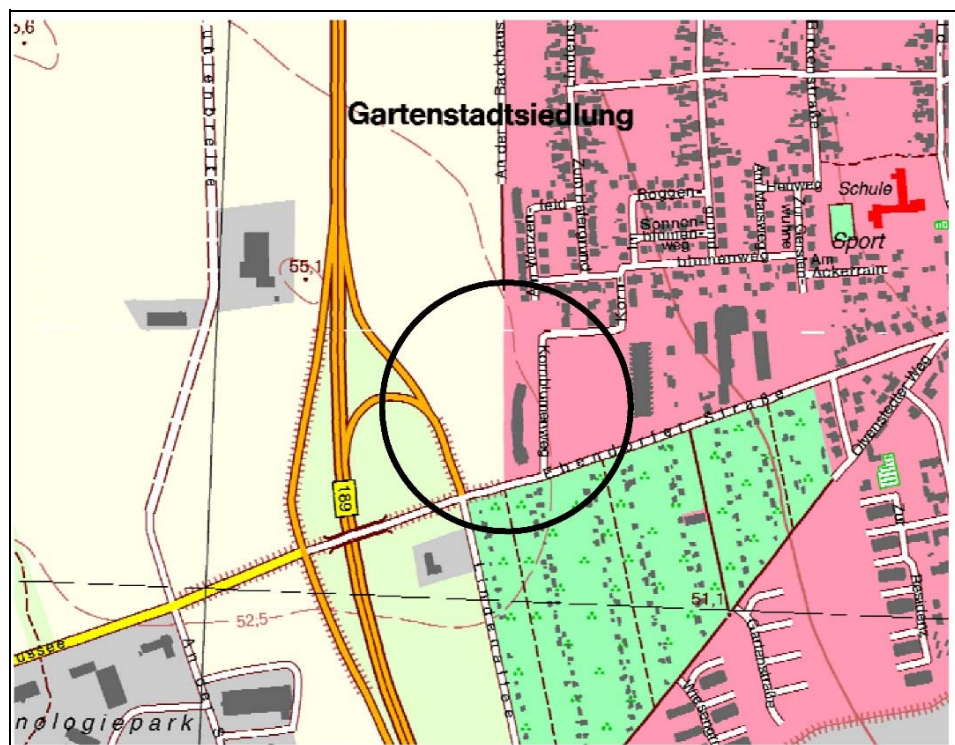




Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Ortschaft Barleben

Bebauungsplan Nr.29 "Hotel Sachsen-Anhalt An der Backhausbreite 1" in der Ortschaft Barleben

Entwurf - Oktober 2017



[TK 10 07/2010] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / AZ: 18/1-14018/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr.039204 / 911660 Fax 911670

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.29
"Hotel Sachsen-Anhalt An der Backhausbreite 1"
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	5
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.	Bodenbeschaffenheit	6
3.4.	Archäologische Bodendenkmale	7
3.5.	Kampfmittel	7
3.6.	Leitungen im Plangebiet	7
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1.	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3.	Straßenverkehrsflächen	9
4.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
4.5.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.6.	Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind	9
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	10
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1.	Erschließung	10
6.1.1.	Verkehrerschließung	10
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	11
6.1.3.	Brandschutz	11
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.3.	Belange der Landwirtschaft	13
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9.	Flächenbilanz	14
	 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.29 "Hotel Sachsen-Anhalt An der Backhausbreite 1" in der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben	 15

