

Unterlagen für die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

PROJEKT:

Umweltbericht für den Bebauungsplan Nummer 58/2023 „Friedensstraße - Nordseite“ Gemeinde Biederitz OT Heyrothsberge

Planungsphase

**Datum
9. Februar 2026**

Gliederung:

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Planungsalternativen	3
1.3	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet	5
1.4	Schutzgebiete, Schutzausweisungen	6
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
2.1.1	Schutzgut Mensch (incl. menschliche Gesundheit)	7
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	8
2.1.3	Schutzgut Luft und Klima	11
2.1.4	Schutzgut Landschaft	11
2.1.5	Schutzgut Fläche	11
2.1.6	Schutzgut Boden	11
2.1.7	Schutzgut Wasser	12
2.1.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	12
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	12
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	12
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen	14
2.4	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen	16
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	16
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	16
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	16
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	17
3.3	Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	17
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung / Fazit	17
4.	ANLAGEN	20
4.1	Textliche Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt	20
4.2	Kompensationsberechnung	22
4.3	Externe Kompensationsmaßnahme	24

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58/2023 für das Gebiet „Friedensstraße-Nordseite“ in Biederitz, OT Heyrothsberge wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz in seiner Sitzung vom 23.03.2023 gefasst. Die Erarbeitung eines Entwurfes wurde begleitet von Abstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange und Behörden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet werden. Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Wohnbauflächen entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Planungszielen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz sowie der aktuellen Nachfrage nach Wohngebietsflächen. Der Geltungsbereich schließt die Lücken der Wohnbebauung zwischen den Straßen „Breitscheidstraße“ und „Friedensstraße“. Derzeit verfügt die Friedensstraße über keine Wendemöglichkeit für Schwerlastfahrzeuge, wie Müllabfuhr oder Feuerwehr und endet als Sackgasse. Mit dem vorliegenden B-Plan werden die Breitscheidstraße und die Friedensstraße verkehrstechnisch verbunden und dem Mangel wird abgeholfen.¹

Auf der Grundlage von § 2 (4) BauGB wird im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan der vorliegende Umweltbericht erarbeitet. Im Umweltbericht werden alle Belange von Natur und Umwelt nach § 1 BauGB erfasst, beschrieben und bewertet.

Für den Bereich in der Gemarkung Heyrothsberge wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Von dem Entwurf des Bebauungsplanes sind hierbei folgende Flurstücke betroffen: Flur 4, Flurstücksnummern 14/33, 14/34, 14/35, 14/36 und 10430.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gab es die folgenden Hinweise der Unterlagen Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land:

„Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken. Für die Erstellung des Entwurfs des Umweltberichtes werden folgende Hinweise gegeben:

- Überarbeitung der Biotoptypenkartierung
- Konkretisierung der Maßnahmenplanung.

Diese Hinweise werden aufgenommen und in den vorliegenden Unterlagen eingearbeitet.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Geplante Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungen sollen sich hinsichtlich der Parzellengröße und der Baumasse an der prägenden Bebauung der Umgebung orientieren.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Obergrenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34/2012 für das Gebiet „Breitscheidstraße“ Biederitz, OT Heyrothsberge

GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
II	Anzahl der Vollgeschosse
E, D	Einzel- und Doppelhäuser

¹ Übernommen aus der Begründung zum Bebauungsplan vom Büro Lange & Jürries Magdeburg 2023

Flächenbilanz

Bestandsfläche	
Wald	8.781,00 m ²
Gartenflächen	998,00 m ²
Lichtung - Landreitgras	1.330,00 m ²
Unbefestigter Weg	1.320,00 m ²
Gesamt	12.419,00 m ²

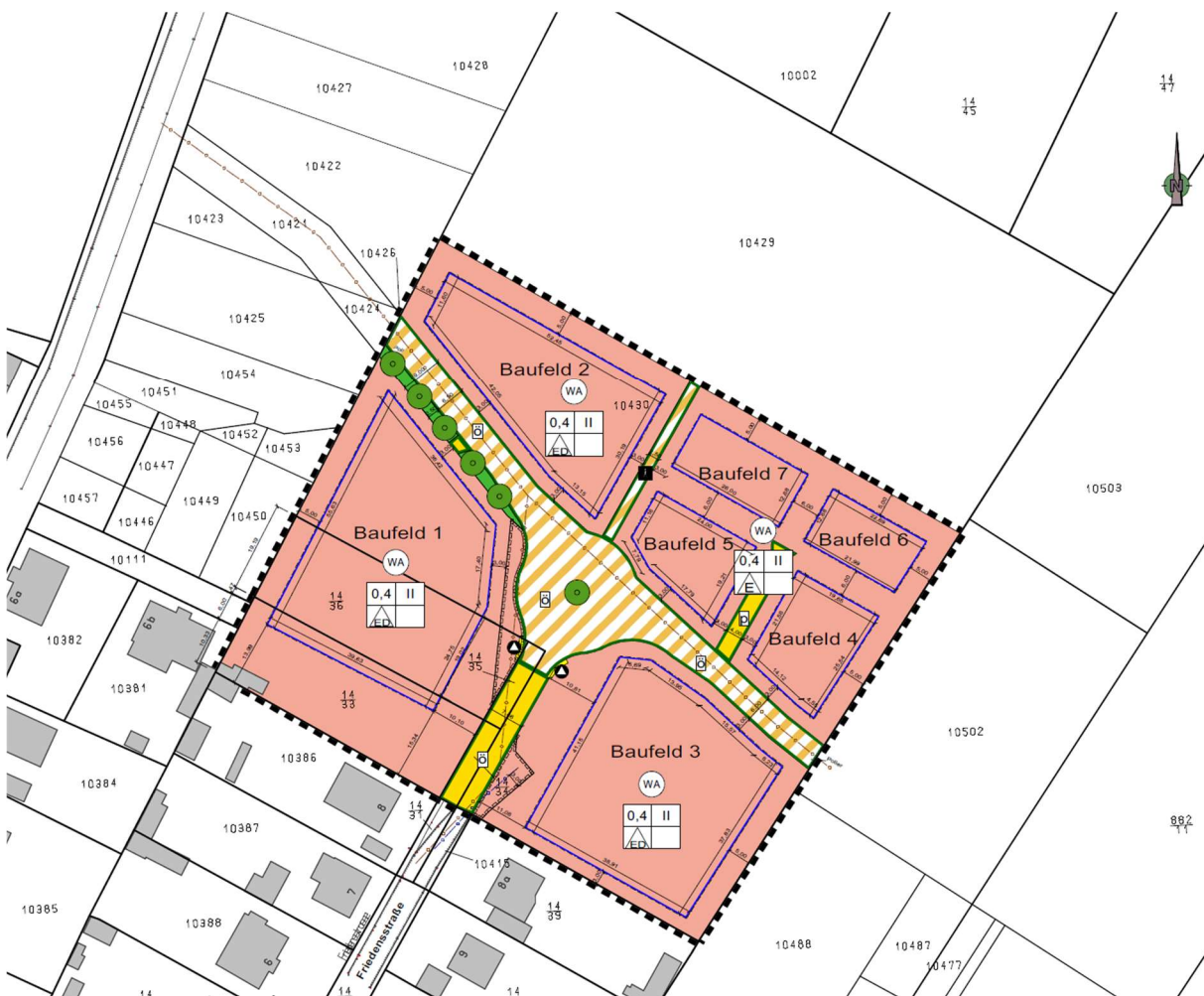
Planung:	
Wohnbebauung	10.515,00 m ²
Verkehrsflächen (Fußweg, Straße, verkehrsberuhigter Bereich, Entwässerungsmulden und Abfallfläche)	1.805,00 m ²
Grünfläche	99,00 m ²
Gesamt	12.419,00 m ²

