



IHR FREIRAUMPLANER  
Beratung Planung Bauleitung Steuerung

Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Daniela Süßmann  
Maxim-Gorki-Str.16  
39108 Magdeburg

FON 0391 – 631 02 77  
FAX 0391 – 631 02 78  
MAIL [ihrfreiraumplaner@t-online.de](mailto:ihrfreiraumplaner@t-online.de)

**Gemeinde Ingersleben/OT Eimersleben**  
**B-Plan „Wohnanlage Kirschberg“**  
**im OT Eimersleben der Gemeinde Ingersleben**  
**Unterlage für die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**

**Auftraggeber :** Gemeinde Ingersleben/OT Eimersleben  
über  
B+i Büro Ritter Schaub Wilke  
Gerickestraße 4  
**39340 Haldensleben**

**Auftragnehmer :** IHR FREIRAUMPLANER  
Dipl.-Ing. Daniela Süßmann  
Maxim-Gorki-Straße 16  
**39108 Magdeburg**

**Aufgestellt :** April 2012



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>3</b>
<b>3. Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>4</b>
3.1 Schutzgut Boden	4
3.2 Schutzgut Grundwasser	4
3.3 Schutzgut Arten und Biotope	4
<b>4. Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>4-6</b>
4.1 Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff	4
4.2 Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff	5
4.3 Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen über den Planwert	6
4.4 Nachweis der Kompensation	6
4.5 Kostenschätzung für die geplanten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen	6
<b>5. Gesamtbeurteilung des Planvorhabens</b>	<b>7</b>
<b>6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Planvorhabens</b>	<b>7</b>
<b>7. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>8</b>
 <b>Tabellen</b>	
Tab. 1: Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff	5
Tab. 2: Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff	5-6
Tab. 3: Kostenschätzung Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen	6-7
 <b>Anhang</b>	
Anh. I: Artenliste anzupflanzender Gehölzarten	9-10
Anh. II: Vorschläge für textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 25 BauGB	11
Anh. III: Biotoptypenkartierung B+i- Büro (Plan auf Grundlage des Luftbildes)	

## 1. Aufgabenstellung

Der Gemeinderat Ingersleben hat am 13.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnanlage am Kirschberg“ im OT Eimersleben gefasst. Der B-Plan sieht die Schaffung eines Wohngebietes mit sechs Bauplätzen vor. Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 34 (5) BauGB eine Umweltprüfung entsprechend § 2a (2) Nr. 1 BauGB durchzuführen.

Die Umweltprüfung ermittelt gemäß § 2 (4) BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen von Bauleitplanungen. Sie untersucht die am Standort geplanten Tätigkeiten und deren Auswirkungen auf die Umwelt. Diese Auswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist Bestandteil des Abwägungsmaterials und in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 (7) BauGB) zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a (3) BauGB einen gesonderten Teil in der dem Bauleitplan beigefügten Begründung.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird unmittelbar an den Umweltbericht zum rechtswirksamen F-Plan der ehemals eigenständigen Gemeinde Eimersleben aus dem Jahre 2009 angeknüpft, welcher als aktueller Fachplan die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter für Fläche N1 (entspricht dem Geltungsbereich des B-Plans „Wohnanlage am Kirschberg“), aufzeigt.

Da Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter für den Geltungsbereich der vorliegenden Umweltprüfung mit den zuständigen Behörden und TÖB im Rahmen der bereits durchlaufenen Beteiligungsschritte abgestimmt wurden, erfolgt die Umweltprüfung zum B-Plan „Wohnanlage am Kirschberg“ abschichtig. Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich deshalb auf die Ermittlung der vom Vorhaben ausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und das Aufzeigen von geeigneten Kompensationsmaßnahmen.

Der Umweltbericht zum rechtswirksamen F-Plan Eimersleben prognostiziert für den Geltungsbereich des B-Planes „Wohnanlage am Kirschberg“ (Fläche N1) **erhebliche, dauerhafte** und für absehbare Zeit **irreversible Eingriffe** für die Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Arten und Biotope. Das Beeinträchtigungsrisiko für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft, Arten und Biotope wird im Umweltbericht zum F-Plan als mäßig und für das Schutzgut Landschaftsbild als gering bewertet.