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

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

2. Allgemeines

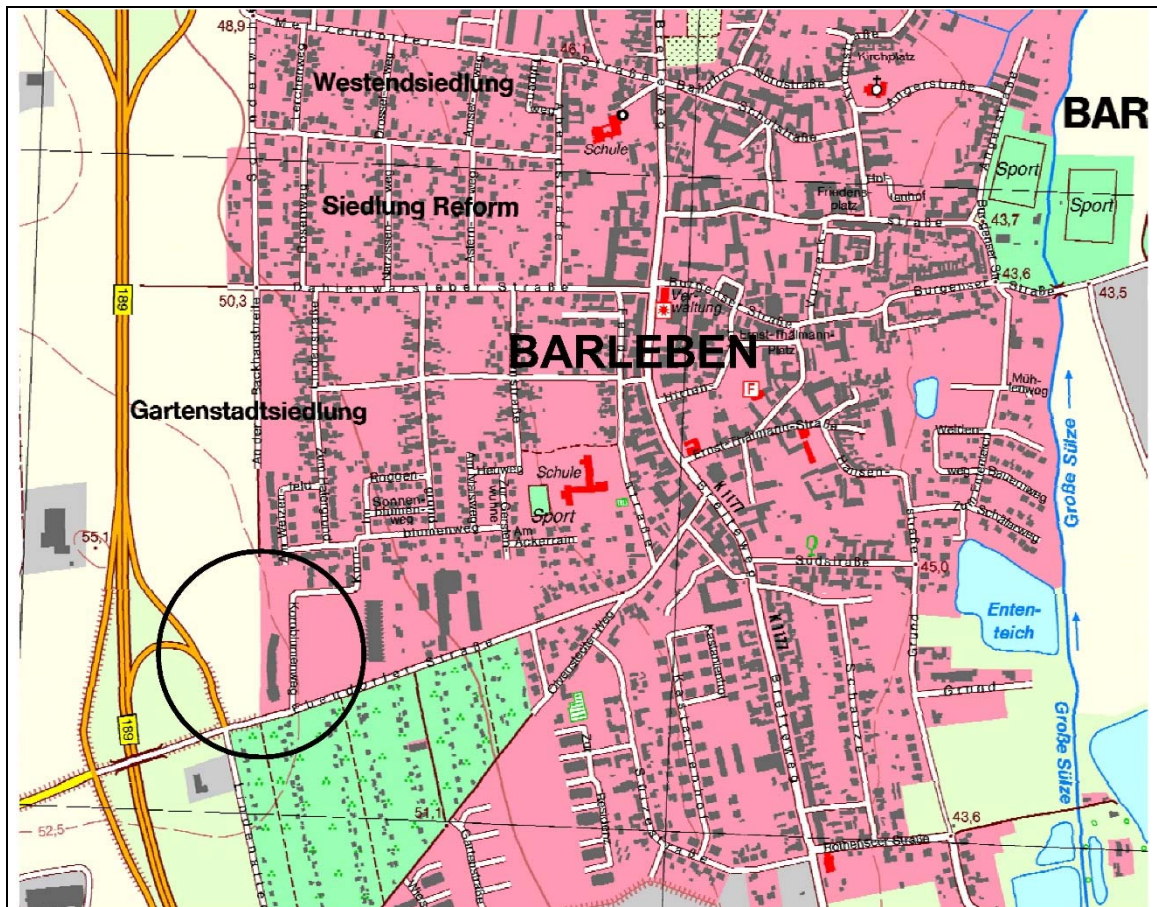
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das 1994 eröffnete Hotel Sachsen-Anhalt mit dem Schwerpunkt als Tagungshotel in Barleben entstand auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasste die Flurstücke 53/6 (neu 1512) und 60/6 der Flur 3, Gemarkung Barleben. Auf dem Grundstück wurde ein 3 bis 4 geschossiges Hotelgebäude mit umliegenden Stellplätzen errichtet. Das Hotel wurde fortlaufend saniert und den sich stetig ändernden Anforderungen an Tagungshotels durch Umbauten angepasst. Derzeit verfügt das Hotel über 118 Zimmer und 9 Veranstaltungsräume sowie bei regelgerechter Nutzung ca. 75 Stellplätze. Insbesondere für größere Tagungen reicht die Anzahl der Stellplätze nicht aus. Die Hotelgäste parken teilweise auf der Straße An der Backhausbreite oder im benachbarten Wohngebiet. Zur Schaffung geordneter Parkmöglichkeiten für Pkw beabsichtigt das Hotel kurzfristig die Errichtung von ca. 80 weiteren Stellplätzen nordwestlich des Hotels. Mittelfristig sind weitere Anpassungen des Hotels an die sich ändernden Anforderungen eines Tagungshotels durch eine Erweiterung des Gastronomieangebotes geplant. Der derzeit nur auf gastronomische Einrichtungen in geschlossenen Räumen orientierte Hotelbetrieb soll durch Anlagen der Außen-gastronomie westlich des Gebäudes erweitert werden. Hierfür stehen zusätzliche Flächen zur Verfügung, die parkartig gestaltet und durch einen Saalbetrieb mit nach Westen zur Bundesstraße B 189 abgeschirmter Außenterrasse und Spielplatz ergänzt werden sollen. Die Maßnahmen sind zur geordneten Fortentwicklung des Hotels erforderlich.

Die Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Hotel- und Tagungsbetrieb ist nicht gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert. Die Planung bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der wirk-same, fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben sieht eine Erweiterung des Sondergebietes Hotel nach Westen vor. Hieraus soll der vorliegende Bebauungsplan entwickelt werden.

Die geordnete Erweiterung des Hotels dient neben der Erhaltung und Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen im Hotel- und Gastronomiebereich den Belangen der Wirtschaft im Hinblick auf die Funktion des Hotelbetriebes für die in Barleben und im Technologiepark ansässigen Unternehmen. Die Gemeinde Barleben hat am 02.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.29 "Hotel Sachsen-Anhalt An der Backhausbreite 1" in der Ortschaft Barleben beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Hoteleigentümer finanziert.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



[TK 10 07/2010] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ AZ: 18/1-14018/2010

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortschaft Barleben nördlich der Ebendorfer Straße, westlich der Straße An der Backhausbreite zwischen der Straße und der Auffahrt zur Bundesstraße B 189. Es grenzt westlich an das Baugebiet Backhausbreite an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke: 60/6, 894, 896, 898, 1460, 1462, 1528, 1530, 1532, 1534, 1536 und 996 (teilweise)
Gemarkung Barleben, Flur 3

Im Plangebiet gilt auf den Flurstücken 1528 und 60/6 der wirksame Vorhaben- und Erschließungsplan für das Hotel. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und tritt mit dessen Wirksamkeit außer Kraft. Die Flurstücke 894, 896, 898, 1460, 1462, 1530, 1532, 1534, 1536 und 996 sind bisher nicht überplant. Die Erschließung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an die Straße An der Backhausbreite gesichert.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der Flurstücke 1528, 60/6, 1530, 1532, 1534, 1536
- im Osten von der Westgrenze der Straße An der Backhausbreite Flurstück 53/7 und deren vorgesehener Erweiterung nach Norden
- im Süden von der Ebendorfer Straße (Nordgrenze der Flurstücke 55/3, 60/5, 893, 895, 897, 1459 und 1461)
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 906 und 83/41

