

BEBAUUNGSPLAN

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

„Buchenweg“

der Stadt Genthin

ENTWURF

Begründung

Stadt Genthin
Marktplatz 30
39307 Genthin

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Fon: (030) 56 58 34 27

Berlin, April 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	2
1.1 Einordnung des Plangebietes	2
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
1.3 Erforderlichkeit der Planung	3
1.4 Verfahren	3
2. Analyse des Plangebietes	4
2.1. Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	4
2.2 Realnutzung / Biotoptypen	6
2.3 Reliefverhältnisse	9
2.4 Verkehr	9
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Eigentumsverhältnisse	11
3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	12
3.1 Landes- und Regionalplanung	12
3.2 Flächennutzungsplan	14
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	15
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	15
3.5 Artenschutz	15
4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung	17
4.1 Konzeptüberlegungen	17
4.2 Art der baulichen Nutzung	18
4.3 Maß der baulichen Nutzung	19
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	19
4.5 Bauweise	20
4.6 Verkehrsflächen	21
4.7 Private Grünflächen	21
4.8 Grünordnerische Festsetzungen	22
4.9 Belange des Immissionsschutzes	23
4.10 Belange der Landwirtschaft	25
4.11 Örtliche Bauvorschriften	26
4.12 Umweltbelange	27
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	32
6. Flächenbilanz	33
Abkürzungen	33
Rechtliche Grundlagen	33
Anhang 1: Artenschutzbeitrag	
Anhang 2: Baugrundgutachten	

1. Planungsgegenstand, Verfahren

1.1 Einordnung des Plangebietes / Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Kernstadt Genthin.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch Wohngrundstücke inkl. Gartenland rückwärtiger Grundstücksbereiche,
- im Norden durch einen Busbetriebshof,
- im Osten durch intensiv genutzte Äcker und Ruderalfluren und
- im Süden durch Ruderalfluren.

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem Katasterbestand vom August 2021 die Flurstücke 10620 (teilweise) und 669/121 der Flur 7 sowie die Flurstücke 242/2 (teilweise), 10355, 10356 (teilweise) und 1750/257 (teilweise) der Flur 6 in der Gemarkung Genthin. Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 1,0 ha. Zwischenzeitlich wurden die ursprünglichen Flurstücke 10620 und 242/2 geteilt.

Bei den festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches handelt es sich teilweise um bestehende Flurstücksgrenzen und teilweise um neue Grenzen, die unter Bezug auf bestehende Flurstücksgrenzen bestimmt werden.

Als nördliche Grenze des Plangebietes wird die gerade Verbindungslinie zwischen der Nordostecke des Flurstücks 10619 und der Nordwestecke des Flurstücks 2353/253 bestimmt. Daraus ergibt sich entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 242/2 ein Abstandsmaß von 57 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nordöstlichen Ecke des räumlichen Geltungsbereiches.

Die südliche Grenze des Plangebietes im Flurstück 10356 wird von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 10355 ausgehend parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 10356 (gleichzeitig südliche Grenze des Wegesflurstücks) festgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zum Vorentwurf vom August 2021 erheblich im östlichen Randbereich wie folgt verkleinert:

1. Die ursprünglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Teile der Flurstücke 1415/242 und 2353/253 werden unter Berücksichtigung von Bedenken insbesondere der Eigentümer des Flurstücks 1415/242 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Vgl. hierzu im Einzelnen die Ausführungen in Kapitel 4.10. Dadurch bildet nun die östliche Grenze des Flurstücks 242/2 den Abschluss des neuen Wohngebietes. Diese Grenze wird zukünftig auch wie im Bereich des nördlich gelegenen Busbetriebshofes den Übergang zwischen Siedlungsraum und Freiraum in diesem Siedlungsraum definieren.
2. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und effektiven Erschließung wird auch für den Bereich südlich des Buchenweges angestrebt, den zukünftigen Übergang zwischen Siedlungsraum und Freiraum wie nördlich des Buchenweges in etwa auf Höhe der östlichen Grenze des Flurstücks 242/2 zu gestalten bzw. zu sichern. Um östlich des bebauten Flurstücks 10355 entsprechend des angepassten städtebaulichen Konzeptes noch 2 neue Wohngrundstücke zu ermöglichen, wird die neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bereich des Flurstücks 10356 in einem Abstand von 40 m zur Grenze zwischen den Flurstücken 10355 und 10356 bestimmt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Genthin besteht eine erhöhte Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für den Eigenheimbau, die kurz- bis mittelfristig nicht durch Angebote im Rahmen der Innenentwicklung abgedeckt werden kann. Die Gründe für die Inanspruchnahme der Fläche zu Wohnbauzwecken ergeben sich insbesondere aus dem am 20.05.2021 vom Stadtrat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept Genthin¹.

Die Stadt beabsichtigt, beidseitig des Buchenweges eine straßenbegleitende Wohnbebauung zu ermöglichen. Wesentliche Intentionen der beabsichtigten Entwicklung sind insbesondere:

1. Sicherung von Wohngrundstücken mit einer aufgelockerten ortsüblichen Wohnbebauung mit relativ hoher landschaftlicher Prägung im Übergang zum angrenzenden Freiraum,
2. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem relativ diffusen Übergangsbereich vom hier überwiegend durch das Wohnen geprägten im Zusammenhang bebauten Ortsteil zum östlich angrenzenden Freiraum unter Nutzung eines bereits bestehenden Wegeverbinding,
3. Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulich erforderlichen Straßenverkehrsflächen.

Ziel des Bebauungsplanes ist entsprechend im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbebauung für den Eigenheimbau durch begrenzte Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche entlang der Friedenstraße unter Aufwertung des Buchenweges.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung.

1.3 Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Das Vorhaben kann nicht nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zugelassen werden. Der Bebauungsplan ist daher allgemein zur Schaffung von Baurecht für das beantragte Vorhaben erforderlich.

Der Bebauungsplan ist zudem erforderlich, um im Übergangsbereich vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil zum Freiraum durch einzelne Festsetzungen eine solche geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, die den Zielen der Stadt insbesondere in Hinblick auf die verkehrliche Erschließung, Bauungs- und Nutzungsstruktur, das Ortsbild sowie Belangen des Umweltschutzes entspricht.

1.4 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Genthin hat am 22.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Am 23.06.2021 ist mit der Änderung des BauGB das sogenannte „Baulandmobilisierungsgesetz“ in Kraft getreten. In dieser BauGB-Novelle wurde der Geltungszeitraum des § 13b BauGB verlängert. Dieser regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche bis 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

¹ BÜRO STEPHAN WESTERMANN STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPANUNG: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030+ Genthin einschließlich aller Ortsteile, November 2020, S. 21 und 40-46

Die Anforderungen an die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB sind nach diesseitiger Rechtsauffassung erfüllt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der entsprechend den Zielen der Planung (vgl. Kapitel 1.2) die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 1,01 ha. Als allgemeine Wohngebiete werden rund 6.200 m² festgesetzt. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 2.480 m². Dies liegt erheblich unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 10.000 m². Die Rechtsprechung hat auch klargestellt, dass Erschließungsflächen (hier als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzter Buchenweg) nicht mitzählen. Eine zulässige Grundfläche von 10.000 Quadratmetern kann somit nicht überschritten werden. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan, deren Grundflächen mitzurechnen sind, werden nicht aufgestellt.

Das Plangebiet schließt sich auch an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Es grenzt im Westen an 3 Wohngrundstücke, die vollständig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind. Auch der benachbarte Busbetriebshof im Norden ist in seiner gesamten Tiefe dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Das Verfahren wurde vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet und wird bis zum 31.12.2024 abgeschlossen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte dafür bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Auch die Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG durch einen grünordnerischen Fachbeitrag ist im beschleunigten Verfahren für diese Bebauungspläne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entbehrlich.