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)
Gemarkung: Heyrothsberge
Flur: 4

Stand der Planungsunterlage: März 2015

Vervielfältigungserlaubnis erteilt:
durch: LVermGeo LSA
am:
Aktenzeichen: 06/2017 „Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVerm GeoLSA, 2017/A18-2640-2012-5“



1.3 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet, Planungsalternativen

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, wurden als Alternative die Wiedernutzbarmachung von Flächen, sowie eine Nachverdichtung als Innenentwicklungsmaßnahmen umgesetzt.

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 Technischen 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 (Habitatschutz) geschützte und auf nationaler Ebene gleichgestellte Arten zu prüfen. Im Zuge des Bauvorhabens wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt (vgl. BUNAT, Schönebeck 2019).

Fachplanung:

Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz entwickelt. (FNP in der Fassung „1. Änderung der Flächennutzungsplanes der Gemeinde Biederitz“. Veröffentlicht am 31.08.2018)

1.4 Schutzgebiete, Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in und auch nicht in der räumlichen Nähe zu einem nach Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiet. Die nächsten Schutzgebiete beginnen ca. 700 m weiter westlich im Bereich des Umflutkanals. Hier überlagern sich die folgenden Schutzgebiete:

- FFH – Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (STFFH0050LSA)
- Biosphärenreservat „Mittelelbe“ (STBR0004LSA)
- Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle – Külzauer Forst“

Direkte Auswirkungen auf die Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 31 - 36 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. Das nächstgelegene FFH – Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (STFFH0050LSA) beginnt ca. 700 m weiter westlich. Dazwischen liegt die Ortslage Heyrothsberge. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung



Bestandsplan, überarbeitet entsprechend der Erfassung vom Mai 2024

Legende

	XQY - Mischbestand Laubholz, überwiegend nichtheimische Baumarten
	AKB - Obst- und Gemüsegärten
	URA - Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten
	VWA - Unbefestigter Weg
	Baugrenze

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besteht größtenteils aus einer lockeren Waldfläche. Diese grenzt in Richtung Westen an die Flächen des Bebauungsplans „Breitscheidstraße II“. Das Waldgebiet wird durch unbefestigte Wege erschlossen, die von den Ortsansässigen zum Spaziergehen, als Lagerplatz, Wendeplatz und Zufahrt genutzt werden. Es handelt sich um einen Erholungsraum (Naherholung) in Ortsnähe. Im Verlauf der vorhandenen Wege wurden bereits Abwasserkanäle verlegt. In Richtung Süden grenzt der Untersuchungsraum an das Wohngebiet an der Friedensstraße.

In der näheren Umgebung gibt es eine relativ einheitliche Bebauung, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldachkonstruktion. Die Gärten der benachbarten Eigenheime haben meist eine durchschnittliche Größe.

Das Gebiet soll über die Breitscheidstraße und die Friedensstraße erschlossen werden. Wobei die Erschließung von der Breitscheidstraße durch das Wohngebiet „Breitscheidstraße II“ geplant ist. Die Breitscheidstraße und Friedensstraße sind Nebenstraßen (Anliegerstraßen) mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Friedensstraße ist zurzeit eine Sackgasse mit Anliegerverkehr. Für das Plangebiet bestehen daher keine Belastungen durch Verkehrslärm und Verkehrsemissionen. Das Umfeld des Plangebiets besitzt somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Daraus ergibt sich die Planung, den Bedarf an Wohnbaufläche an diesem Standort zu decken.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation:

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

Bestand

Im Geltungsbereich findet man einen lockeren Waldbestand aus überwiegend nichtheimischen Arten (Robinienbestand) vor. Wobei die Struktur sehr differiert. Entsprechend der Artenzusammensetzung kann die Fläche als Pionierwald angesprochen werden, der im Rahmen der Sukzession entstanden ist. Dabei ergab sich die Artenzusammensetzung aus dem Potential der Fläche (Bodenverhältnisse) und vor allem aus dem Bestand in der Umgebung. Die Fläche lockert in Richtung Norden auf. Hier sind kleine Lichtungen zu finden. Auf diesen hat sich eine Ruderalflur (Landreitgras-Dominanzbestand) angesiedelt. Die nördliche Grenze bildet ein privater Graten der naturnah angelegt wurde. Auf diesen Flächen wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutzmaßnahmen) für das angrenzende Wohngebiet ausgeführt. Im benachbarten Wohngebiet wurde diese Grünfläche bis an die querende Erschließungsstraße vergrößert. Im Gebiet springt die Grenze nach Norden und die vorhandenen Ruderalfluren werden überbaut. Die Grenze des Gebietes ist mit einem massiven Zaun gesichert.