Im Rahmen des Scoping für den vorliegenden B-Plan-Entwurf wurde zusätzlich auf folgende umweltrelevanten Konfliktpunkte hingewiesen:

- Die vom B-Plan betroffene Fläche ist gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.
- Entsprechend dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren weisen die Böden des Plangebietes aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit ein sehr hohes Konfliktpotenzial auf. Die Naturnähe der Böden wird als sehr gering bewertet.

Aufgrund der geringen Grundflächenzahl von 0,3 bereitet der vorliegende B-Plan-Entwurf eine Neuversiegelung in geringem Umfang vor.

### **3. Kompensationsmaßnahmen**

Von der vorliegenden Planung werden nicht vermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Arten und Biotope verursacht. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 (2) BNatSchG und § 20 (2) NatSchG LSA vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen. Für Schutzgüter, für die ein Eingriff vorliegt, werden nachfolgend Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt.

#### **3.1 Schutzgut Boden**

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die für das Schutzgut Arten und Biotope vorgesehenen Maßnahmen kompensiert. Die Bepflanzung mit einer aus heimischen Arten bestehenden Strauch-Baumhecke und die damit verbundene Nutzungsauffassung führen zur Optimierung der Bodenfunktionen. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz vor Bodenerosion und -abtrag.

#### **3.2 Schutzgut Grundwasser**

Die Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser werden, basierend auf der Wasserrahmenrichtlinie der EU (BMU 2007), durch folgende Maßnahmen gemindert und sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes nicht weiter kompensierbar:

- Abdeckung von Baumaterialien zur Sicherung des Schutzgutes vor Schadstoffeinträgen
- grundwasserschonende Bauweise durch fachgerechten Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß (flächensparende Bauweise)
- Verwendung wasserdurchlässiger bzw. vegetationsfähiger Materialien für Stellplätze, Zuwegungen u. ä.
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken

#### **3.3 Schutzgut Arten und Biotope**

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope sind im Plangebiet nicht vollständig kompensierbar. Daher wird eine Teilkompensation auf dem nördlich angrenzenden Friedhof vorgenommen. Vorgesehen ist die Anpflanzung einer 10 m breiten, standortgerechten Strauch-Baumhecken aus heimischen Strauch- und Baumarten (Artenliste siehe Anhang I) im unmittelbaren Grenzbereich zum Wohngebiet. Wie im B-Plan dargestellt, dient die Hecke u.a. auch zur optischen Abgrenzung.

### **4. Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der Kompensationsmaßnahmen**

#### **4.1 Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff**

Die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gemäß der „Richtlinie über die Bewertung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (MLU 2004). Die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen werden aufgelistet und den vorkommenden Biotop-

typen wird ein Biotopwert gemäß o.g. Richtlinie zugeordnet. Der Biotopwert wird mit der Größe der betroffenen Fläche multipliziert, es ergibt sich eine Wertpunktsumme. Die Summe aller Wertpunkte drückt den rechnerischen Wert der Fläche vor dem Eingriff aus.

Tab. 1: Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff

Biotoptyp	Code	Biotopwert gemäß Richtlinie MLU	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Summe Wertpunkte (Flächenwert)
<b>Flächen innerhalb des Plangebietes</b>				
Kleingartenanlage	AKE	6	3.200,00	19.200,00
Intensiv genutzter Acker	AI	5	2.467,00	12.335,00
<b>Flächen außerhalb des Plangebietes</b>				
Friedhof	PYE	12	550,00	6.600,00
<b>Gesamtsumme</b>			<b>6.217,00</b>	<b>38.135,00</b>

Der Flächenwert der vorhandenen Biotopstrukturen beträgt vor dem Eingriff **38.135,00** Wertpunkte.

