversiegelung für die Wohngebäude und die verkehrliche Erschließung.</p> <p>Es handelt sich um einen vorbelasteten Standort durch die vorhandene Versiegelung und Überbauung. Im Baufeld 2 und 3 werden mit der Umsetzung des Vorhabens Flächen entsiegelt.</p>
Landschaft	<p><u>baubedingte:</u> Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.</p> <p><u>anlagebedingt:</u> Veränderung und teilweise Aufwertung des Landschaftsbilds durch die geordnete städtebauliche Entwicklung, Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes in der Landschaft.</p>

#### **4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Umsetzung des Vorhabens ist eine weitere Entwicklung schwer absehbar. Diese hängt sehr mit den Planungen der unterschiedlichen Flächeneigentümer zusammen. Der gegenwärtige Zustand würde erhalten bleiben und die Ruinen der Stallanlagen würden wahrscheinlich weiter verfallen. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Anlagen ist nicht zu erwarten.

#### **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

##### **Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Entsprechend des Planungsleitsatzes nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden.

Dieses Vermeidungsgebot, das 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 der im Punkt 3 beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich die erheblichen Umweltauswirkungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in den folgenden Teilbereichen zu erwarten:

- Versiegelung des Bodens
- Verlust von Rasenflächen (Lebensraum)

Entwicklungsziele für den Raum:

- Einhaltung der Umweltqualitätsnormen, die in den Fachgesetzen definiert wurden.
- Ansiedlung von gebüschbewohnenden Tierarten im Gebiet durch die Ausweisung von Pflanzflächen und den Erhalt von Gehölzstrukturen.
- Durch die festgesetzten Pflanzungen wird die klimatische Bedeutung des Gebietes teilweise erhalten.

##### **Schutzgut Mensch**

Bei der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte und der festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Erholungs- und Wohnnutzung in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Die Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholung werden durch die Ausweisung von privaten Grünflächen verbessert.

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

###### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ausgewiesen:

- Mit der Beschränkung der Grundfläche für die Gebäude und die Nutzung eines vorbelasteten (Bebauten) Standorts kommt es zu einer deutlichen Reduzierung des zu erwartenden Eingriffs.
- Beachtung der zeitlichen Befristung der Rodungen und Fällungen (Baumaßnahmen) nach § 39 BNatSchG.

###### Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

- Grundstücksflächen, die nicht sofort überbaut oder gar nicht bebaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

##### **Schutzgut Luft und Klima**

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Klima werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Ausweisung von Pflanzgebieten auf den privaten Grünflächen

- Mit der schnellen Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen kommt es beim Schutzgut Klima zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

### **Schutzgut Landschaft**

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Änderungen entstehen, sind keine Maßnahmen für dieses Schutzgut notwendig. Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird auch innerhalb des Gebietes das Landschaftsbild (Ortsbild) aufgewertet.

### **Schutzgut Fläche**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Hauptsächlich werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche durch die Ausweisung des Mischgebietes – des dörflichen Wohngebietes auf einer schon genutzten Fläche (Vorbelaastete Brachfläche) vermieden. Damit wird das Leitbild der Verdichtung umgesetzt.

Durch die Vermeidung unnötiger Versiegelungen (kompakte Bebauung, Darstellung von konkreten Baufenstern) 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 (siehe auch Schutzgut Fläche):

- 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). Mutterboden (Oberboden), welcher auf dem Baugrundstück nicht wieder verwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung zuzuführen (möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht).
- Eine Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist zu vermeiden, so weit das nicht möglich ist, sind Oberboden und Unterboden getrennt voneinander als Miete zu lagern. Die Mieten sind von Verdichtung und Vernässung zu schützen. Dabei sind gemäß DIN 19731 der Auflockerungsfaktor und die maximale Lagerhöhe (2,0 m bei humosem Material und 4,0 m bei Unterboden) zu berücksichtigen.
- Zur Vermeidung einer schädlichen Bodenverdichtung sind geeignete Baugeräte (z.B. Platten- oder Raupenfahrzeuge statt Reifenfahrzeugen) zu wählen, welche die Bodenpressung soweit begrenzen, dass auch nach Abschluss der Baumaßnahme noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt bzw. mit einfachen Mitteln durch Wiederauflöckerung herzustellen ist.
- Das Befahren der Grundstücke ist auf das Nötigste zu beschränken.
- Im Rahmen der Bauarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen. Der Aushub von Mutterboden (Oberboden) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und dieser ist möglichst auf dem Baugrundstück unmittelbar für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufwertung der natürlichen Bodenfunktion wiederzuverwenden.
- Auf den baubedingten Eingriffsflächen (Baubetriebsflächen) muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