Im Mai 2024 wurden der Flächenzuschnitt und die Verteilung noch einmal im Detail und Vor-Ort überprüft. Das Ergebnis der Überprüfung wurde in der Karte auf der Seite 7 eingetragen und wird im Rahmen der Kompensationsberechnung berücksichtigt.

Mischbestand Laubholz, überwiegend nicht heimische Arten (XQY)

Im Plangebiet befindet sich ein ca. 40-50-jähriger Laubgehölz – Mischbestand. Dabei handelt es sich um eine im Rahmen der Sukzession entstandene Laubwaldgesellschaft, in der vor allem die Robinie als nicht heimische Baumart dominiert. Die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten wurden hier festgestellt:

Robinien (*Robinia pseudoacacia*) – dominiert Baumschicht

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Silberweide (*Salix alba*)
Reifweide (*Salix daphnoides*)
Birne (*Pyrus spec.*)
Bastard-Pappel (*Populus spec.*)
Pyramidenpappel (*Populus nigra Italica*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Mahonie (*Mahonia aquifolium*)
Brombeere (*Rubus spec.*)

Der im Planungsraum vorhandene Baumbestand ist überwiegend noch relativ jung. In der nördlichen Hälfte des Planungsraumes sind kleinere Bereiche zu finden, in denen der Baumwuchs etwas eingeschränkt ist. Hier ist eine Lichtung entstanden. Wobei sich auch hier der Gehölzaufwuchs schon entwickelt hat. Ansonsten findet man auf der Lichtung Landreitgras und andere trockenheitsvertragende Wildkräuter und Gräser.

Gartenflächen (AKB)

Anschließend zum letzte Grundstück an der Friedensstraße wurde eine Gartenfläche angelegt. Diese liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Die Fläche wird als Hausgarten (Erholung) genutzt.

Landreitgrasdominanzbestände (URA)

Im Nordteil lichtet der Wald sich etwas und hier ist eine ruderale Hochstaudenflur entstanden. Diese wird stellenweise durch Landreitgras und Goldrute dominiert. Insgesamt handelt es sich aber um einen durchmischten Bestand. Auf den Flächen ist eine beginnende Verbuschung zu beobachten. In Richtung der Gebüsche sind Brennnesselreinbestände zu finden. In Richtung Norden (Zaun) lichtet sich der Bestand auf und hier sind Goldrute, Lichtnelke, Königskerze und auch die Nachtkerze zu finden. In der Stellungnahme der UNB vom Mai 2024 wird darauf hingewiesen, dass die Nachtkerze als Nahrungspflanze des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpinus* – besonders geschützte Art nach § 10 (2) und streng geschützte Art nach § 10 (2)) dient. Es wird ein potentielles Vorkommen der Art von der UNB angenommen. Ein konkreter Nachweis liegt nicht vor. Auch fehlen für die Art die wichtigen Weidenröschen in der näheren Umgebung der Fläche.

Der Falter ist sehr mobil, nicht standorttreu und tritt in geringer Häufigkeit auf. Der Falter lebt an sonnigen, warmen Feuchtstandorten wie Bachufern und Wiesengraben mit den Beständen der Futterpflanzen.²

Zum Erhalt des potentiellen Vorkommens wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Umweltbericht vorgeschlagen. Auf dem angrenzenden Grundstück wird die Nachtkerze ausgesät, so dass die Tiere ausweichen können. Dazu wird im Herbst vor dem Baubeginn der Samen der Art im Untersuchungsraum gewonnen und auf dem Nachbargrundstück werden an geeigneten Stellen diese im Herbst ausgesät. Daraus entwickeln sich neue Pflanzen. Parallel werden die Exemplare in Vorhabensraum gemäht, so dass sie sich nicht entwickeln können und die Falter keine Eier auf den Blättern ablegen können. Damit sind sie gezwungen die benachbarten Vorkommen (außerhalb des Geltungsbereichs) aufzusuchen. Damit kann die mögliche lokale Population erhalten werden. Da sich unmittelbar neben den Vorhabensraum, auf dem Nachbargrundstück eine Wasserstelle befindet sind die Flächen auch optimaler für die Art. Der Erhalt des Vorkommens und die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

Wegeflächen – unbefestigter Weg (VWA):

Quer über das Gelände verlaufen mehrere unbefestigte Wege, die von Spaziergängern und Fahrzeugen genutzt werden. Auf den Wegen werden auch gern Hunde ausgeführt, die dann frei laufen und somit die Flächen stören. Direkt am Ende der Friedensstraße wurde ein Wendeplatz angelegt (unbefestigt und vegetationsfrei) und an der Grundstücksgrenze des Grundstücks Friedensstraße 8 wurde ein ca. 5 m breiter Geländestreifen für Bauzwecke auf dem Grundstück abgeräumt. Dieser Bereich ist ebenfalls vegetationsfrei.

Europäischer und nationaler Artenschutz

Für das Vorhaben wurde eine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. (Büro für Umweltberatung und Naturschutz – BUNAT Schönebeck Januar 2020). Das Vorkommen von geschützten Tieren und Pflanzen kann dem beigefügten Gutachten entnommen werden. Da sich an der Situation im Gebiet seit der Kartierung nichts verändert hat, können die Annahmen von 2020 für den aktuellen Umweltbericht übernommen werden. Eine deutliche Veränderung der Artenzusammensetzung wird nicht erwartet.