#### 4.2 Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff

Den Biotoptypen, die **nach dem Eingriff** auf der Fläche geplant sind, wird analog der in Kap. 4.1 beschriebenen Vorgehensweise, ebenfalls ein Biotopwert entsprechend der Biotopwertliste der o.g. Richtlinie zugewiesen. Auch dieser wird mit der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps multipliziert, wodurch sich der Wert der Fläche nach dem Eingriff ergibt (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff

Biotoptyp	Code	Planwert gemäß Richtlinie MLU	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Summe Wertpunkte (Flächenwert)
<b>Flächen innerhalb des Plangebietes</b>				
Bebaute Fläche (GFZ 0,3)	BD	0	1.707,10	0,00
Obst-, Gemüse- und Ziergarten, Grabeland	AKB	6	3.100,90	18.605,40
Solitärbaum	HEA	13	6 Stk.	78,00
Weg, befestigt	VWB	0	189,00	0,00
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	16	670,00	10.720,00

Biotoptyp	Code	Planwert gemäß Richtlinie MLU	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Summe Wertpunkte (Flächenwert)
<b>Flächen außerhalb des Plangebietes</b>				
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (auf dem Friedhof)	HHB	16	550,00	8.800,00
<b>Gesamtsumme</b>			<b>6.217,00</b>	<b>38.203,40</b>

Der Flächenwert nach dem Eingriff beträgt **38.203,40** Wertpunkte.

#### 4.3 Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen über den Planwert

Mit den im vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird die **vollständige Kompensation** der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB **außerhalb des Plangebietes** auf dem angrenzenden Friedhof vorgesehen.

#### 4.4 Nachweis der Kompensation

Aus der Gegenüberstellung der Wertpunkte des Bestandes in Höhe von 38.135,00 und der Planung in Höhe von 38.203,40 ergibt sich ein **Wertpunkte-Überschuss von 68,40 Wertpunkten**, der für künftige Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde angerechnet werden kann.

#### 4.5 Kostenschätzung für die geplanten Kompensationsmaßnahmen

Die Kostenschätzung erfolgte anhand derzeit üblicher Marktpreise und beinhaltet alle vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen.

Tab. 3: Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen

Geplante Maßnahme	Flächengröße/ Anzahl	Grundpreis	Gesamtpreis in €
Schaffung von Strauch- Baum- hecken aus überwiegend heimi- schen Arten			
Vorbereitung der Pflanzflächen	1.220,00 m <sup>2</sup>	0,40 €/m <sup>2</sup>	488,00
Bäume liefern und pflanzen einschl. Verankerung (1 Baum je 20 m <sup>2</sup> )	61 Stk.	26,00 €/Stk.	1.586,00
Heister liefern und pflanzen einschl. Verankerung (2 Hei je 10 m <sup>2</sup> )	244 Stk.	3,80 €/Stk.	927,20

<b>Geplante Maßnahme</b>	<b>Flächengröße/ Anzahl</b>	<b>Grundpreis</b>	<b>Gesamtpreis in €</b>
Sträucher liefern und pflanzen (4 Str. je 10 m <sup>2</sup> )	488 Stk.	1,50 €/Stk.	732,00
Fläche mulchen	1.220,00 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	1.830,00
Fertigstellungspflege	1.220,00 m <sup>2</sup>	0,30 €/m <sup>2</sup>	366,00
Einzelbäume auf den Grund- stücken			
Bäume liefern und pflanzen einschl. Verankerung (1 Baum je 20 m <sup>2</sup> )	6 Stk.	26,00 €/Stk.	156,00
<b>Summe Ausgleichsmaßnahmen insgesamt netto</b>			<b>6.085,20</b>

## 5. Gesamtbeurteilung des Planvorhabens

Die vorliegende Planung bereitet gemäß § 1 (1) BauNVO die Schaffung eines Wohngebietes vor, innerhalb dessen sechs Bauplätze geplant sind. Durch die Planung werden Flächen beansprucht, die derzeit überwiegend kleingärtnerisch genutzt sind. Das zu erwartende ökologische Risiko der Planung wird als mäßig beurteilt. Erhebliche Eingriffe werden für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, sowie Arten und Biotope prognostiziert.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen wurden im Umweltbericht zu den Neuausweisungen des B-Planes schutzgutbezogen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aufgezeigt, die überwiegend innerhalb des Plangebietes und auf dem unmittelbar angrenzenden Friedhof zu realisieren sind.