- das Flurstück 909, das für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist, wird begrenzt durch die Flurstücke 996 im Norden, 906 im Osten, 908 im Süden und 912 im Westen, es befindet sich in solitärer Lage westlich des Plangebietes

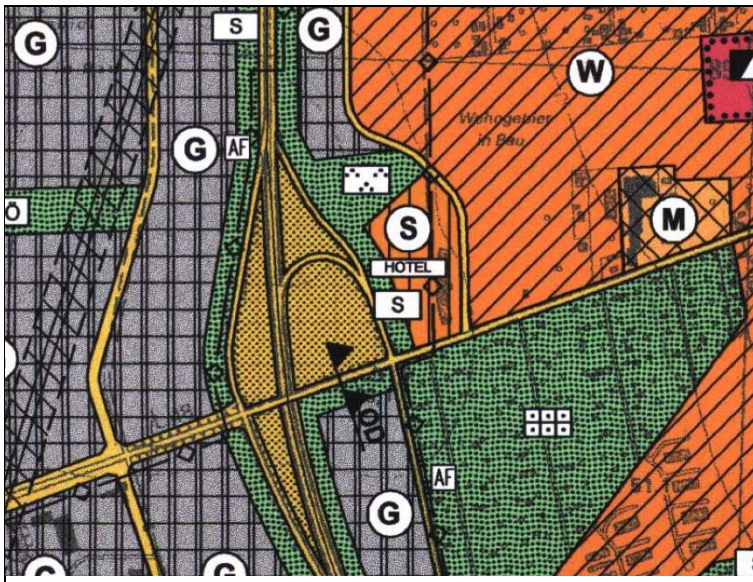
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden das Baugebiet Schinderwuhne - Süd mit angrenzenden Grünflächen und einer Niederschlagswasserrückhaltung
Das Baugebiet grenzt im Nordosten im Straßenbereich direkt an. Im Norden verbleibt eine unbeplante Zwischenfläche von ca. 15 Metern bis zum Beginn des Baugebietes.
- im Osten das Baugebiet Backhausbreite mit überwiegend Einfamilienhäusern im allgemeinen Wohngebiet
- im Süden die Ebendorfer Straße, südwestlich der Kreisverkehr und südlich der Ebendorfer Straße eine Kleingartenanlage
- im Westen die niveaufreie Auffahrt zur Bundesstraße B 189 und nördlich davon Flächen für die Landwirtschaft, westlich davon die vierspurige Bundesstraße B 189

An das Plangebiet grenzen im Osten der Bebauungsplan Nr.2 Backhausbreite östlich der Straße An der Backhausbreite und im Nordosten der in Aufstellung befindliche vorzeitige Bebauungsplan Nr.31 Schinderwuhne - Süd an.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben ist das Plangebiet überwiegend als Sonderbaufläche Hotel dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dieser Darstellung entwickelt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes grenzt die Sonderbauflächen im Norden und Westen geringfügig abweichend von der räumlichen Begrenzung des Sondergebietes des Bebauungsplanes ab. Die Abweichung bleibt im Rahmen des Entwickelns.

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

Gemäß dem BVerwG Urteil vom 30.01.1976 ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Dies ist vorliegend gegeben.

Die Grundaussage des Flächennutzungsplanes zur Sonderbaufläche Hotel ist die Einräumung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Sonderbaufläche nach Norden und Westen. Dem entspricht der Bebauungsplan. Bezüglich des Umfangs der Flächenausdehnung entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Abgrenzung weicht lediglich im Südwesten und Norden von der Darstellung geringfügig ab, was aus den konkreten Grundstücksverhältnissen resultiert. Diese geringen Abweichungen spielen im Rahmen der Flächennutzungsplanung keine Rolle, deren Berücksichtigung im Übergang zur konkretisierenden Bebauungsplanung ist jedoch notwendig. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs.2 BauGB wird beachtet.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde sind die Ziele der Raumordnung durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert. Ein Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befindet sich derzeit in Aufstellung. Der erste Entwurf wurde im Juni 2016 zur Beteiligung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Erweiterung eines am Standort vorhandenen Hotel- und Tagungsbetriebes durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Stellplätzen und Möglichkeit der Errichtung eines Saales mit Außengastronomie. Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsgebietes, alternative Entwicklungsmöglichkeiten bestehen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Hotel nicht. Für das Gebiet sind keine standortkonkreten Ziele der Raumordnung festgelegt. Es befindet sich im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg. Durch die unmittelbare Nähe zum Technologiepark Ostfalen und zum Innovations- und Gründerzentrum sowie der verkehrsgünstigen Lage sind sehr gute Standortbedingungen für den Hotelbetrieb gegeben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 16.151 m². Die Flurstücke befinden sich im Besitz des Hoteleigentümers.

3.2. Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wird auf den Flurstücken 1528 und 60/6 intensiv für das vorhandene Hotel genutzt. Die Flächen sind durch Bebauung und Stellplätze weitgehend versiegelt. An der Nordgrenze befindet sich eine Niederschlagswasserrückhaltung. Die westlich davon gelegenen Flurstücke 894, 896, 898, 1460, 1462, 1530, 1532, 1534, 1536 und 996 werden derzeit landwirtschaftlich als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt.