² Übernommen aus: „Die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt LAU 2004

Vögel

Im Untersuchungsgebiet und in seinen angrenzenden Bereichen konnten insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen werden, die eine Bindung zu den vorhandenen Habitaten haben. Brutplätze der Arten gibt es schwerpunktmäßig in den Gebüschstrukturen aber auch auf Bäumen. Die vorhandenen Brutvogelarten sind vom Eingriff betroffen, wenn Holzungen vorgenommen werden.

Fledermäuse

Das Gebiet besitzt für Fledermäuse eine untergeordnete Rolle. Wohnstätten, Fortpflanzungsstätten und Überwinterungsquartiere gibt es nicht.

Lurche und Kriechtiere

Entsprechend der im Gebiet durchgeführten Kartierungen sind Lurche und Kriechtiere vom geplanten Eingriff nicht betroffen.

FFH-Insekten

Es besteht die Möglichkeit eines Vorkommens des Nachtkerzenschwämers (*Proserpinus proserpina*). Da diese potentielle Lebensstätte der streng und besonders geschützten Art mit dem Bau des Wohngebietes zerstört wird, wird im Umweltbericht eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF – Maßnahme) festgesetzt. Es wird angeregt das Vorkommen der Nachkerze auf das benachbarte Grundstück zu verlagern. Dazu wird von den vorhandenen Pflanzen Samen gewonnen und auf dem Nachbargrundstück ausgesät. Parallel dazu werden die Bestände innerhalb des Geltungsbereich gemäht und damit für die Eiablage unbrauchbar gemacht. Damit wird für diese nicht standortreue Art ein Ausweichlebensraum in unmittelbarer Nachbarschaft angeboten.

Empfehlungen aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung:

Vögel:

- *Zerstörungsverbot von Niststätten: Gehölzentnahmen haben grundsätzlich innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist von März bis September zu unterbleiben.*
- *Ersatz: Prinzipiell sind Arten betroffen, die hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl keine hohen Ansprüche haben. Im Umfeld sollten deshalb durchaus für die meisten Arten Möglichkeiten vorhanden sein, geeignete Ausweichhabitate zu beziehen. Eine Minimierung von Gehölzentnahmen macht geringere Ersatzleistungen erforderlich. Sträucher und baumheckenartige Strukturen im Planungsgebiet sind als Ersatz vorzusehen.*

Die Anbringung von Nistkästen (1 x Halbhöhlenbrüter, 1 x Höhlenbrüter pro Grundstück) hat als Ersatz für Höhlenbrüternistplätze zu erfolgen.

- *Störungsverbot: Die vorhandenen Arten sind an Störungen angepasst. Gesonderte Maßnahmen erübrigen sich deshalb.*

Fledermäuse:

- *Pro Wohnhaus, welches zur Bebauung vorgesehen ist, ist jeweils eine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse anzubringen bzw. fest einzubauen.*

Zusammenfassende Schlussbemerkung:

Zur artenschutzfachlichen Beurteilung des Planungsraumes „Östliche Breitscheidstraße“ in Heyrothsberge-Biederitz wurden im Zeitraum von März bis September 2019 Kartierungen zu Vögeln, Fledermäusen und Herpeten mit den für diese Taxa üblichen Erfassungsmethoden durchgeführt. Geachtet wurde auch darauf, ob FFH-Insekten im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind. Insgesamt konnten bei den Arbeiten im Gelände 23 Vogelarten nachgewiesen werden. Herpetennachweise gelangen nicht. Es ist auch auszuschließen, dass andere Arten, die nach den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie geschützt werden, im Untersuchungsgebiet siedeln. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgte eine Beurteilung der Bedeutung des Planungsraumes für die untersuchten Taxa.

Entsprechend der Hinweise der UNB wird ein potentiell Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers berücksichtigt und eine Maßnahme abgeleitet.

Weiterhin wurden im Rahmen artenschutzrechtlicher Betrachtungen Maßnahmen vorgeschlagen, die nachhaltige Negativwirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen weitestgehend ausschließen, sodass Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Im Gebiet haben sich die vorhandenen Biotoptypen seit 2020 (Erfassungsjahr) nicht bzw. nur sehr gering verändert. Es wurden vor allem die Verkehrsflächen am Ende der Friedensstraße ausgeweitet. Daher besteht keine Notwendigkeit die Flächen erneut zu kartieren. Für die Beurteilung können daher die vorhandenen Daten genutzt werden.

2.1.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des „gemäßigten mitteleuropäischen Binnenlandklimas“ und wird durch folgende Werte gekennzeichnet:

- Jahresmitteltemperatur 8,8 ° C
- Mittlerer Jahresniederschlag 520 - 540 mm

Das Plangebiet besitzt durch die Lage zwischen dem Siedlungsrand und Waldgebiet ein ausgeglichenes Standortklima (Kalt- und Frischluftaustausch). Durch die Lage am Siedlungsrand hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung betreffend dem Schutzgut Klima / Luft. Durch die Struktur und den umfangreichen Gehölzbestand wirkt die Fläche ausgleichend auf das Klima und ist ein innerörtlicher Regulationsraum.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet umfasst einen Laubholzmischbestand am Rand des Siedlungsbereichs von Heyrothsberge. Durch die Breitscheidstraße und Friedensstraße ist das Plangebiet bereits erschlossen und durch die anliegenden Einfamilienhäuser bzw. das mehrgeschossige Altenheim ist die Umgebung baulich vorgeprägt. Im Plangebiet wird sich das Landschaftsbild deutlich verändern. Aus der relativ naturnahen Waldfläche entsteht ein Wohngebiet. Insgesamt wird sich das Wohngebiet in die Umgebung einpassen.