## 6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Planvorhabens

Die sich aus der Planung ergebenden erheblichen Umweltauswirkungen müssen von der Gemeinde gemäß § 4 c BauGB überwacht werden, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Für die ausgewiesenen Bauflächen sind eine dauerhafte Versiegelung von Böden sowie die damit einhergehende Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und der entsprechende Biotopverbrauch zu erwarten. Diese Auswirkungen sind als einmalig zu bewerten und erfordern keine gesonderten Monitoringmaßnahmen.

Das Erfordernis eines Monitorings ergibt sich für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die vorgesehenen Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind an eine Fachfirma zu vergeben, der Anwuchserfolg ist drei Jahre nach Fertigstellung durch die Gemeinde zu überprüfen. Im Anschluss an die Fertigstellung ist in regelmäßigen Abständen die Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Flächen (Friedhof) zu überprüfen. Die übrigen Flächen sind durch die Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**7. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden anhand verfügbarer Daten und Unterlagen beurteilt. Bis auf eine eigene standörtliche Biotopkartierung wurden keine vertiefenden Untersuchungen durchgeführt.

aufgestellt: Magdeburg, den 18.04.2012

erarbeitet:

Claudia Schreiner  
Biologin

gezeichnet:

Daniela Süßmann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur



## **Anhang I: Artenliste anzupflanzender Gehölzarten**

### *Baum- Strauchhecke am Friedhof*

#### Laubbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Deutzia „Mont Rose“	Deutzie
Forsythia x intermedia	Forsythie in Sorten
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Rosa canina	Hagebutte
Spiraea x arguta	Schneespiree
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### *Baum-Strauchhecke im Grenzbereich zur freien Landschaft/ Schnittstelle Flurstücke 113/6-113/5*

#### Laubbäume: siehe oben

#### Sträucher: siehe oben sowie

Ribes rubrum in Sorten	Rote Johannisbeere
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Ribes nigrum in Sorten	Schwarze Johannisbeere
Rubus fruticosus in Sorten	Brombeere
Rubus ideaus in Sorten	Himbeere

#### Obstgehölze: siehe unten

*Einzelbäume auf den Grundstücken*

Laubbäume: siehe oben

Obstbäume:

Cydonia oblonga in Sorten Bourgeaut Braunschweiger	Quitte
Malus domestica in Sorten Biesterfelder Renette Cox Orangenrenette Gelber Bellefleur Grahams Jubiläumsapfel Gravensteiner Kaiser Wilhelm Klarapfel Prinz Albrecht von Preußen Weißer Winterglockenapfel Wintergoldparmäne	Apfel
Prunus avium in Sorten Badeborner Knorpelkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche Dönissens Gelbe Knorpelkirsche Früheste der Mark	Süßkirsche
Prunus domestica in Sorten Frühe Herrenpflaume Italienische Zwetsche Kirkes Pflaume Norbertspflaume Ontariopflaume Wangenheims Frühzwetsche	Kulturpflaume
Prunus persica in Sorten Eiserner Kanzler Ellerstadter Kernechter vom Vorgebirge Königin Carola Proskauer	Pfirsich
Pyrus communis in Sorten Alexander Lucas Clapps Liebling Conference Gellerts Butterbirne Gute Luise Hofratsbirne	Gartenbirne

## **Anhang II Vorschläge für textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 25 BauGB**

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück ein Laub- bzw. Obstbaum der Qualität Hochstamm 3xv., Stammumfang 12-14 cm gemäß der Artenliste für Einzelbäume auf Grundstücken (siehe Anhang I) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den mit dem Gebot für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist eine Baum-Strauch-Hecke mit gestuftem Bestandsaufbau anzulegen. Die Sträucher sind im Regelabstand von 1,50 m in der Qualität 3 TR und H 60-100 gemäß Artenliste für die Baum-Strauchhecke im Grenzbereich zur freien Landschaft bzw. Strauchhecke am Friedhof (*Anhang I*) zu pflanzen. Je 10 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung ist ein großkroniger Laubbaum der Qualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 14-16 cm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle Pflanzgebote ist Pflanzgut aus heimischen Baumschulen zu verwenden.