3.3. Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsbereiches der Ortschaft Barleben. Aufgrund der angrenzend auf gleichen Bodenarten vorhandenen Bebauung im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche Einschränkung der Tragfähigkeit der

Böden nicht zu erwarten ist. Bezüglich der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen.

3.4. Archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben im Bereich von bekannten archäologischen Denkmälern (ur- oder frühgeschichtliche Siedlung). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

3.5. Kampfmittel

Gefahrenabwehr: Der Landkreis Börde hat zum Bebauungsplan mitgeteilt, dass für diese Flurstücke keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden konnte. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen ist nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können allerdings nie ganz ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.6. Leitungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird westlich des vorhandenen Gebäudes von Nord nach Süd durch eine Hochdruckgastransportleitung GTL 2026 der Avacon AG gequert. Für die Leitung bestehen Grunddienstbarkeiten.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wurde als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben.

Die Festsetzung von Sondergebieten setzt voraus, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht durch die in § 3 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebietsarten umgesetzt werden kann. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig. Ebenso sind sie in Kerngebiet zulässig. Dies scheidet aufgrund der Lage am Ortsrand aus. Der gewählte Standort ist nicht für die in Mischgebieten allgemein zulässige Wohnnutzung geeignet, da er den Lärmimmissionen der Bundesstraße B 189 ausgesetzt ist. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes wäre nicht gewahrt, wenn im Plangebiet Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde lassen sich somit nur über die Festsetzung eines Sondergebietes umsetzen, in dem die Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Für Sondergebiete sind neben der allgemeinen Zweckbestimmung die konkreten Zulässigkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Planungsziel ist die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen Hotelbetrieb. Die Zulässigkeiten sollen vorrangig auf die Nutzungen der Betriebe des Beherbergungswesen und der Schank- und Speisewirtschaften begrenzt werden. Zur Ergänzung des Angebotes können Spiel- und Sportanlagen sowie kulturelle Einrichtungen zugelassen werden. Zu den für gewerbliche Nutzungen erforderlichen Zulässigkeiten gehört auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Es entspricht den betrieblichen Bedürfnissen diese Nutzungen ausnahmsweise zu zulassen. Im Plangebiet sind sie den Lärmimmissionen der Bundesstraße B 189 ausgesetzt. Für diese Wohnungen ist daher ein entsprechender passiver Lärmschutz erforderlich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für den bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bauplanungsrechtlich gesicherten Bereich wurde die bisher festgesetzte Traufhöhe und Firsthöhe als Höchstmaß übernommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Für Sondergebiete ist die GRZ gemäß § 17 BauNVO auf maximal 0,8 begrenzt. Dieser Umfang der Bebauung ist für einen Hotel- und Gaststättenbetrieb nicht erforderlich. Die Festsetzung von 0,6 orientiert sich am für das Vorhaben erforderlichen Überbauungs- und Versiegelungsgrad.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde für das bestehende, bebaute Grundstück An der Backhausbreite 1 mit vier Vollgeschossen, wie dies örtlich vorhanden ist, festgesetzt. Für die neu hinzukommende Baufläche ist eine Bauhöhe mit vier Vollgeschossen nicht erforderlich. Das geplante Saalgebäude mit Außengastronomie weist nur ein Vollgeschoss auf. Eine höhere Bebauung ist städtebaulich nicht erwünscht, um eine weitere Verdichtung des Standortes zu vermeiden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich mit 1,2 im östlichen Bereich an der bisherigen Festsetzung. Für die neue Baufläche ist aufgrund der Eingeschossigkeit eine GFZ von 0,6 ausreichend. Die Festsetzung von Höhenbegrenzungen durch Trauf und Firsthöhen ist nur für den 4 geschossigen Bereich erforderlich, bei einem Vollgeschoss im westlichen Plangebiet sind höhere Gebäude nicht zu erwarten.

Weiterhin erfolgte eine Begrenzung der überbaubaren Flächen. Von den Baugebietsgrenzen soll grundsätzlich ein Abstand von 5 Metern eingehalten werden. Dieser Abstand ist auch im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Dieser sieht zusätzlichen einen Abstand von 20 Metern von der Ebendorfer Straße vor, da diese als Landesstraße L 48 eingestuft war und Abstände gemäß § 24 des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt einzuhalten waren. Inzwischen wurde die Landesstraße L 48 ab dem Kreisverkehr als Gemeindestraße abgestuft. Der Abstand von 20 Metern ist daher nicht mehr erforderlich. Gegenüber der Auffahrt zur Bundesstraße B 189 ist der Abstand nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) einzuhalten. Er beträgt 20 Meter gemessen von der äußeren Fahrbahnkante. In einem Streifen von 40 Metern ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich. Die überbaubaren Flächen werden von Nord

nach Süd durch eine Hochdruckgastransportleitung der Avacon AG gequert. Von dieser Leitung ist ein Abstand von 3 Metern einzuhalten. Im nordöstlichen Bereich wurden keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie orientiert sich an der offenen Bauweise, beschränkt die Länge der Baukörper jedoch nicht auf 50 Meter. Die offene Bauweise beinhaltet grundsätzlich die Einhaltung von Abstandsflächen gegenüber den Außengrenzen. Die Überschreitung der Gebäudelänge von 50 Metern ist bereits im Bestand vorhanden.