2.1.5 Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden rund 1,2 ha unbebaute Fläche am Ortsrand von Heyrothsberge überplant. Auf der Fläche hatte sich ein Gehölz / Wald entwickelt. Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden an bestehende Siedlungsbereiche der Gemeinde an.

2.1.6 Schutzgut Boden

Gemäß des Landschaftsprogramms von Sachsen-Anhalt wird die Gemarkung Biederitz durch eiszeitliche Böden aus Kiesen und Sanden geprägt. Im Plangebiet handelt es sich um lehmige bis sandige Böden. Die Humusaufgabe ist in den Waldbereichen mittelmäßig und in den Waldrandbereichen gering ausgeprägt. Bei den Sandflächen südlich und östlich des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereichs) handelt es sich um die Reste einer Wanderdüne.

Der Dünenzug „Fuchsberge“ erstreckte sich ursprünglich von Gommern bis Gerwisch. Die Düne ist heute größtenteils durch eine forst- bzw. landwirtschaftliche Nutzung überprägt oder durch Abbau- oder Baumaßnahmen überformt. In den Dünenbereich wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen.

Für die Bewertung des Schutzgutes Boden werden die Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG bewertet. Der Boden besitzt die folgenden Funktionen

1. Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
2. Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
3. Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
4. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
5. Nutzungsfunktionen

Vom Menschen unbeeinflusste Böden haben im Allgemeinen eine hohe Wertigkeit. Der Waldboden im Plangebiet ist großflächig durch jahrelange Nutzungen (Abgrabungen, Ablagerungen) anthropogen überlagert, wodurch die Bodenfunktionen gestört wurden und die Wertigkeit abnimmt.

Altlasten:

Direkt im Vorhabensraum sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.1.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet kommen keine offenen Gewässer vor. Es befindet sich in näherer Umgebung (Nachbargrundstück im Norden) ein kleines Abgrabungsgewässer. Dieses wurde vor kurzem angelegt.

Grundwasser
Die Böden weisen im Plangebiet eine relativ große Durchlässigkeit auf, wodurch das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Die Grundwasserhöhe in der Gemarkung Biederitz ist stark witterungsabhängig (FNP 2012).

Auf den Waldflächen und Staudenfluren sowie im Bereich der teil- bzw. unversiegelten Wege, ist die Neubildung von Grundwasser möglich. Insgesamt hat das Schutzgut Wasser dort eine mittlere Wertigkeit.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Flächen- oder Baudenkmäler bekannt.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Entwicklung bei der Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zu baubedingten diskontinuierlichen und zeitweiligen Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Baustellenverkehr. Diese baubedingten Störungen betreffen die umliegenden Anwohner jedoch nur temporär bzw. geringfügig.

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der Planung nicht verschlechtert.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten sind.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit dem Bebauungsplan wird eine 12.419 m² große Waldfläche mit Ruderalfluren überplant. Damit werden hier die Lebensräume der vorkommenden Arten zerstört bzw. stark verändert. Es kommt zu einer Verdrängung der Tiere in angrenzende Lebensräume. Da durch das geplante Vorhaben die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf die Arten- und Lebensgemeinschaften beeinträchtigt werden, stellt dies ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar und erfordert somit eine Bilanzierung der Eingriffsfolgen und deren Kompensation.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern am Rand des Siedlungsbereiches geschaffen. Eine Störung des Frisch- und Kaltluftaustausches ist nicht erkennbar, da die Grundstücke noch 60 % unbebaute Fläche aufweisen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus daher nicht ableiten. Auch ist das Vorhaben bezogen auf den Gesamttraum der Gemeinde relativ klein.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen, sowie die Festlegung von Grünflächen gewährleisten den Erhalt von unbebauten Bereichen. Die neuen Wohnhäuser werden so in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden, so dass eine Beeinträchtigung der Wohnqualität nicht zu erwarten ist. Die anlagebedingten Einflüsse sind als geringfügig zu bewerten. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Ausweisung des Wohngebietes werden beim Schutzgut Fläche die folgenden Umweltauswirkungen in der Bauphase erwartet:

- Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen
- Verlust von Waldflächen

Dem steht die Schaffung von Wohnraum entsprechend aktueller Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit erheblicher Bodenwertsteigerung gegenüber.

Die Planung ermöglicht zwar eine Neuversiegelung gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens, aber dennoch ist die Versiegelung an einem bereits erschlossenen Standort positiv gegenüber einer Planung auf einer bisher ungenutzten Fläche zu beurteilen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die mit der Bebauung entstehende Bodenversiegelung ist eine **anlagebedingte** erhebliche Eingriffsfolge für das Schutzgut Boden. Sie ergibt sich aus der mit der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Überbauung.

Von der Gesamtfläche des Bebauungsplanes von 12.419 m² werden 10.515 m² als Wohnbaufläche festgesetzt. Bei der Grundflächenzahl von 0,4 wird in diesem Bereich mit 40 % Bodenversiegelung gerechnet. Daraus ergibt sich mit den Verkehrsflächen eine Vollversiegelung von 5.832 m² Boden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Mit der **anlagebedingten** Entstehung neuer versiegelter Flächen kommt es zu einer Verringerung der Versickerungsfläche und damit zu einer Minderung der möglichen Grundwasserneubildung. Die einzelnen Bauflächen sind jedoch relativ klein, so dass das gesamte auf den Gebäudeflächen anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden, nicht überbauten Grundstücksflächen versickert werden kann.