Am 07.10.2021 hat der Stadtrat der Stadt Genthin den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2021 einstimmig gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels Auslegung im Zeitraum vom 08.11.2021 bis zum 17.12.2021. Parallel wurden mit Schreiben vom 08.11.2021 die berührten Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Im Zeitraum vom April bis November 2022 wurde das erforderliche Artenschutzgutachten mit Bestandserfassung erarbeitet.

2. Analyse des Plangebietes

2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Kernstadt Genthin.

Westlich an das Plangebiet grenzen Wohngrundstücke an, die ausnahmslos durch die Friedenstraße erschlossen werden.

Die angrenzenden südlich des Buchenweges gelegenen Wohngrundstücke haben eine Tiefe zwischen rund 85 m und 91 m sowie eine Breite von rund 18 m bis 20 m. Die Wohngebäude

sind weitgehend straßenbegleitend bis zu einer Tiefe von rund 30 m angeordnet. Es handelt sich in der Regel um zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Grundflächen zwischen rund 90 und 130 m². Das zweite Vollgeschoss ist jeweils im Dachraum ausgebildet. Die überwiegend traufständigen Häuser sind in der Regel mit einem Satteldach (Dachneigungen um 45 Grad) versehen. Die hinterliegenden Teile der Wohngrundstücke werden von zusammenhängenden zwischen 55 m und 65 m tiefen Gartenland eingenommen. Das durch einen vielfältigen Gehölzbestand gekennzeichnete Gartenland bildet als Qualitätsmerkmal des Ortsrandes den typischen Übergang von der Wohnsiedlung zum östlich angrenzenden insbesondere durch Offenlandflächen geprägten Freiraum. Das Gartenland wird an den Grenzen zum Plangebiet durch relativ freiwachsende Hecken eingefasst, die auch in das Plangebiet hineinragen. Die Wohngrundstücke südlich des Buchenweges sind bisher nur bis zu einer Tiefe von in der Regel rund 30 bis 40 m Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Das daran anschließende zusammenhängende Gartenland ist planungsrechtlich hingegen dem Außenbereich zuzuordnen.

Die angrenzenden nördlich des Buchenweges gelegenen 3 Wohngrundstücke haben eine Tiefe von rund 40 m und eine Breite von rund 20 m. Die Wohngebäude sind weitgehend straßenbegleitend bis zu einer Tiefe von rund 25 m angeordnet. Es handelt sich um eingeschossige Bungalows als Einzelhäuser mit Grundflächen zwischen rund 160 und 220 m². Die Häuser sind jeweils mit einem relativ flachgeneigten Walmdach bzw. einem Satteldach versehen. Mit den Wohngebäuden im Zusammenhang stehende Nebengebäude sind als Grenzbebauung an die hinteren Grundstücksgrenzen und damit an die Plangebietsgrenze angebaut worden. Raum für zusammenhängendes Gartenland ist in den hinteren Grundstücksteilen dieser Wohngrundstücke praktisch nicht vorhanden. Diese Wohngrundstücke sind in ihrer gesamten Tiefe dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Nördlich an das Plangebiet grenzen die Betriebsanlagen des mittelgroßen modernen Busbetriebshofes der PNV-Personennahverkehrsgesellschaft Genthin mbH. Die eingeschossigen Hauptgebäude des Busbetriebshofes wie Bushalle mit Werkstatt (Grundfläche rund 1.800 m²) und das Verwaltungsgebäude (Grundfläche rund 600 m²) liegen rund 45 m bis 50 m nördlich der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Hauptzufahrt zum Busbetriebshof von der Friedenstraße liegt rund 80 m nordöstlich des Plangebietes und wird vom Verwaltungsgebäude abgeschirmt. Zwischen der Bushalle und dem Plangebiet verläuft jedoch eine betonierte südliche Umfahrung, die bis zu rund 20 m an das Plangebiet heranreicht. Zufahrten und Aufstellflächen für Busse befinden sich sowohl vor (westlich) als auch hinter (östlich) der Bushalle. Die hinteren Zufahrten bzw. Aufstellflächen reichen bis an die östliche Grenze des Betriebsgrundstücks heran. Auf dem südwestlichen Teil des Betriebsgrundstücks in einer Entfernung von rund 20 m nordwestlich des Plangebietes ist die Stellplatzanlage der Mitarbeiter angeordnet. Zwischen der betonierte südlichen Umfahrung der Bushalle bzw. der Stellplatzanlage für die Mitarbeiter und der nördlichen Plangebietsgrenze liegt ein rund 20 m breiter Streifen Wiesenfläche, auf dem eine Baumreihe gepflanzt wurde.

Die baulichen Anlagen des Busbetriebshofes sind einschließlich der mit den Gebäuden funktional unmittelbar verbundenen Aufstellflächen und Umfahrungen Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Nordöstlich des Plangebietes schließt sich ein Intensivacker an, auf dem im Jahre 2021 Gerste angebaut wurde.

Südlich und südöstlich des Plangebietes liegen schließlich Ackerbrachen, die eine Einheit mit den Brachen im Plangebiet südlich des Buchenweges bilden. Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark hat mit Stellungnahme vom 21.11.2021 mitgeteilt, dass es sich hier um Ackerland handelt, welches derzeit aus der Erzeugung genommen wurde.

2.2 Realnutzung / Biotoptypen / Biotopwerte

Die nachfolgende Beschreibung der Realnutzung erfolgt für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom August 2021. Es ist die Realnutzung vom Sommer 2021 aufgeführt.

Das Flurstück 10355 ist mit mehreren Gebäuden bebaut. Insgesamt sind folgende 4 Gebäude vorhanden:

1. Hauptgebäude an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks: Das eingeschossige offensichtlich zu Wohnzwecken umgebaute Haus hat eine Grundfläche von rund 110 m². Es ist auf einer Länge von rund 9 m an die Grundstücksgrenze angebaut und verläuft auf einer Länge von rund 10 m in einer Entfernung von 2 m parallel zur Grundstücksgrenze. Es ist mit einem flachen Satteldach versehen.
2. Unterstand in der südöstlichen Ecke des Grundstücks: Der überdachte an 3 Seiten von Mauern eingefasste Unterstand hat eine Grundfläche von rund 100 m². Er dient dem Unterstellen von Materialien und Fahrzeugen. Es handelt sich um eine Grenzbebauung.
3. Ortsfester Wohnwagen an der westlichen Grundstücksgrenze: Der Wohnwagen hat eine Grundfläche von rund 40 m und dient wahrscheinlich Erholungszwecken. Er steht in einem Abstand von rund 2 m von der westlichen Grundstücksgrenze.
4. Holzbungalow oder –schuppen im nordwestlichen Grundstücksbereich: Das eingeschossige Gebäude hat eine Grundfläche von rund 20 m². Als Nutzung kommen Erholung und Lagerung von Materialien in Frage.

Für das Hauptgebäude wurde im Jahre 1991 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Stehimbiss durch das Bauordnungsamt des Landkreises Genthin erteilt. In den vergangenen Jahren wurde dem Vernehmen nach ein Bauantrag für die Nutzungsänderung des Imbissgebäudes in ein Wohnhaus und den Neubau einer Mauer gestellt. Der Bauantrag wurde abgelehnt, da das Vorhaben nicht nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zugelassen werden konnte. Ein folgendes Rechtsverfahren hatte dem Vernehmen nach für den Antragsteller keinen Erfolg.

Für die in den vergangenen 10 Jahren errichteten übrigen Gebäude liegen keine Baugenehmigungen vor. Es ist demnach davon auszugehen, dass die Gebäude auf dem Flurstück 10355 mit Ausnahme des als Stehimbiss genehmigten Hauptgebäudes nicht bestandsgeschützt sind.