4.3. Straßenverkehrsflächen

Das Baugrundstück ist von der Straße An der Backhausbreite aus erschlossen. Einer zusätzlichen Erschließung für die Erweiterung des Grundstückes der Hotelanlage bedarf es nicht.

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

Durch die Bebauung des Plangebietes mit Gebäuden und die Schaffung einer Stellplatzanlage erfolgen erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die einer eingriffsnahen Kompensation bedürfen. Hierfür steht in räumlicher Nähe das Flurstück 909 der Flur 3, Gemarkung Barleben zur Verfügung. Es befindet sich zwischen der geplanten Bebauung und der Bundesstraße B 189. Das Flurstück soll mit einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Die Bepflanzung erfüllt die Funktion der Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft und dient der Eingrünung des Vorhabens gegenüber der offenen Landschaft.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Planungen des Hotelbetreibers sehen im Süden der Erweiterungsflächen die Errichtung eines Saalgebäudes mit Terrasse, eingebettet in eine Grünanlage vor. Im Norden sollen die Stellplätze angeordnet werden. Zur Abschirmung der Stellplatzanlage nach Westen ist die Abgrenzung der Fläche durch eine Landschaftshecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen. Die Anpflanzung wurde in der Planzeichnung in einer Breite von 3 Metern festgesetzt. Die vorstehend angeführte Grünanlage wurde ebenfalls festgesetzt. Sie dient neben der Steigerung der Aufenthaltsqualität der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt. Um die Flexibilität der Anordnung der Gebäude im westlichen Teil des Plangebietes zu wahren, wurde die parkartige Bepflanzung als Flächenanteil festgesetzt, dessen Lage in Abstimmung mit geplanten Vorhaben frei gewählt werden kann. Bei einem festgesetzten Umfang der parkartig gestalteten Bereiche von 3.250 m² umfassen diese Bereiche ca. 20% der Gesamtfläche des Baugebietes.

4.6. Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Wie unter Punkt 3.5. der Begründung dargelegt, wird das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durch eine Hochdruckgastransportleitung GTL2026 gequert. Durch die Leitung bestehen Einschränkungen der Bebaubarkeit im Plangebiet. Für die Leitung wurde ein Trassenkorridor von

6 Metern Breite (3 Meter beiderseits der Leitungssachse) als Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt.

Die Avacon Netz GmbH weist auf folgende Beschränkungen hin: Innerhalb des genannten Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder/ und den Betrieb der Gashochdruckleitung gefährden oder beeinträchtigen könnten, nicht gestattet. Das bedeutet, eine Überbauung von Bauwerken und sonstigen Anlagen ist nicht gestattet, eine Errichtung von Stellplätzen ist nicht zulässig, eine Errichtung von Pfosten und Pfählen (z.B. für den Zaunbau) ist nicht zulässig, ein Bodenauf- oder -abtrag ist nicht gestattet.

Eine Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifenbereiches ist aus sicherheitstechnischen Gründen ebenfalls nicht zulässig. Bei einer Randbepflanzung zur Gasleitungstrasse darf unter Berücksichtigung der tatsächlichen Baumgröße (Endwuchshöhe / Kronenbreite) ein seitlicher Mindestabstand von mindestens 3 Metern zur Außenkante des Schutzstreifens keinesfalls unterschritten werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine Maßnahmen im öffentlichen Raum. Der Gemeinde Barleben entstehen mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erkennbaren Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Eine geordnete verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den vorhandenen Straßenzug An der Backhausbreite gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Inwieweit der Anschluss für die Gebäudeerweiterungen ausreicht, ist im Rahmen des Bauantrages zu prüfen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Inwieweit der Anschluss für die Gebäudeerweiterungen ausreicht, ist im Rahmen des Bauantrages zu prüfen.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Inwieweit der Anschluss für die Gebäudeerweiterungen ausreicht, ist im Rahmen des Bauantrages zu prüfen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Hotel ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Erweiterungen sind nicht erforderlich.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist für die Müllabfuhr erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Inwieweit der Anschluss für die Gebäudeerweiterungen ausreicht, ist im Rahmen des Bauantrages zu prüfen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung des Löschwassers für den Grundsatz ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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

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

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Für die Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind die Veränderungen relevant, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich werden und derzeit unzulässig sind. Dies sind die geplanten Entwicklungen außerhalb des wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes auf den Flurstücken 894, 896, 898, 1460, 1462, 1530, 1532, 1534, 1536 und 996 (teilweise). Diese werden nachfolgend beurteilt.

Folgende Biotoptypen wurden im beurteilungsrelevanten Teilbereich festgestellt:

Bio-toptyp	Ausgangszustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
AI	Acker intensiv genutzt	8.546 m ²	5	42.730
		8.546 m²		42.730

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes im zu bilanzierenden Bereich vorhanden:

Bio-toptyp	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BS	versiegelte Flächen und sonstige versiegelbare Flächen	5.095 m ²	0	0
PYC	sonstige Parkanlage	3.250 m ²	10	32.500
HHB	Strauch-Baumhecke aus einheimischen Laubgehölzen	201 m ²	16	3.216
		8.546 m²		35.716

Gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt steht einem Ausgangszustand von 42.730 Wertpunkten im Plangebiet ein Planwert von 35.716 Wertpunkten gegenüber. Es verbleibt somit ein Eingriff von 7.014 Wertpunkten.