Ausgleichsmaßnahmen:

Der Ausgleich der Eingriffe durch die mögliche zusätzliche Versiegelung soll durch die Entsiegelung der vorhandenen Befestigungen und Fundamente innerhalb des Mischgebietes – des dörflichen Wohngebietes umgesetzt werden.

### Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke, einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen der Wohnhäuser sowie deren Nebenanlagen und Garagen, ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen. Dieses hat durch geeignete Maßnahmen (bspw. Versickerung, Retention des Regenwassers) zu erfolgen.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Im Falle unerwarteter archäologischer Funde und Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist

### Zusammenfassung

Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Erhebliche Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Boden	Neuversiegelung von bisher unversiegelten Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Versiegelungsrate auf das erforderliche Maß durch die Ausweisung einer mehrgeschossigen Bebauung</li> <li>• Sachgerechter Umgang mit dem Boden</li> <li>• Keine Maßnahmen außerhalb der Flächen der Baugrenze</li> <li>• Reduzierung des Stoffeintrags</li> <li>• Vermeidung von Verdichtungen</li> <li>• Sorgsamer Umgang mit dem Oberboden</li> <li>• Entsiegelung der vorhandenen Oberflächenbefestigungen im Rahmen des Vorhabens.</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust der folgenden Lebensräume: Rasenflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Gebiet</li> <li>• Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bilanzierung</li> </ul>

## 6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Standort

Für die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle sprechen die vorhandene Nutzung in der Umgebung und innerhalb des Geltungsbereichs. Weiterhin sind die Flächen erschlossen und verkehrlich angebunden.

Grundsätzlich passt das geplante Mischgebiet / dörfliche Wohngebiet in die Strukturen der Umgebung.

### Planinhalte

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes prüfte man verschiedene städtebauliche Varianten. Dabei wurde die vorliegende Variante herausgearbeitet. Mit dieser Variante wird das Ziel der Planung, die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes erreicht. Durch die Ausweisung der privaten Grünflächen (Hausgärten) innerhalb des Wohngebietes können die zu erwartenden Eingriffe zum Teil kompensiert werden.

## **7. Ergänzende Angaben**

### **7.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

Als Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben und zur Beurteilung der Erheblichkeit dieser Auswirkungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hier steht die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die Wertigkeit der vorhandenen Schutzgüter und den daraus resultierenden Empfindlichkeiten im Vordergrund. Die Betrachtung der Auswirkungen erfolgt problemorientiert, das heißt, mit dem Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und den jeweiligen Empfindlichkeiten der einzelnen Schutzgüter.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage des sachsen-anhaltinischen Kompensationsmodells. Das Kompensationsmodell stellt ein vergleichbares, standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der zu erwartenden Eingriffe dar.

Die vorliegende Umweltprüfung erfolgte mit den folgenden Arbeitsschritten:

- Bestandsaufnahme und Bewertung
- Konfliktanalyse
- Ermittlung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ableitung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen
- Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der gewählten Kompensationsmaßnahmen