Das Grundstück ist nach Osten, Norden und Süden durch eine etwa 1,80 m hohe Mauer eingefriedet. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Mauer nicht bestandsgeschützt ist.

Die Freiflächen des Grundstücks bestehen überwiegend aus regelmäßig gemähten ruderalen Wiesen. Kleinere Teile der Freiflächen sind ohne Vegetationsbedeckung und dienen der Ablagerung von Materialien.

Die Grundfläche der Gebäude (insgesamt 270 m²) ist dem Biotoptyp Bebaute Fläche zuzuordnen, welche keinen Biotopwert aufweist. Die Freiflächen (rund 950 m²) können dem Biotoptyp Ziergarten (Biotopwert: 6/m²) zugeordnet werden.

Durch das Plangebiet verläuft von West nach Ost der Buchenweg. Das Wegesflurstück hat eine Breite von rund 9 m. Der teilweise geschotterte Fahrweg des Buchenweges hat eine Breite zwischen rund 4 m und 7 m. Nur eine rund 60 m² große Grundfläche am Anfang des Buchenweges ist gepflastert. Für den Fahrweg wird ein Biotopwert von 3/m² angesetzt.

Die bis zu 3 m breiten Wegesränder werden von teilweise regelmäßig gemähten ruderalen Wiesen und Strauchhecken eingenommen. Für die aus Wiesen bestehenden Randstreifen wird ein Biotopwert von 7/m² für Scherrasen angesetzt. Die eigentliche Wegesfläche im Plangebiet beträgt rund 920 m². Die als Scherrasen bzw. Wiesen ausgebildeten Randstreifen des Weges umfassen rund 280 m².

Die im Plangebiet gelegenen Teile der Flurstücke 10620 und 242/2 werden mit Ausnahme von Gehölzen von regelmäßig gemähten Rasen- bzw. Wiesenflächen eingenommen. Die Rasenflächen können dem Biototyp Scherrasen mit einem Biotopwert $7/m^2$ zugeordnet werden. Die rund $4.900 m^2$ umfassende Fläche ist zum Buchenweg durch einen etwa 1,60 m hohen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Die Flurstücke 1415/242 und 2353/253 sind Bestandteil eines intensiv genutzter Ackers (Biotopwert $5/m^2$), auf dem im Jahre 2021 Gerste angebaut wurde. Im Plangebiet liegt ein Flächenanteil von rund $3.200 m^2$.

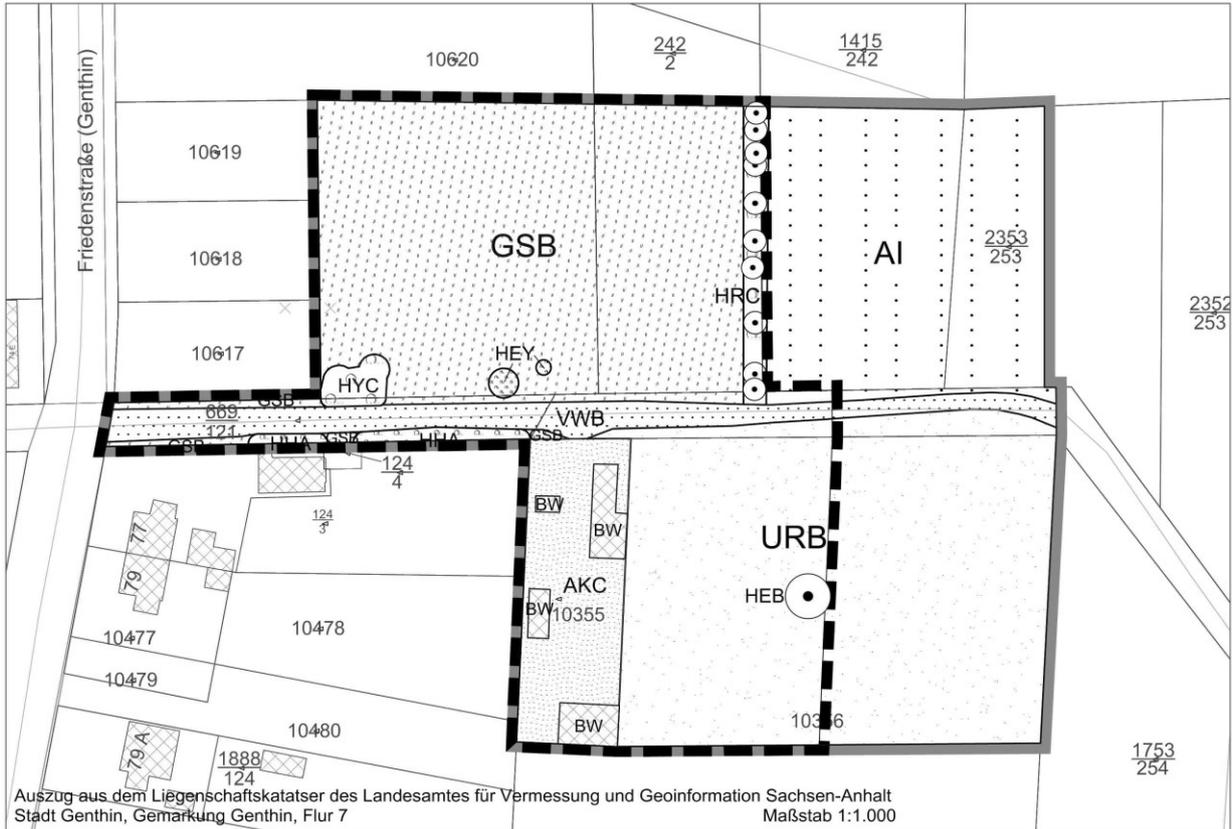
Der in das Plangebiet hineinreichende Teil des Flurstücks 10356 ist Bestandteil einer mehrjährigen Ackerbrache, die dem Biototyp Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (Biotopwert $10/m^2$) zugeordnet werden kann, da bis zu zweijährige Arten überwiegen. Hauptbestandsbildner der Ruderalflur sind insbesondere Arten trockener bis frischer Standorte wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Graukresse (*Berteroa incana*) und untergeordnet Gräser. Die Fläche der Ruderalflur beträgt rund $5.500 m^2$. Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark hat mit Stellungnahme vom 21.11.2021 mitgeteilt, dass es sich hier um Ackerland handelt, welches derzeit aus der Erzeugung genommen wurde.

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Gehölze bzw. Gehölzflächen. Dies sind:

1. Entlang der südlichen Seite des Buchenweges ragt eine relativ freiwachsene Strauchhecke auf einer Länge von rund 50 m bis zu rund 2 m tief in das Wegesflurstück hinein. Die Strauchhecke besteht aus überwiegend heimischen Arten. Hauptbestandsbildner sind Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*). Die Sträucher sind bis zu rund 6 m hoch. Die Fläche der Strauchhecke umfasst rund $110 m^2$ und hat einen Biotopwert von $18/m^2$.
2. An der südwestlichen Ecke des Flurstücks 10620 befindet sich ein auch in das Wegesflurstück hineinragendes Gebüsch frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten (Biotopwert: $20/m^2$). Die Fläche des Gebüschs beträgt rund $110 m^2$. Hauptbestandsbildner sind Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*).
3. An der Südgrenze des Flurstücks 10620 befinden sich zudem 2 Hunds-Rosen (*Rosa canina*) als Einzelsträucher (Fläche zusammen rund $30 m^2$, Biotopwert: $9/m^2$).
4. Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 1415/242 erstreckt sich eine landschaftsbestimmende den Ortsrand markierende Baumreihe aus 10 vitalen Pyramidenpappeln (*Populus nigra 'Italica'*). Es handelt sich um einen Altbestand aus wahrscheinlich etwa 70 Jahre alten bis rund 30 m hohen Pappeln mit Stammumfängen von rund 1,80 m bis 2,20 m. Die Fläche der Baumreihe beträgt rund $280 m^2$. Gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ist für diese aus nicht-heimischen Gehölzen bestehende Baumreihe ein Biotopwert von $10/m^2$ anzusetzen.
5. Inmitten der Grünlandbrache auf dem Flurstück 10356 befindet sich eine Stieleiche (*Quercus robur*) als alter landschaftsprägender Einzelbaum. Der Stammumfang beträgt rund 230 cm. Der Baum ist sehr stark geschädigt. Mehr als 50 % des Kronenvolumens ist beeinträchtigt. Etwa zwei Drittel der Äste sind bereits abgestorben, so dass die Vitalität des Baumes als nicht mehr ausreichend anzusehen ist.