Dieser Eingriff soll durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen (Biotoptyp HHB) auf dem Flurstück 909 kompensiert werden.

Bio-toptyp		Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
AI	Ausgangszustand Acker intensiv genutzt	638 m ²	5	3.190
HHB	Planzustand Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen	638 m ²	16	10.208
	Aufwertung			7.018

Der Eingriff kann rechnerisch nach dem Bewertungsmodell durch die Anpflanzung kompensiert werden. Der Ausgleich erfolgt nicht schutzgutbezogen. Es wurde geprüft, ob in Barleben Flächen für Entsiegelungen zur Verfügung stehen. Dies ist nicht der Fall. Die Brachflächen der alten Ziegelei und der landwirtschaftlichen Stallanlagen sind derzeit in Entwicklung für den Wohnungsbau. Weitere geeignete Flächen für Entsiegelungen stehen in Barleben nicht zur Verfügung.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Planung betroffen. Das Plangebiet ist in erheblichem Umfang dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 189 ausgesetzt. Betriebe des Beherbergungswesens gehören nicht zu den besonders immissionsempfindlichen Nutzungen, da sie Schlafräume für einen wechselnden Nutzerkreis bereitstellen. Gesundheitliche Folgen durch Lärmeinwirkungen sind hier nicht zu erwarten. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die Schlafräume wirksam durch passiven Lärmschutz bei Zwangsbelüftung bzw. Klimatisierung der Räume vor Lärm zu schützen.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Der westliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die Entwicklung des Wohngebietes Schinderwuhne wird diese Ackerfläche zur Splitterfläche, die nur noch eine eingeschränkte Eignung für die Landwirtschaft aufweist. Durch den Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche werden die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt.

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.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB wird den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Derzeit sind erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.29 "Hotel Sachsen-Anhalt An der Backhausbreite 1" in der Ortschaft Barleben stehen die Förderung der Belange der Wirtschaft im Vordergrund. Durch die Eröffnung bedarfsgerechter Erweiterungsmöglichkeiten kann der Hotelstandort in Barleben dauerhaft gesichert werden. Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft und von Natur und Landschaft am Standort des Vorhabens. Die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt nicht schutzgutbezogen. Dies ist nicht möglich, da in Barleben keine geeigneten Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	16.151 m ²
• Sondergebiet Hotel	16.151 m ²
Flächen Hotel im Bestand	7.605 m ²
Flächen Hotelerweiterung	8.546 m ²
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurstück 909 der Flur 3, Gemarkung Barleben - außerhalb des Plangebietes)	638 m ²

**TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.29
 "Hotel Sachsen-Anhalt An der Backhausbreite 1"
 in der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 16
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes 16
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes 16
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 16
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden 20
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden 20
2.1.1.	Naturräumliche Gliederung, Schutzgebiete 20
2.1.2.	Schutzgut Boden 20
2.1.3.	Schutzgut Wasser 21
2.1.4.	Schutzgut Artenschutz und Biotope 21
2.1.5.	Schutzgut Landschaftsbild 21
2.1.6.	Schutzgut Klima, Luft 22
2.1.7.	Schutzgut Mensch 22
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter 22
2.1.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 22
2.2.	Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen 23
2.2.1.	Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt 23
2.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung 23
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 25
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 26
3.	Ergänzende Angaben 26
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren 26
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 27
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung 27

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Sicherung der Erweiterung des bestehenden Hotelstandortes in Barleben durch eine Stellplatzanlage und einen Saalbau mit Außengastronomie

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines Sondergebietes für einen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb für das gesamte Plangebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 in abweichender Bauweise
- Gliederung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossigkeit für vier Vollgeschosse für das Bestandsobjekt und ein Vollgeschoss für die Erweiterungsflächen
- Festsetzung eines Anteiles einer parkartig zu gestaltenden Fläche von 3.250 m²
- Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 3 Metern westlich der geplanten Stellplatzanlage
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft westlich des Plangebietes zur Anlage einer Hecke
- Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte für eine bestehende Gasleitung

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

Gesamtfläche des Plangebietes	16.151 m ²
• Sondergebiet Hotel	16.151 m ²
Flächen Hotel im Bestand	7.605 m ²
Flächen Hotelerweiterung	8.546 m ²
einschließlich der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	201 m ²
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurstück 909 der Flur 3, Gemarkung Barleben - separates Plangebiet)	638 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung (TA Lärm)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der schützenswerten Nutzungen, Erhaltung von Erholungsbereichen
Art der Berücksichtigung:
verbal argumentative Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen durch Lärm

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

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 besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf 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 Gefährungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten 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 Verfügung 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 enthält keine das Plangebiet betreffende Maßnahmen. Im Landschaftsplan ist entlang der Bundesstraße B 189 die Anlage eines Gehölzstreifens zum Immissionsschutz vorgesehen.