Bei den geringen anfallenden Mengen und den anstehenden, gut durchlässigen Böden sind technische Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten, daher sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Einflüsse aus dem Plangebiet auf vorhandene Oberflächengewässer sind bedingt durch die Art bzw. den Umfang des Vorhabens, sowie der räumlichen Entfernungen, nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Es liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Sach- oder Kulturgüter vor. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht absehbar.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:

Eingriffsregelung	
Schutzgut	Erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	Die temporären Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit können vernachlässigt werden. Insgesamt sind keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Flächen	Verlust von 12.419 m ² bisher unbebauter Fläche.
Boden	Mit dem Bau des Wohngebietes (Wohngebäude, Nebenanlagen und Straßen) werden Flächen neu versiegelt. Auf diesen Flächen verliert der Boden seine Funktionen im Naturhaushalt. Damit entstehen beim Schutzgut Boden erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen.
Tiere und Pflanzen	Mit der Ausweisung des Wohngebietes kommt es zum Verlust des Lebensraumes „Laubmischwald aus überwiegend nicht heimischen Arten“ und den Ruderalfluren (Calamagrostis- und Brennesseldominanzbestände). Damit entstehen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen.
Wasser	Beim Schutzgut Wasser entstehen nur sehr geringfügige Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung. Diese können zum Teil durch die dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken vermieden werden.
Klima	Durch die geringe Größe der geplanten Bebauung und die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.
Landschaft	Das Vorhaben passt sich in die vorhandene Struktur ein und es ergeben sich dadurch keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.
Kultur und sonstige Sachgüter	Keine Veränderung

2.2.2. Entwicklung bei der Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Bei der Nullvariante würde sich der vorhandene Wald weiter entwickeln. Auf der Ruderalflur ist eine deutliche Tendenz für eine Verbuschung der Flächen zu beobachten, so dass in ca. 5 – 10 Jahren die vorhandenen Lichtungen von Bäumen und Sträuchern überwachsen sind. Nicht abzusehen ist der Umfang der zu erwartenden Störungen und Einflüsse aus den umgebenden Wohngebieten (Ablagerung von Material und Abfall) sowie die Intensität der Freizeitnutzung. Deutlich sind im Gelände die Spuren von Material- und Abfallablagerung aus den benachbarten Wohngebieten zu erkennen. Somit kann man nicht davon ausgehen, dass die Flächen eine ungestörte Entwicklung nehmen würden. Auch ist gegenwärtig eine Tendenz zu beachten, dass die Anlieger die Fläche als Abstellplatz, Baustelleneinrichtung und Lagerplatz nutzen und damit immer mehr in den Waldbestand eingreifen. Wie sich diese Tendenz entwickelt kann nicht beurteilt werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

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

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

Dieses Vermeidungsgebot, 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.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich:

- Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4 als Höchstmaß festgesetzt.
- Gärtnerei-Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen
- Es sind lediglich Flächen innerhalb der Baugrenze als Baubetriebsflächen zu nutzen.
- 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.
- Mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken kann trotz der Bebauung die Grundwasserneubildung im Gebiet bewahrt werden.

Empfehlungen aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung:

Vögel:

- Zerstörungsverbot von Niststätten: Gehölzentnahmen haben grundsätzlich innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist von März bis September zu unterbleiben.
- Ersatz: Prinzipiell sind Arten betroffen, die hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl keine hohen Ansprüche haben. Im Umfeld sollten deshalb durchaus für die meisten Arten Möglichkeiten vorhanden sein, geeignete Ausweichhabitate zu beziehen. Eine Minimierung von Gehölzentnahmen macht geringere Ersatzleistungen erforderlich. Sträucher und baumheckenartige Strukturen im Planungsgebiet sind als Ersatz vorzusehen.

Die Anbringung von Nistkästen (1 x Halbhöhlenbrüter, 1 x Höhlenbrüter pro Grundstück) hat als Ersatz für Höhlenbrüternistplätze zu erfolgen.

- Störungsverbot: Die vorhandenen Arten sind an Störungen angepasst. Gesonderte Maßnahmen erübrigen sich deshalb.

Fledermäuse:

- Pro Wohnhaus, welches zur Bebauung vorgesehen ist, ist jeweils eine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse anzubringen bzw. fest einzubauen.

FFH – Insekten (Nachtkerzenschwärmer)

- Im Herbst vor der Beräumung der Ruderalflur am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sind von den vorkommenden Nachtkerzen die Samen zu gewinnen und an geeigneten Stellen auf dem angrenzenden Grundstück auszusäen. Es sind mindestens Samen für 50 Pflanzen zu gewinnen und auszusäen. Die Maßnahme ist mit dem Flächeneigentümer vertraglich zu sichern. Ab dem folgenden Frühjahr sind die Nachtkerzenbestände im Geltungsbereich zu entfernen. Die Fläche dürfen dann ab Juni abgeräumt werden, nachdem die Nachtkerzenschwärmer geschlüpft sind.

2.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

- Grundstücksflächen, die nicht sofort überbaut oder gar nicht bebaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- Ausweisung von privaten Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Gebietes.
- Ausweisung einer CEF – Maßnahme für den Nachtkerzenschwärmer zum Erhalt des potentiellen Lebensraumes.

Ein Ausgleich ist innerhalb des Gebietes nicht möglich, daher muss im weiteren Verfahren eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Bei dem Standort handelt es sich um eine größere Baulücke am Siedlungsrand von Heyrothsberge. Das Plangebiet ist durch die Breitscheidstraße und Friedensstraße erschlossen. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP von Biederitz als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten bestehen unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen. Sinnvolle Alternativen, insbesondere die Verwirklichung des Vorhabens an einem anderen Standort, bestehen daher nicht.

Planinhalte

Der Plan wurde entsprechend der Erfordernisse der späteren Nutzer entwickelt. Weitere Untersuchungen kamen bisher nicht zur Durchführung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltbereiche bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 5) soll ermittelt und bewertet werden.

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 auf der Grundlage des sachsenanhaltinischen 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
- Bestandsaufnahme der vorkommenden Tierarten
- Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens
- Konfliktanalyse
- Ermittlung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ableitung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen
- Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der gewählten Kompensationsmaßnahmen

Bei der Zusammenstellung der Sachverhalte und der Bewertung der Umweltprüfung traten keine Schwierigkeiten und Defizite auf.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Biederitz erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren.