Abb.1: Biototypen

Bebauungsplan „Buchenweg“ der Stadt Genthin



Zeichenerklärung

Verkehrsflächen / Siedlungsbiotope

- teilbefestigter Weg
- Scherrasen
- Gebäude
- Hausgarten

Äcker und Ruderalfluren

- Ruderalflur, ein- bis zweijährige Arten
- Intensiv genutzter Acker

Gehölze

- Baumreihe aus nicht-heimischen Gehölzen
- Gebüsch frischer Standorte, heimische Arten
- Strauchhecke, heimische Arten
- alter Einzelbaum
- sonstiger Einzelstrauch

- Plangebiet gemäß Vorentwurf vom August 2021
- reduziertes Plangebiet gemäß Entwurf vom August 2023
- Nordpfeil

Bebauungsplan "Buchenweg"

Stadt Genthin
Marktplatz 3, 39307 Genthin

BIOTOPTYPEN

August 2021
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin

2.3 Reliefverhältnisse

Das Plangebiet ist relativ eben und weist keine Besonderheiten auf.

2.4 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Friedenstraße her über den Buchenweg erschlossen. Der Buchenweg ist ein etwa 1.030 m langer öffentlicher Fahrweg, welcher die Friedenstraße im Westen und den Mützeler Weg im Osten verbindet. Die Wegesflurstücke des Fahrweges befinden sich im Eigentum der Stadt Genthin. Die Oberfläche des Weges ist im Bereich des Plangebietes überwiegend geschottert und im Übrigen unversiegelt. Der Zustand der Wegesoberfläche ist teilweise schlecht.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen Friedenstraße/Gröblerstraße und Friedenstraße/Tulpenweg liegen fußläufig rund 400 m und 500 m vom Plangebiet entfernt. Der Bahnhof Genthin ist nach rund 1.300 m zu erreichen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Ferngasleitung

Das Plangebiet wird durch eine unterirdisch verlegte Ferngasleitung mit einem maximal zulässigen Betriebsdruck von 16 bar und einem Nenndurchmesser von 100 mm gequert. Betreiber ist die Avacon Netz GmbH. Die Trasse verläuft in den Wegesflurstücken des Buchenweges und biegt dann etwa in der Mitte des Flurstücks 2353/253 fast rechtwinklig nach Norden ab, um dann ab der nördlichen Grenze des Flurstücks 2353/253 weiter nach Osten zu führen. Der Trassenverlauf östlich des Plangebietes orientiert sich an einer bis etwa 2010 bestehenden Wegeverbindung vom Buchenweg zum Weg „An den Stiegcaveln“, die heute in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist.

Die Leitung liegt in der Regel in einer Tiefe von 1 m bis 1,20 m. Nach Auskunft der Avacon beträgt der Sicherheitsabstand 3 m zu beiden Seiten, in dem in der Regel keine Gebäude errichtet und keine Bäume gepflanzt werden sollen.

Die Avacon Netz GmbH hat mit Stellungnahme vom 12.11.2021 insbesondere Folgendes mitgeteilt: „Der angefragte Bereich befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer Gashochdruckleitung „Genthin Erdgastankstelle“, GTL0003144 (DN 100/PN 16). Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.“

Auf den Verlauf der unterirdischen Gastransportleitung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Versorgungsträger ist der Trinkwasser- und Abwasserverband (TAV) Genthin. Der TAV Genthin hat mit Stellungnahme vom 18.11.2021 folgende Hinweise gegeben: „Das Gebiet ist derzeit nicht erschlossen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung kann aber nach entsprechender Antragsstellung durch den Eigentümer bzw. Investor und Klärung aller technischen und verwaltungsrechtlichen Voraussetzungen sichergestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass nach zentraler Abwasserbeseitigungssatzung § 1 (1) und § 11 (3) keine Einleitung von Regenwasser in den Schmutzwasserkanal gestattet ist. Die Regenentwässerung und die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt Genthin.“

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Sachsen-Anhalt hat mit Stellungnahme vom 08.12.2021 u. a. folgenden Hinweise gegeben: „Nach den hier vorhandenen regionalen Daten

ist Grundwasser in Tiefen von 1 bis 2 m unter Flur in Sanden der Weichsel-Kaltzeit zu erwarten, deshalb ist nach erster Einschätzung wegen des geringen Flurabstandes von der Versickerung mittels Anlagen abzuraten.“ Die Aussagen zu den Grundwassertiefen wurden durch das vorliegende Baugrundgutachten untermauert (vgl. Kapitel 3.7 des Baugrundgutachtens in Anlage 2).

Auf den gemäß dem städtebaulichen Konzept beabsichtigten mindestens 1.000 m² großen Grundstücken verbleibt bei einer im Bauland festgesetzten GRZ von 0,4 und privaten Grünflächen auf den einzelnen Grundstücken hinreichend Raum für eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers ohne technische Anlagen. Es sind auch angesichts der Bodenverhältnisse mit relativ guten Versickerungseigenschaften kaum Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken die Errichtung technischer Anlagen wie Mulden oder gar Rigolen erforderlich werden könnten. Die Stadt geht daher davon aus, dass dem Vollzug des Bebauungsplanes auch im Hinblick auf mögliche relativ hohe Grundwasserstände Belange der gesicherten Niederschlagsversickerung nicht entgegenstehen können.

Der Landkreis Jerichower Land, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz hat mit Stellungnahme vom 13.01.2022 u. a. Folgendes mitgeteilt: „Die erforderliche Löschwassermenge beträgt ... 48 m³/h Löschwasser für einen Löschzeitraum von zwei Stunden. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sollte die Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) und des Deutschen Feuerwehrverbandes (DFV) in Abstimmung mit dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) herangezogen werden. Danach muss die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung in einer Entfernung von 75 m Lauflinie zum Zugang des Grundstücks sichergestellt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den technischen Voraussetzungen der örtlichen Feuerwehr kann hier der Wert auf 150 m erhöht werden. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle muss eine Lieferleistung von mind. 24 m³/h für einen Löschzeitraum von 2 Stunden aufweisen. Um den erforderlichen Grundschutz von 48 m³/h Löschwasser für einen Löschzeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten, können alle weiteren Entnahmestellen in einem Umkreis von 300 m herangezogen werden.

In Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorger kann die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz erfolgen. Sollte eine andere Löschwasserversorgung in Frage kommen, sind

- für Löschwasserteiche die DIN 14210,
- für Löschwasserbrunnen die DIN 14220 und
- für unterirdische Löschwasserbehälter die DIN 14230

zu berücksichtigen.“ Die Behörde hat somit bestätigt, dass der Bebauungsplan im Hinblick auf die Löschwasserversorgung vollzugsfähig ist.

Hinweis: Der Stadt Genthin ist bewusst, dass im Vollzug des Bebauungsplanes u.a. die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung neu herzustellen und die Löschwasserversorgung zu sichern ist. Sie stellt die dafür erforderlichen finanziellen Mittel zur Verfügung. Wenn die Stadt sicherstellen möchte, dass die begünstigten Grundstückseigentümer mindestens teilweise an den Kosten beteiligt werden sollen, wäre dies mittels städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB zu sichern. Die Verträge müssten während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes geschlossen werden.