Art der Berücksichtigung:

Beachtung der gesetzlichen Ziele des Arten- und Biotopschutzes im Aufstellungsverfahren, Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet, verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Arten- und Biotopschutzes, Berücksichtigung der Empfehlungen des Landschaftsplanes durch die Einordnung einer Hecke westlich des Plangebietes als Kompensationsmaßnahme

- Schutzgut Boden
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, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Aussagen der planerischen Grundlagen:
Im Landschaftsrahmenplan und im Landschaftsplan sind für das Plangebiet keine konkreten Ziele des Bodenschutzes festgelegt.

Art der Berücksichtigung:
verbal argumentative Beurteilung der Böden im Plangebiet, Schutz des Mutterbodens 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:
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. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist aufgrund der verrohrten Gräben festzustellen.

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 treffen zum Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser keine Aussagen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund möglicher Versiegelungen und der dadurch verminderten Grundwasserneubildung zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

- 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:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen auf Luftqualität und Klima

- 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

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild, Verhinderung großräumiger Beeinträchtigungen durch Beschränkung der Höhenentwicklung und Eingrünung durch Pflanzstreifen

- 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, baubegleitende Durchführung von archäologischen Dokumentationen während der Baumaßnahmen.

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 der Ebendorfer Terrasse der Niederen Börde.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten. Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes 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.

- geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes fallen.

2.1.2. Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Bodenlandschaft der Börden. Geschiebemergel bilden die Ausgangsbasis der Bodenbildung. Auf diesen tieferen Bodenschichten stehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt oberflächlich Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden an. Die Bodenoberschichten sind wasserstauend und nur gering wasserdurchlässig. Das Puffervermögen gegenüber Schadstoffen ist sehr hoch. Das Ertragspotential ist am Standort hoch. Die Böden sind durch die intensive Nutzung als Ackerfläche 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 durch die ackerbauliche Nutzung nur gering anthropogen überprägt. Aufgrund des hohen Ertragswertes und des guten Puffervermögens sind die Böden von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind bisher nur oberflächlich durch den regelmäßigen Bodenumbruch beeinträchtigt. Sie ist von allgemeiner Bedeutung. Die Nutzungsfunktionen des Bodens sind aufgrund des Ertragspotentials von hoher Bedeutung. Insgesamt ist einzuschätzen, dass der Bodenfunktion trotz anthropogener Überprägung eine hohe Bedeutung zukommt.

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet 5 bis 10 Meter. Das Grundwasser ist durch die Böden mit hoher Pufferfunktion gut geschützt. Für die Grundwasserneubildung hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Eine Grundwassernutzung findet derzeit nicht statt.

2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Acker intensiv genutzt (Biototyp AI)

Das Plangebiet ist Bestandteil einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche. Es erfolgt ein regelmäßiger Umbruch der Bodenoberschichten. Für das Schutzgut des Biotopschutzes hat die Fläche keine Bedeutung. Ackerwildkräuter sind aufgrund der intensiven Nutzung und der Ausbringung von Herbiziden nahezu nicht vorhanden. Die Flächen sind als isolierte Splitterflächen zwischen der Ortslage Barleben und der Bundesstraße B 189 einzustufen. Sie haben daher für den faunistischen Artenschutz nur eine untergeordnete Bedeutung. Aufgrund der isolierten Lage der Flächen und der einheitlichen Bewirtschaftung der Splitterflächen mit nur einer Feldfrucht weisen die Flächen keine Eignung für den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster auf, da er beim Anbau von Kartoffeln, Rüben oder Mais nicht auf benachbarte mit Getreide bebaute Flächen ausweichen kann. Für den avifaunistischen Artenschutz hat die Fläche ebenfalls keine Bedeutung. Quartiersmöglichkeiten für Brutvögel sind nicht vorhanden.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet bildet den westlichen Rand der Ortschaft Barleben gegenüber der Bundesstraße B 189. Das derzeit den Ortsrand bildende viergeschossige Hotelgebäude ist nicht eingegrünt. Das Landschaftsbild ist durch den Ortsrand und durch technische Überprägung durch die Bundesstraße B 189 und den Technologiepark Ostfalen stark anthropogen überprägt. Es ist be-

züglich der Qualitätskriterien Seltenheit, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes als geringwertig einzustufen. Für die Erholungsfunktion der Landschaft hat das Gebiet keine Bedeutung.

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 zu kleinflächig ausgeprägt, um eine wesentliche klimatische Funktion zu entwickeln. Die vorhandenen Freiflächen bilden mit den nördlich 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 Bundesstraße B 189. Der Abstand zur Hauptfahrbahn beträgt ca. 150 Meter, so dass eine Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe nicht zu erwarten ist.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet ist nicht durch Wege erschlossen, es hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand keine Lärmbelastungen aus. Das Gebiet ist dem Straßenlärm der Bundesstraße B 189 ausgesetzt. Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für das benachbarte Baugebiet Schinderwuhne Süd sind im Plangebiet am Rand der überbaubaren Flächen tags Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) und nachts von ca. 55 dB(A) zu erwarten. Dies entspricht den Werten der Lärmkartierung für die Bundesstraße B 189 vom 12.03.2012 (Eco Akustik).