Die nächsten Kontrollen erfolgen nach weiteren 5 Jahren. Grundlage für festgelegte Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

3.3 Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Beim Umweltbericht sowie bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Es erfolgte eine Erfassung der Biotope und Bäume sowie die Kartierung der vorkommenden Arten (siehe Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2020 und den ergänzenden Kartierung 2024). Der Untersuchungsaufwand und die Untersuchungsintensität waren als verhältnismäßig in Bezug auf das Untersuchungsergebnis einzuschätzen.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Änderung des Bebauungsplans:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58/2023 für das Gebiet „Friedensstraße-Nordseite“ in Biederitz, OT Heyrothsberge wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz in seiner Sitzung vom 23.03.2023 gefasst. Die Erarbeitung eines Entwurfes wurde begleitet von Abstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange und Behörden..

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet werden. Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Wohnbauflächen entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Planungszielen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz sowie der aktuellen Nachfrage nach Wohngebietsflächen. Der Geltungsbereich schließt die Lücken der Wohnbebauung zwischen den Straßen „Breitscheidstraße“ und „Friedensstraße“. Derzeit verfügt die Friedensstraße über keine Wendemöglichkeit für Schwerlastfahrzeuge, wie Müllabfuhr oder Feuerwehr und endet als Sackgasse. Mit dem vorliegenden B-Plan werden die Breitscheidstraße und die Friedensstraße verkehrstechnisch verbunden und dem Mangel wird abgeholfen.³

Auf der Grundlage von § 2 (4) BauGB wird im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan der vorliegende Umweltbericht erarbeitet. Im Umweltbericht werden alle Belange von Natur und Umwelt nach § 1 BauGB erfasst, beschrieben und bewertet.

³ Übernommen aus der Begründung zum Bebauungsplan vom Büro Lange Jürries Magdeburg 2023

Erhebliche Umweltauswirkungen:

Zusammenfassung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderung des Bebauungsplanes:

Eingriffsregelung	
Schutzgut	Erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	Die temporären Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit können vernachlässigt werden. Insgesamt sind keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Flächen	Verlust von 12.419 m ² bisher unbebauter Fläche.
Boden	Mit dem Bau des Wohngebietes (Wohngebäude, Nebenanlagen und Straßen) werden Flächen neu versiegelt. Auf diesen Flächen verliert der Boden seine Funktionen im Naturhaushalt. Damit entstehen beim Schutzgut Boden erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen.
Tiere und Pflanzen	Mit der Ausweisung des Wohngebietes kommt es zum Verlust des Lebensraumes „Laubmischwald aus überwiegend nicht heimischen Arten“ und den Ruderalfluren (Calamagrostis- und Brennesseldominanzbestände). Damit entstehen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen.
Wasser	Beim Schutzgut Wasser entstehen nur sehr geringfügige Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung. Diese können zum Teil durch die dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken weitestgehend reduziert werden.
Klima	Durch die geringe Größe der geplanten Bebauung und die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.
Landschaft	Das Vorhaben passt sich in die vorhandene Struktur ein und es ergeben sich dadurch keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.
Kultur und sonstige Sachgüter	Keine Veränderung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Reduzierung der zu erwartenden Eingriffe werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben die folgenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4 als Höchstmaß festgesetzt.
- Die unbebauten Flächen im Wohngebiet sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
- Es sind lediglich Flächen innerhalb der Baugrenze als Baubetriebsflächen zu nutzen.
- 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.
- Auf den baubedingten Eingriffsflächen (Baubetriebsflächen) muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird das sachsen-anhaltinische Modell zur Eingriffsbewertung angewendet. Es werden mit dem Vorhaben die folgenden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

- Grundstücksflächen, die nicht sofort überbaut oder gar nicht bebaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- Ausweisung von privaten Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Gebietes.
- Ausweisung einer CEF – Maßnahme für den Nachtkerzenschwärmer zum Erhalt des potentiellen Lebensraumes.

Ein Ausgleich ist innerhalb des Gebietes nicht möglich, daher muss im weiteren Verfahren eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen werden.

4. Anlagen

4.1 Vorschläge für die textliche Festsetzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 15, 16, 20 und 25 a und b

(Nur die fett-gedruckten Textstellen werden in den Bebauungsplan übernommen)

Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Je angefangene 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden. Qualität entsprechend Nummer 13.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

3. Entlang des Verkehrsflächen sind an den vorgesehen Stellen insgesamt 6 einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Bäume müssen eine mindestens 12 m² große bepflanzte oder mit Rasen begrünte, unversiegelte Baumscheibe erhalten. Die Qualität der Pflanzen richtet sich nach Nummer 13.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanzgebotsfläche

4. Die Kompensation des Defizits von 89.271 Wertpunkten nach dem Modell des Landes Sachsen – Anhalt wird über die Ökopoolmaßnahme Nr. 13 der Landgesellschaft Sachsen – Anhalt „Kupferschieferhalde Wimmelburg“ umgesetzt.

Maßnahmen zum Artenschutz

5. Je Grundstück ist eine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse anzubringen bzw. fest einzubauen und dauerhaft zu erhalten.
Das Aufhängen/Anbringen/Einbauen der Fledermausquartiere ist der UNB zu melden.
6. Je Grundstück ist ein Nistkasten für Höhlenbrüter und je ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter (am Haus oder einem geeigneten Altbaum) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Das Aufhängen der Nistkästen ist der UNB zu melden.
7. Im Herbst vor der Beräumung der Ruderalflur am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sind von den vorkommenden Nachtkerzen die Samen zu gewinnen und an geeigneten Stellen auf dem angrenzenden Grundstück auszusäen. Es sind mindestens Samen für 50 Pflanzen zu gewinnen und auszusäen. Die Maßnahme ist mit dem Flächeneigentümer vertraglich zu sichern. Ab dem folgenden Frühjahr sind die Nachtkerzenbestände im Geltungsbereich zu entfernen. Die Fläche dürfen dann ab Juni abgeräumt werden, nachdem die Nachtkerzenschwärmer geschlüpft sind.