Gasversorgung

In der angrenzenden Friedenstraße sind Ortsversorgungsleitungen der zentralen Erdgasversorgung vorhanden. Versorgungsträger ist die Avacon Netz GmbH. Die Avacon Netz GmbH hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berührter Träger öffentlicher Belange nicht zur Gasversorgung geäußert.

Elektroenergieversorgung

In den Wegesflurstücken des Buchenweges ist eine unterirdische Niederspannungsleitung vorhanden. Über diese wird auch das Hauptgebäude auf dem Flurstück 10355 bereits mit Strom versorgt. Versorgungsträger ist die Avacon Netz GmbH.

Auf dem Flurstück 124/4 südlich des Buchenweges (bereits außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) befindet sich eine still gelegte Trafostation der Avacon Netz GmbH als gemauerte Turmstation.

Die Avacon Netz GmbH hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berührter Träger öffentlicher Belange nicht zur Elektroenergieversorgung geäußert.

Telekommunikation

Entlang des Buchenweges verläuft eine Oberleitung der Telekom. Die Telekom wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Prüfung gebeten, ob eine Bodenverlegung der Leitung möglich ist.

Die Deutsche Telekom AG hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berührter Träger öffentlicher Belange insbesondere wie folgt geäußert: „Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. ... Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen der Versorgung der bestehenden Bebauung und sind derzeit ausreichend. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungsabsichten eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert. Bei einer eventuellen Erschließung kann auch der Umbau der vorhandenen oberirdischen Linie erfolgen. ... Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen: In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.“ Der zuständige Mitarbeiter der Deutschen Telekom AG, Herr Weber, hat der Stadtverwaltung auf Nachfrage am 08.02.2022 telefonisch mitgeteilt, dass die Oberleitung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterirdisch (Glasfaser) im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlegt wird.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Wegesflurstücke 669/121 und 1750/257 befinden sich im Eigentum der Stadt Genthin. Eigentümerin der Flurstücke 10620 und 242/2 ist die PNV-Personennahverkehrsgesellschaft Genthin mbH. Die übrigen Flurstücke haben jeweils unterschiedliche Privatpersonen als Eigentümer.

3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nachfolgend werden die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wesentlichen **Ziele** und **Grundsätze** der Landes- und Regionalplanung genannt.

Die **Ziele** sind durch die Gemeinde als Träger der örtlichen Bauleitplanung zu beachten. Sie sind sach- und raumkonkrete Letztentscheidungen der Landes- und Regionalplanung und unterliegen daher keinem Abwägungsspielraum durch die Gemeinde.

Die **Grundsätze** sind durch die Gemeinde als Träger der örtlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, d. h. sie können des der Gemeinde zustehenden Ermessens unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls gegen andere zu berücksichtigende Belange abgewogen werden.

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) -Verordnung vom 14.12.2010-

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) ist am 16.02.2011 mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Er definiert ein räumliches Konzept für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt insbesondere in Bezug auf die Raumstruktur, die Siedlungsstruktur, die Standortpotenziale und technische Infrastruktur sowie die Freiraumstruktur.

Für die Stadt Genthin selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches und der Ziele des Bebauungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

- Ziele:**
- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Genthin einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind als Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum festgelegt (Z 38).
 - Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 22).
 - Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23).

- Grundsätze:**
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden (G 12).
 - Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (G 13).

Steuerung der Freiraumentwicklung:

- Ziele:**
- Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (Z 116).

Grundsätze: - Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Klima, Wasser, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden. (G 87)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP MD) - Verordnung vom 17.05.2006-

Der REP MD ist mit der Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006 in Kraft getreten. Durch den regionalen Entwicklungsplan werden die sich aus dem LEP-LSA ergebenden Grundsätze und Ziele für die Planungsregion Magdeburg konkretisiert.

Für die Stadt Genthin selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches und der Ziele des Bebauungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

Grundsätze: - Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (G 4.2).

- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich (G 4.11).

Freiraumsicherung:

Grundsätze: - Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden (G 4.2).

- Die großräumige und übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern oder in ihrer Funktion wiederherzustellen. (G 4.3)
- Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für andere Nutzungen soll nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann (G 4.10).

Der regionale Entwicklungsplan trifft keine zeichnerischen Festlegungen für das Plangebiet.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg - 2. Entwurf 2020

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den neuen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (2. Entwurf REP MD) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg gleichzeitig die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, die wie Grundsätze als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) durch die Stadt auch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Für die Stadt Genthin selbst sind unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches und der Ziele des Bebauungsplanes insbesondere folgende in Aussicht genommenen Änderungen an **Zielen** und **Grundsätzen** von Relevanz:

Hochwasserschutz:

Gemäß Karte 1: Zeichnerische Darstellung befindet sich das Plangebiet in den Grundzügen am Südrand eines Vorbehaltsgebietes für den Hochwasserschutz.

Ziele: - Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (Z 97)

Grundsätze - Zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zählen in der Planungsregion Magdeburg auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (< 2 m) und aufgrund eines Hochwassers vernässt werden können. In diesen grundwassersensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. (G 102)

In Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird nicht davon ausgegangen, dass ggf. eine Sicherung von baulichen und technischen Maßnahmen zum Schutz vor Vernässungen im Plangebiet erforderlich ist.

Das Vorhaben widerspricht nicht Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Die Stadt Genthin verfügt über einen in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Grundzügen als Bestandteil eines Sondergebietes mit besonderer Zweckbestimmung Verkehr, einer Grünfläche mit der

Zweckbestimmung private Gärten und von Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (6. Änderung). Alternativ könnte der Flächennutzungsplan auch im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre somit gegenwärtig auf Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht in Anspruch genommen.

3.5 Artenschutz

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich auf den Vollzug von Bebauungsplänen (insbesondere Baugenehmigungsverfahren). Dort sind die artenschutzrechtlichen Probleme also abschließend zu lösen. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist jedoch hinreichend vorab zu klären, ob ein Bebauungsplan vollziehbar ist oder ob seiner Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Ein Bebauungsplan der artenschutzrechtlich nicht vollziehbar ist, wäre nicht erforderlich und daher unwirksam.

Die bestehende Biotopstruktur im Plangebiet und seiner direkten Umgebung liefert keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan aufgrund artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land hat mit Stellungnahme vom 13.01.2022 die Untersuchung artenschutzrechtlicher Tatbestände im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages gefordert. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde im Zeitraum vom April bis November 2022 ein artenschutzrechtliches Gutachten auf Grundlage mehrerer Begehungen erstellt². Der Artenschutzbeitrag wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom August 2021 erstellt.