### **7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

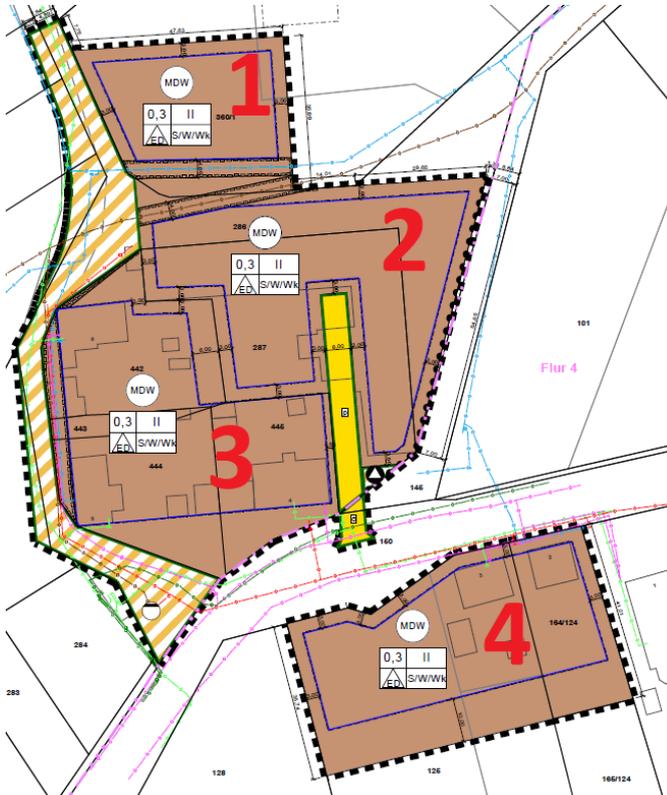
Entsprechend § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Durch die Umsetzung des B-Planes entstehen erhebliche bzw. nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die anlagebedingten Verluste von Biotopen sowie auf das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung. Die Stadt Gommern realisiert zur Kontrolle der Umsetzung erforderlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen folgendes Monitoring bei der Umsetzung des B-Planes:

- Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere bei der Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Einzelfallprüfung bei Hinweisen von Bürgern und Öffentlichkeit. Sollten im Rahmen der Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes oder anderen Eingriffen in den Boden (Grabungen, Baumaßnahmen, Landschaftsbau u. a.) bzw. bei der Errichtung der Bebauung sowie bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und der Fachdienst Umwelt ist vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

### **7.3 Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Beim Umweltbericht sowie bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Es erfolgte im weiteren verfahren eine gesonderte Artenerfassung, da in der Waldfläche und den Gebäuderuinen ein Vorkommen von geschützten Arten zu erwarten ist.

Der Untersuchungsaufwand und die Untersuchungsintensität werden als verhältnismäßig in Bezug auf das Untersuchungsergebnis eingeschätzt.



Aufteilung der Grundstücke für die Kompensationsberechnung

- Baufeld 1: Einziges nördliches Grundstück
- Baufeld 2: anschließend Ausdehnung nach Osten
- Baufeld 3: Bestand im Westen
- Baufeld 4: südlich der Kreisstraße K 1237

Kommentiert [WW1]:

### 8. Ausgleichsberechnung:

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises wird für die Bilanzierung des Vorhabens das Modell des Landes Sachsen – Anhalt angewendet.

Seit dem 27.12.2004 ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 in Kraft. Diese Richtlinie wurde am 07.01.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet.

**Baufeld 1: Einziges nördliches Grundstück**

Bestand:

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand				
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	1.394	KGi	GIA	Intensivgrünland	10	13.940,0
2	349	BVw	VWB	Befestigter Weg	3	1.049,0
Summe	Fläche 1743 m <sup>2</sup>					14.989,0

Planung:

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Planung					
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Planwert	Werteinheiten	
1	2	3	4	5	6	7	
1	1.394	Dörfliches Wohngebiet GRZ 0.3					
1.1	418	BS	BD	Überbaubare Grundfläche	0	0,0	
1.2	976	BG	PYY	Nicht überbaubare Grundfläche – Hausgärten	7	6.832,0	
2	349	BVw	VWB	Verkehrsfläche	3	1.047,0	
Summe	Fläche 1.743 m <sup>2</sup>					7.879,0	

**Vergleich**

Bestand	-	Planung	=	Defizit
14.989,0	-	7.879,0	=	7.110,0

Da die Eingriffe nicht im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ausgeglichen werden können, muss eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen werden.