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben im Bereich von bekannten archäologischen Denkmälern (ur- oder frühgeschichtliche Siedlung). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

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. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projekt- bezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter								
		Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen								
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter
Baubedingte Auswirkungen										
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t	
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t		
	Bodenantrag		t	t	t		t			
Baubetrieb	Schallemission	t						t		
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t		
	Erschütterungen	t						t		
Anlagebedingte Auswirkungen										
Bebauung, Stellplätze	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d			
Betriebsbedingte Auswirkungen										
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Beleuchtung	d						d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d				
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d							d	

Aus der Neuausweisung von Bauflächen ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

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

In den vorstehend dargelegten Ausgangszustand wird durch die Realisierung des Vorhabens erheblich eingegriffen. Der Eingriff betrifft die Schutzgüter Boden, Artenschutz und Biotope, Wasser und Mensch in unterschiedlichem Ausmaß. Der Eingriff wurde in der Begründung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt beziffert.

Die Eingriffe durch das Vorhaben werden nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben.

- **Artenschutz und Biotope**

Die Ermittlung des Eingriffs in Biotopstrukturen auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Biotope

Von der Neuplanung sind nur geringwertige Biotoptypen betroffen. Der Biotoptyp Acker, intensiv genutzt geht im Plangebiet verloren, wird partiell durch höherwertigere Biotoptypen (Hecken und parkartig gestaltete Bereiche) ersetzt. Insgesamt ist festzustellen, dass im Ergebnis der Planung ein höherwertiger Ersatz für den entfallenen Biotoptyp geschaffen wird, so dass kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zurück bleibt.

Artenschutz

Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Tierarten werden nicht erkennbar erheblich beeinträchtigt.

- **Boden**

Es erfolgt ein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion durch die Versiegelung von Flächen. Der Eingriff betrifft die Flächen des Baukörpers und der Stellplätze auf maximal ca. 5.095 m². Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden aufgrund der Flächenversiegelung und der hohen Bodenwertigkeit eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche des Vorhabens nicht möglich. Eine Verringerung der Nutzungsintensität durch eine Verringerung des zulässigen Überbauungsgrades hätte lediglich eine Extensivierung der Nutzung und damit einen noch höheren Gesamtbedarf an Flächen zur Folge. Grundsätzlich befindet sich das Vorhaben an einer in den Siedlungsbereich integrierten Stelle. Die Böden der Umgebung sind vor allem im Westen und Osten anthropogen stark überprägt. Es wird daher nicht in einen großflächig ungestörten Bereich eingegriffen.

- **Wasser**

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Die Geschüttheit ist hierdurch günstig. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Niederschlagswasserversickerungsbecken. Aufgrund des guten Pufferungsvermögens des Bodens entstehen hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Eine Gefährdung bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Nutzungen, die nicht mit erheblich grundwassergefährdenden Stoffen verbunden sind, ist nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

- **Klima/Luft**

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

- **Landschaftsbild**

Durch die vorgesehene Bebauung auf derzeit unbebaubarer Ackerflächen erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Aufgrund der festgesetzten Anpflanzungen am Westrand des

Plangebietes und der Geringwertigkeit des Ausgangszustandes tritt durch die Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes auf.

- Mensch

Im Erweiterungsgebiet für das Hotel ist die Errichtung von Stellplätzen und eines Saalbetriebes mit Terrasse geplant. Die Erweiterung immissionsschutzempfindlicher Nutzungen ist nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Lärmvorbelastung durch die Bundesstraße B 189 sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Versiegelung von Böden gehen Vegetationsstrukturen verloren, die geplante Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos 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:

- Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Anlage einer Baum-Strauchhecke am Westrand des geplanten Parkplatzes und westlich des Plangebietes auf dem Flurstück 909 im Umfang von 638 m²
- Festsetzung eines Ausgleichs der Fläche von 3.250 m², der parkartig durch Großgehölze und Rasenflächen gestaltet werden soll
- Begrenzung der Höhenentwicklung durch festgesetzte Geschossigkeiten, maximalen Trauf- und Firsthöhen für die höheren Gebäude

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst 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
- Schutz der vorhandenen Gehölze gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahmen
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Erweiterung eines vorhandenen Hotelbetriebes. Die Entwicklung des Hotels ist standortgebunden an eine Fläche, die unmittelbar an das bestehende Hotel angrenzt. Erweiterungen sind nur nach Norden oder Westen möglich. Die Erweiterungen greifen in Ackerflächen ein und sind daher bezüglich der Eingriffsregelung gleich zu bewerten. Die Erweiterung erfolgt nach Westen, da hier die günstigsten funktionalen Verbindungen zum vorhandenen Gebäude bestehen. Wesentliche Lagealternativen sind daher nicht zu untersuchen.

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 Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen natur-schutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Bestandsaufnahme vom 04.08.2017. In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Umsetzung der Festsetzungen zu Anpflanzungen durch die Gemeinde

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes auf einer bisher unbebauten als Ackerfläche genutzten Fläche.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen verursacht. Die Böden können für das Vorhaben versiegelt und bebaut werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden gehen verloren bzw. die Muttererde wird gemäß § 202 BauGB einer anderweitigen Nutzung zugeführt.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden. Wesentliche Kompensationsmaßnahme ist die Anlage von Hecken und Gebüsch am Westrand und westlich des Plangebietes sowie die parkartige Gestaltung einer Teilfläche. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt bleibt gering. Der Eingriff in die Schutzgüter Luft/Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet selbst nicht Bestandteil einer Frischluftleitbahn ist. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht zu verzeichnen.

Im Bebauungsplan wurden geeignete Maßnahmen zur Minderung der zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt.

Barleben, Oktober 2017