Das artenschutzrechtliche Gutachten kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis: „In der Stadt Genthin wird ein ca. 1,64 ha großer Bebauungsplan für Wohngebiete erstellt. Der Standort befindet sich am südöstlichen Stadtrand und umfasst einen Abschnitt des Buchenweges, sowie Acker, Ackerbrache, Bebauung und Grünland. Auf der Plangebietsfläche erfolgte von April bis Juni 2022 eine faunistische Kartierung zur Erfassung von Vogelarten und Zauneidechsen. Basierend auf den Ergebnissen wurden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen und mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten gemäß Anhang IV FFH- Richtlinie) in einem Artenschutzbeitrag überprüft.“

² PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „Buchenweg“ der Stadt Genthin – Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung, Schorfheide November 2022

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote. Mit der Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen könnten mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden, so dass keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich wird.“

Als erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde benannt:

- Baumfällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Gehölzeingriffe in der Vegetationszeit erfordern eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.
- Flächen mit Gras- und Staudenfluren sind im Jahr des Baubeginns regelmäßig zu mähen, um mögliche Brutansiedlungen von Bodenbrütern vorsorglich zu vermeiden. Die Mahd der Flächen sollte Anfang März beginnen und im Abstand von 4-6 Wochen regelmäßig bis zum Baubeginn wiederholt werden. Mit der Flächenmahd werden Ansiedlungen von Bodenbrütern vermieden, so dass keine baubedingten Brutstörungen und daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.
- Bei Gebäudesanierungen auf dem Flurstück 10355 ist für den Bereich um Brutplätze eine Bauzeitenregelung zu beachten, so dass mögliche Abbrucharbeiten, Sanierungen, Umbauten nur außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden, um Störungen / Schädigungen während der Brut und Jungenaufzucht zu vermeiden. Diese Regelung gilt nur für Gebäudebereiche mit besetzten Brutplätzen gebäudebrütender Vogelarten.
- Der Bebauungsplan tangiert im südöstlichen Teilbereich entlang der Grenze von Flurstück 10356 ein Vorkommen von Zauneidechsen. In der angrenzenden Baumhecke wurden die Tiere in den dort liegenden besonnten Totholzhabitaten nachgewiesen. Vorsorglich sind also Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen vorzusehen, um ein Einwandern der Tiere in Bauflächen und damit deren mögliche Tötung zu vermeiden. Dazu ist ein ca. 50 m langer Reptileinschutzzaun entlang der östlichen Grenze von Flurstück 10356 aufzubauen. Der Schutzzaun ist vor dem Baubeginn aufzustellen und über die gesamte Bauzeit funktionstüchtig zu halten, um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Reptilienschutzzäune sollten eine Mindesthöhe von 50 cm haben, müssen glattwandig sein (Übersteigsicher) und sind im Boden etwa 10 cm tief einzugraben (Untergrabschutz).

Darüber hinaus wurde eine weitere Maßnahme zur Stärkung der lokalen Zauneidechsenpopulation empfohlen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde u.a. im südöstlichen Teil des Plangebietes reduziert, so dass das Habitat mit dem Vorkommen von Zauneidechsen nicht mehr an das Plangebiet angrenzt, sondern mindestens rund 45 m von der Plangebietsgrenze entfernt liegt. Nach Aussagen des Verfassers des Artenschutzbeitrages ist bei dieser Entfernung die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes als Vermeidungsmaßnahme nicht mehr erforderlich.

Durch den Artenschutzbeitrag wurde nachgewiesen, dass dem Vollzug des Bebauungsplanes keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Auf die Umsetzung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen. Die abschließende Sicherung der Vermeidungsmaßnahmen obliegt dem Vollzug des Bebauungsplanes (ggf. im Rahmen von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung). Das artenschutzrechtliche Gutachten mit seinen Ergebnissen ist im Einzelnen Anhang 1 zu entnehmen.

4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung

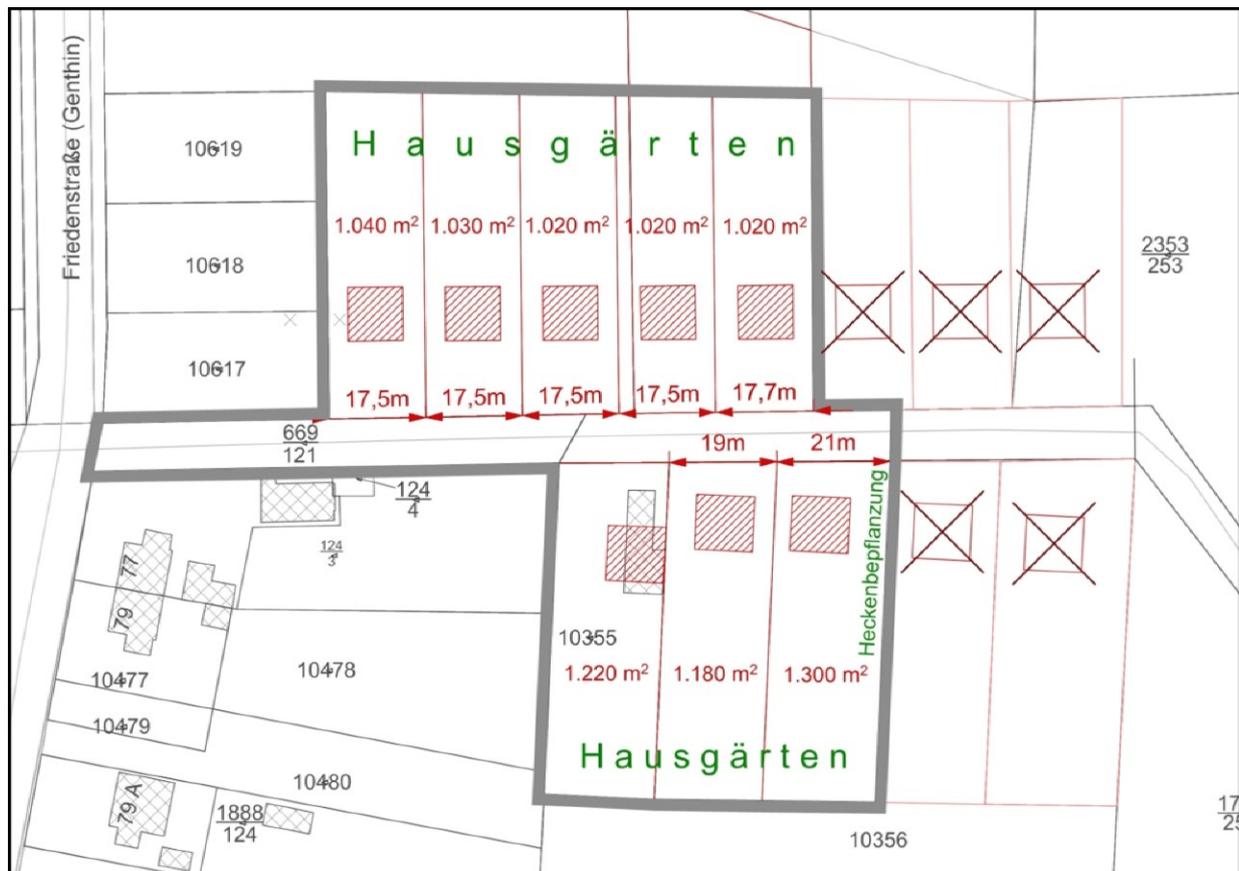
4.1 Konzeptüberlegungen

Die Planung sichert ein spezifisches Angebot für die Errichtung von Eigenheimen am Ortsrand mit hoher landschaftlicher Prägung.

Das Grobkonzept beinhaltet die Sicherung einer einreihigen Wohnbebauung beidseitig des Buchenweges. Die Tiefe der nördlich des Buchenweges angeordneten Wohngrundstücke (60 bis 56 m) orientiert sich insbesondere an der nördlichen Grenze des benachbarten Flurstücks 10619 und somit dem Teil der Flurstücke 10620 und 242/2, der für die langfristige Entwicklung des benachbarten Busbetriebshofes entbehrlich ist. Die Tiefe der südlich des Buchenweges angeordneten Wohngrundstücke (rund 62 m) orientiert sich an der Tiefe des bestehenden Flurstücks 10355. Aufgrund der relativ tiefen Wohngrundstücke ergeben sich bei angemessenen Grundstücksbreiten zwischen in der Regel 17,5 m und 20 m Grundstücksgrößen von in der Regel rund 1.020 m² bis 1.250 m². Die relativ kleinteiligen Wohngebäude sollen als Einzel- oder Doppelhäuser im Wesentlichen straßenbegleitend angeordnet werden. In den hinteren Grundstücksteilen sollen zusammenhängende Gartenflächen gesichert werden.

Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes ist das nachfolgende Grobkonzept. Es wurde im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom August 2021 um ursprünglich im östlichen Teil zusätzlich vorgesehene 5 Baugrundstücke reduziert. Zu den Gründen vgl. Kapitel 1.1 in Verbindung mit Kapitel 4.10.

Abb. 2: Grobkonzept



Hinweis: Im Anhang zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom August 2021 wurden 2 weitere Alternativen für dieses Grobkonzept mit dem Hinweis zur Diskussion gestellt, dass die Stadt

im weiteren Verfahren auch unter Abwägung mit den im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeit vorgebrachten Belangen über das Konzept entscheidet, dass dem Bauungsplan-Entwurf zugrunde gelegt wird. Da der Stadtrat der Stadt Genthin am 07.10.2021 einstimmig den Bauungsplan-Vorentwurf auf Grundlage des nachfolgenden Grobkonzeptes gebilligt hat, bildet dieses auch die Grundlage des vorliegenden Bauungsplan-Entwurfes als endgültige Lösung der Planungsaufgabe.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die Baugebiete des Plangebietes werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete sind Baugebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Auch andere Nutzungen sind jedoch allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen. Die Festsetzung dient dementsprechend dem Ziel, eine städtebauliche Entwicklung zu sichern, die sich am Nutzungskatalog des § 4 BauNVO orientiert und zukünftig weitgehend die Wohnruhe gewährleistet.

Im allgemeinen Wohngebiet werden einzelne gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies erfolgt durch folgende textliche Festsetzung: „Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.“ Damit werden im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein. Die Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet nur Wohnnutzungen und der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen zu ermöglichen.

In den Bauungsplan wird weiterhin folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bauungsplanes.“ Mit dieser Festsetzung werden im Plangebiet alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Modifizierungsfestsetzung nach § 1 Abs. 6 BauGB ist zur Anpassung an die Ziele des Bauungsplanes im Einklang mit den örtlichen Gegebenheiten und der besonderen Eigenart des Gebietes erforderlich. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL auch wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials hinsichtlich der Umweltbelange ausgeschlossen.

Die allgemeinen Wohngebiete werden jeweils bis zu einer Tiefe von 42 m festgesetzt. Diese Tiefe bietet genügend Raum für die Errichtung der Wohngebäude und der zugeordneten baulichen Nebenanlagen. Die dahinter liegenden Teile der bis zu 62 m tiefen Baugrundstücke sollen als zusammenhängende Hausgärten im Übergang zum nördlich gelegenen Busbetriebshof und zum südlich gelegenen Freiraum von einer Bebauung freigehalten werden (siehe auch Kapitel 4.7).

Die Baugebiete wurden im Bauungsplan-Vorentwurf vom August 2021 noch als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Stadt Genthin hat sich unter Berücksichtigung von Bedenken und Hinweisen der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land, die mit Stellungnahme vom 13.01.2022 vorgebracht wurden, für die Festsetzung der Baugebiete als allgemeine Wohngebiete entschieden (vgl. hierzu Kapitel 4.9 zu Belangen des Immissionsschutzes).

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die zulässige Grundfläche orientiert sich auf die direkt der Hauptanlage zugeordneten baulichen Anlagen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt. Bauland ist (nur) der als reines Wohngebiet festgesetzte Teil der zukünftigen Baugrundstücke.

In den reinen Wohngebieten wird zur Sicherung einer relativ aufgelockerten Bebauung mit landschaftlicher Prägung am Ortsrand eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gemäß städtebaulichem Konzept sind Grundstücksgrößen von in der Regel zwischen rund 1.020 m² und 1.250 m² geplant. Davon liegen in der Regel zwischen rund 730 m² und 850 m² im Bauland. Die GRZ von 0,4 orientiert sich an dem städtebaulichen Ziel, auf den gemäß dem Konzept geplanten Grundstücken in der Regel jeweils nicht ein Wohnhaus mit einer Grundfläche von immerhin maximal zwischen rund 290 m² und 340 m² inkl. angebauter Terrassen zu ermöglichen. Sie sichert jedoch gleichzeitig einen vergleichsweise hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken, der Raum für die Begrünung inkl. Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern bietet.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche insbesondere durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 vom Hundert überschritten werden. Somit dürfen maximal 45 % der im Bauland liegenden Flächen durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Mindestens 55 % der im Bauland liegenden Baugrundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes darf nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden und ist zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen.

Anzahl der Vollgeschosse

Aus Gründen des Ortsbildes wird die Anzahl der Vollgeschosse innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf maximal II beschränkt. Mittels Festsetzung dieser maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird weitgehend sichergestellt, dass die mögliche Höhe von Gebäuden im Plangebiet auf ein solches Maß beschränkt bleibt, welches dem vorhandenen überwiegend kleinteiligen Charakter der angrenzenden Wohnbebauung entspricht.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze gibt die äußere Grenze der zulässigen Bebauung für die Hauptgebäude bzw. -nutzungen inklusive angebauter Terrassen an. Es wird eindeutig darauf hingewiesen, dass auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die gemäß § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baufensterausweisung. Die vordere Baugrenze wird im reinen Wohngebiet 1 (WR 1) in einem Abstand von 10 m und im reinen Wohngebiet 2 (WR 2) in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Im WR 1 wird deshalb ein größeres Abstandsmaß zur Straßenbegrenzungslinie

festgesetzt, um von den zukünftigen Wohnhäusern aus gesehen größere nach Süden ausgerichtete Spielräume für die Gestaltung von Vorgärten zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Tiefe von 22 m festgesetzt. Durch diese Tiefe werden hinreichend Spielräume für die Errichtung von relativ kleinteiligen Wohnhäusern mit angebauten Terrassen ermöglicht.

Durch die hintere Baugrenze wird gesichert, dass das Wohngebäude (inkl. angebauter Terrasse) auf der vorderen Grundstückshälfte angeordnet und die hintere Grundstückshälfte von einer Bebauung weitgehend freigehalten wird. Durch diese Festsetzung werden hinreichend Spielräume für die Errichtung des Wohnhauses gemäß dem Grobkonzept ermöglicht. Gleichzeitig werden im hinteren Teil des Baulandes zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert, die im Übergang zu den festgesetzten privaten Grünflächen und den angrenzenden Freiflächen Raum für die Gartengestaltung bzw. Pflanzmaßnahmen bieten.

Zu den seitlichen westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen wird mit 3 m das gemäß § 6 Abs. 5 BauO LSA erforderliche Mindestmaß der Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ansonsten allgemein Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach der BauO LSA in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Einer gesonderten Festsetzung hierzu bedarf es nicht.

4.5 Bauweise

Um im Übergang zum östlich angrenzenden Freiraum eine relativ lockere extensive Bebauung mit vergleichsweise hoher landschaftlicher Prägung zu gewährleisten, sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für das Wohngebiet wird darüber hinaus relativ restriktiv als abweichende Bauweise textlich festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Dadurch wird städtebaulich gesichert, dass im Plangebiet in Anlehnung an die benachbarte ortsübliche Bauweise der Wohngrundstücke nur relativ kleinteilige Wohngebäude zulässig sind.