Entwässerung

8. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG 79 b WG LSA). Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Maßgaben des §§ 55 Abs. 2 WHG ortsnah auf dem Grundstück versickert oder verrieselt werden.

Hinweis:

9. Umweltüberwachung

Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begründung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Biederitz zu erfolgen.

- 10.** 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 Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

11. Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.

12. 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 gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.

- 13.** Die auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:

- Baumpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen
 - Laubbaum – Hochstämme StU 12 – 14 cm
 - Obsthochstämme StU 10 – 12 cm
- Baumpflanzung entlang der Verkehrsflächen (Pflanzgebot)
 - Laubbaum – Hochstämme StU 16 – 18 cm

4.2 Kompensationsberechnung

Kompensationsberechnung:

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.

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 12.04.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet.

Bewertung des Bestandes (rechtskräftiger Bebauungsplan)

Nummer	Fläche in m²	IST – Zustand				
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wert- einheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	8.781	WU	XQY	Mischbestand Laubholz aus überwiegend nicht einheimischen Arten	11	96.591,0
2	998	BG	AKB	Gartenfläche	6	5.988,0
3	1.330	KCc	URA	Ruderalflur	14	18.620,0
4	1.320	BVu	VWA	Unbefestigte Wegeflächen	6	7.920,0
Summe	12.419,0 m²					129.119,0

Bewertung der Planung

Nummer	Fläche in m²	IST – Zustand			Planwert	Wert- einheiten
		CIR-Code	Code	Biotoptyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	10.515	Wohngebiet mit einer GRZ von 0.4				
1.1	4.206	BSw	BW	Bebaute Fläche 40 % der Gesamtfläche des Wohngebietes	0	0,0
1.2	6.309	BGg	AKB	Gartenflächen nicht bebaubare Fläche	6	37.854,0
2	1.805	Verkehrsflächen				
2.1	1.626	BVS und BVw	VS und VWC	Versiegelte Flächen	0	0,0
2.2	179	KGi	GSB	Verdunstungsmulden – Rasen	7	1.253,0
3	99	Grünflächen				
3.1	75	BG	PYY	Grünfläche	7	525,0
3.2	24	HR	HRB	Baumpflanzung 6 Hochstämme an der Straße StU 0,18 cm, das ergibt 0,18 x 20 4 m² x 6 = 24,0 m²	9	216,0
Summe	12.419,0 m²					39.848,0

Vergleich:

Bestand	-	Planung	=	Defizit
129.119,0	-	39.848,0	=	89.271

Es ist ein Defizit von 89.271 Wertpunkten nach dem Modell des Landes Sachsen – Anhalt im weiteren Verfahren durch eine externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

4.3 Externe Kompensationsmaßnahme



Nr. 13 Ökopool „Kupferschieferhalden bei Wimmelburg“

Projektbeschreibung

// Zielstellung

Aufwertung des FFH-Gebietes „Kupferschieferhalden bei Wimmelburg“ durch Entwicklung und Erhalt des Lebensraumtyp 6130 Schwermetallrasen sowie die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in intensiv genutztes Grünland.

// Wesentliche Maßnahmen

- ✓ Umwandlung von Acker in Grünland durch naturnahe Begrünungsmethoden,
- ✓ Verbesserung des Erhaltungszustandes der Kupferschieferhalden durch gezielte Pflegemaßnahmen und Beweidung,
- ✓ dauerhafte Betreuung des Projektes durch begleitendes Monitoring und enge Bewirtschaftungsabstimmung.

// Umsetzung

- ✓ 2015 erfolgte die Ansaat und Fensterbepflanzung mit Staudensämlingen im Teilgebiet 1.1 im Umfang von ca. 7 ha.
- ✓ 2016 wurden weitere 5,6 ha Acker in Grünland im Teilgebiet 1.2 umgewandelt.



- ✓ 2017 erfolgte dann der vorerst letzte Abschnitt der Umsetzung, die Ansaat im Teilgebiet 1.3 von ca. 6 ha; aufgrund fehlender Verfügbarkeiten von Einzelarten erfolgte 2020 eine Nachsaat der Fläche.
- ✓ 2023 konnten weitere 6 ha mithilfe von Ansaat und Mahdgutübertrag etabliert werden.
- ✓ 2024 wurde im letzten Teilgebiet Grünland angelegt. Dabei wurde wieder auf eine Kombination von Ansaat und Mahdgutübertrag zurückgegriffen.



Gämel-Frühlings-Miere
(*Minuartia verla* subsp. *hercynica*)

Steckbrief

Lage:

Landkreis: Mansfeld-Südharz
Gemarkung: Wimmelburg
Kompensationsraum: Landschaften des Mittelgebirgsvorlandes

Maßnahmenumfang:

- Aushagerung und Ansaat von ca. 35 ha artenreichem Grünland auf Intensivacker
- Erhalt und Verbesserung des LRT Schwermetallrasen
- Beweidung
- dauerhafte Betreuung

Besonderheiten:

- dauerhaftes Unterbinden der negativen Randwirkungen auf die Kleinhaldenflächen durch Umwandlung von Acker in extensives Grünland

Ihre Ansprechpartnerin:

Dipl. Ing. Marit Binder
Telefon: 03 491 / 6175-22
Telefax: 03 491 / 6175-20
binder.m@lgsa.de

Aufwertung

Gesamt: 3.773.247 Wertpunkte

Flächengröße: ca. 35 ha

verfügbare
Aufwertung: ca. 508.000 Wertpunkte



Stand: April 2025

Aufgestellt:

W. Westhus
Magdeburg, 09.02.2026