- **Baufeld 2: anschließend Ausdehnung nach Osten**

Bestand:

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand				
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	1.245	KGi	GIA	Intensivgrünland	10	12.450,0
2	2.122	BS	BDA	Vorhandene Bebauung – Alte Schäferei	0	0,0
Summe	Fläche 3.367 m <sup>2</sup>					12.450,0

Planung:

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Planung					
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Planwert	Werteinheiten	
1	2	3	4	5	6	7	
1	3.053	Dörfliches Wohngebiet GRZ 0.3					
1.1	916	BS	BD	Überbaubare Grundfläche	0	0,0	
1.2	2.137	BG	PYY	Nicht überbaubare Grundfläche – Hausgärten	7	14.959,0	
2	314	BVs	VWA	Verkehrsfläche – Erschließungsstraße	0	0,0	
Summe	Fläche 3.367 m <sup>2</sup>					14.959,0	

**Vergleich**

<u>Bestand</u>	-	<u>Planung</u>	=	<u>Defizit</u>
12.450,0	<	14.959		Eingriff wird ausgeglichen

- **Baufeld 3: Bestand im Westen**

Bestand:

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand				
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	1.213	BVw	VWB	Befestigter Weg	3	3.639,0
2	2.569	BS	BDA	Vorhandene Bebauung – Alte Schäferei	0	0,0
3	471	BGg	PYY	Grünflächen	6	2.826,0
Summe	Fläche 4.253,0 m <sup>2</sup>					6.465,0

Planung:

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Planung					
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Planwert	Werteinheiten	
1	2	3	4	5	6	7	
1	3.034	Dörfliches Wohngebiet GRZ 0.3					
1.1	910	BS	BD	Überbaubare Grundfläche	0	0,0	
1.2	2.124	BG	PYY	Nicht überbaubare Grundfläche – Hausgärten	7	14.868,0	
2	1.213	BVw	VWB	Verkehrsfläche	3	3.639,0	
Summe	Fläche 4.253,0 m <sup>2</sup>					18.507,0	

**Vergleich**

<u>Bestand</u>	-	<u>Planung</u>	=	<u>Defizit</u>
6.465,0	<	18.507,0		Eingriff wird ausgeglichen

- **Baufeld 4:** südlich der Kreisstraße K 1237

Bestand:

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand		Biototyp	Biotop- wert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code			
1	2	3	4	5	6	7
1	968	BS	BDA	Vorhandene Bebauung die beiden Wohngebäude und Nebenanlagen	0	0,0
2	536	BGg	AKB	Hausgärten	6	3.216,0
3	1.217		XQV	Mischbestand Laubgehölze	23	27.991,0
Summe	Fläche 2.721,0 m <sup>2</sup>					31.207,0

Planung:

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Planung			Planwert	Werteinheiten
		CIR- Code	Code	Biototyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	2.721	Dörfliches Wohngebiet GRZ 0.3				
1.1	816	BS	BD	Überbaubare Grundfläche	0	0,0
1.2	1.905	BG	PYY	Nicht überbaubare Grundfläche – Hausgärten	7	13.335,0
Summe	Fläche 2.721,0 m <sup>2</sup>					13.335,0

**Vergleich**

<u>Bestand</u>	-	<u>Planung</u>	=	<u>Defizit</u>
31.207,0	-	13.335,0	=	17.872,0

Da die Eingriffe nicht im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ausgeglichen werden können, muss eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen werden.

## 9. Vorschläge für Textliche Festsetzungen:

Die fettgedruckten Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

### Private Grundstücksflächen – Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

- 1. Im Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.**

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

- 2. Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 81 - „Alte Schäferei“ in Gommern OT Dornburg in Höhe von 7.110 Wertpunkten für das Baufeld 1 und 17.972 Wertpunkten für das Baufeld 4 (nach dem Modell LSA) erfolgt durch die Ausweisung von externen Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Planverfahren.**

### Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

3. Die zum Erhalt festgesetzten Vegetationsflächen und Bäume sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Anlegen eines Schutzzaunes zum Schutz von RAS LP 4 Bild 22 (ohne Kleintierschutzzaun und Sichtblende). Beim Verlust sind die Bäume und Sträucher gleichwertig zu ersetzen.
4. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
  - + bei Pflanzungen auf den privaten Grundstücken: Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm
  - + bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden
  - + bei den Baumpflanzungen für die externen Ausgleichsmaßnahmen eine Höhe von (Forstware) 50 – 80 cm aufweisen.

### Hinweis:

- 5. Grünordnung**  
**Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.**
6. Pflanzarbeiten  
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
7. Bodenschutz  
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

Aufgestellt: W. Westhus  
Magdeburg  
25.01.2025