Die Eigentümerin des Flurstücks 10355 hat mit Stellungnahme vom 10.12.2021 u.a. mitgeteilt, dass es einem Anbau an das als Grenzbebauung errichtete derzeit zu Wohnzwecken genutzte Hauptgebäude auf dem Nachbarflurstück 10356 nicht zustimmen kann. Das auf dem Nachbarflurstück ermöglichte Wohngebäude „hat die gesetzliche Abstandsfläche von 3 m einzuhalten“. Die Stadt Genthin bekennt sich auch angesichts der Einwendung weiterhin dazu, mittels Festsetzungen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser im Plangebiet zu ermöglichen. Da das als Wohnhaus genutzte Hauptgebäude der Einwenderin eine Grenzbebauung ist, wird durch die Festsetzung „nur Ein- und Doppelhäuser zulässig“ hier auch ein Doppelhaus ermöglicht. Alternativ kann jedoch auf dem Nachbarflurstück 10356 auch ein Einzelhaus mit den nach § 6 BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen errichtet werden. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt bei Einzelhäusern von jedem Einzelhaus betrachtet 3 m. Der Mindestabstand zwischen den beiden Einzelhäusern müsste dann also in der Regel 6 m betragen. Auch für die Legalisierung des Hauptgebäudes der Einwenderin als Wohnhaus müsste dann eine Tiefe der Abstandsfläche von 3 m z. B. gemäß § 6 Abs. 3 Satz 3 BauO LSA nachgewiesen werden. Einzelheiten hierzu sind kein Gegenstand des Bebauungsplanes und sind im Planvollzug zu klären.

4.6 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt durch den bestehenden öffentlichen Weg „Buchenweg“. Das bestehende zwischen rund 8,8 m und 9,5 m breite Wegesflurstück wird zwischen der Friedenstraße und der östlichen Plangebietsgrenze als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Buchenweg ist eine öffentlich gewidmete Straße..

Der Buchenweg ist ein etwa 1.030 m langer öffentlicher Fahrweg, welcher die Friedenstraße im Westen und den Mützeler Weg im Osten verbindet. Die Oberfläche des unversiegelten Buchenweges befindet sich gegenwärtig auf einigen Abschnitten in einem schlechten Zustand. Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes ist auch ohne Wendeanlage dann gesichert, wenn die Stadt Genthin gewährleistet, dass der Buchenweg in seiner gesamten Länge im Hinblick auf seinen Ausbauzustand gefahrlos insbesondere auch durch Müllfahrzeuge befahrbar ist.

Die Stadt Genthin hat sich entschieden, auf die Sicherung einer Wendeanlage durch Festsetzung als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu verzichten. Für eine Wendeanlage hätten Nachbarflurstücke in privatem Eigentum in Anspruch genommen werden müssen, was Risiken bei möglichen Verkaufsverhandlungen mit den betreffenden Eigentümern nach sich zieht. Als einfachere Variante sieht die Stadt die Nutzung des bestehenden öffentlichen gewidmeten Weges in seiner gesamten Länge an. Er kann auch unbefestigt genutzt werden und eine Einschränkung der Befahrbarkeit kann ggf. durch Verkehrsbeschilderung gesichert werden. Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Jerichower Land hat mit Stellungnahme vom 13.01.2022 Folgendes empfohlen: „Soweit sich im Zuge der weiteren Planung keine generelle Erforderlichkeit eines Wendehammers herausstellt, sollte aus Sicht der unteren Verkehrsbehörde eine Straßensanierung priorisiert ins Auge gefasst werden.“

***Hinweis:** Der Stadt Genthin ist bewusst, dass es im Vollzug des Bebauungsplanes zur Sicherung einer geordneten Verkehrserschließung erforderlich wird, den Buchenweg als Anliegerstraße für das neue Wohngebiet auszubauen und den Buchenweg im weiteren Verlauf ggf. zu ertüchtigen. Sie stellt die dafür erforderlichen finanziellen Mittel zur Verfügung. Wenn die Stadt sicherstellen möchte, dass die begünstigten Grundstückseigentümer mindestens teilweise an den Kosten beteiligt werden sollen, wäre dies mittels städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB zu sichern. Die Verträge müssten während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes geschlossen werden.*

4.7 Private Grünflächen

Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden nördlich und südlich der Baugebiete 14 m bis 20 m breite private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Diese sind jeweils den Grundstücken zugeordnet und sollen einen begrünten Übergang Richtung Norden hin zum Busbetriebshof und nach Süden in die Landschaft sichern. Die Festsetzung der privaten Grünflächen ist im Norden zur Strukturierung und Abschirmung des Wohngebietes zum nördlich angrenzenden Busbetriebshof und im Süden zur Gestaltung von Übergängen vom Baugebiet zur freien Landschaft erforderlich. Dadurch werden als ein Qualitätsmerkmal der relativ tiefen Baugrundstücke im hinteren Bereich zusammenhängende relativ ruhige private Grünflächen gesichert, die Raum für die Gartengestaltung und Pflanzmaßnahmen bieten.

Die bestehende Wohnbebauung an der östlichen Seite der Friedenstraße ist als besondere Qualität durch tiefe zusammenhängende Gartenbereiche gekennzeichnet. Durch die

Festsetzung privater Gärten in den rückwärtigen Grundstücksteilen der relativ tiefen Grundstücke wird dieses typische städtebauliche Strukturmerkmal der angrenzenden Siedlungsbereiche aufgegriffen und für das Plangebiet weiterentwickelt.

Die Festsetzung hat zur Folge, dass bestehende aber nicht bestandsgeschützte Gebäude innerhalb dieser Fläche auf dem Flurstück 10355 nicht nachträglich legalisiert werden können und abzureißen wären. Die Eigentümerin des Flurstücks 10355 hat mit Stellungnahme vom 10.12.2021 u.a. darum gebeten, insbesondere auch für die in der südöstlichen Ecke des Grundstücks bestehende Garage (Unterstand mit rund 100 m² Grundfläche) Bestandsschutz zu gewähren. Diese Bitte hat die Stadt nicht berücksichtigt. Die in Rede stehende Garage wird unter Hinweis auf das zugrunde liegende Gesamtkonzept weiterhin als Bestandteil der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe eines Bebauungsplanes, für eine im Widerspruch zum städtebaulichen Konzept stehende illegal errichtete Bebauung Bestandsschutz zu gewähren. Es würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Plangebietes widersprechen, nur für ein Flurstück zur Legalisierung illegaler Bauaktivitäten gesonderte Festsetzungen zu treffen.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Insbesondere zur Sicherung eines begrüntem Übergangs zum nördlich angrenzenden Busbetriebshof und zum südlich angrenzenden Freiraum mit heimischen Pflanzen wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von Bäumen in den privaten Grünflächen festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ je angefangene 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen.

Zur Sicherung einer allgemeinen durchgrüntem Baustruktur wird darüber hinaus festgesetzt, dass je 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen ist. Die innerhalb der privaten Grünflächen zu pflanzenden Bäume sind hierbei mit anzurechnen. Hecken sind nur aus heimischen Laubholzarten zu pflanzen.

Dies bedeutet, dass auf den einzelnen gemäß Grobkonzept mindestens 1.000 m² großen Baugrundstücken jeweils mindestens 4 Bäume als Hochstämme (davon 2 bis 3 in den privaten Grünflächen) zu pflanzen sind.

Zur Sicherung eines begrüntem Übergangs vom neuen Wohngebiet zu den östlich angrenzenden Freiräumen werden im allgemeinen Wohngebiet entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Hecken mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste in der Pflanzqualität von mindestens 60 bis 100 cm Höhe mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1 m zu pflanzen.

Gehölzbestand

Die 7 nördlich und südlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Bäume der landschaftsbestimmenden Baumreihe aus 10 Pyramidenpappeln entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 1415/242 werden zum Erhalt festgesetzt. Die Stadt Genthin ist allgemein darauf bedacht, möglichst viele große gesunde Bäume aufgrund ihrer Funktionen für das Klima, den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild zu erhalten. Die Erhaltungsfestsetzung ist insbesondere zur Bewahrung des spezifischen von dieser Baumreihe ausgehenden Landschaftscharakters aber auch zur Minderung von Eingriffen insbesondere in

die Schutzgüter Pflanzen und Klima/Luft erforderlich. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume stehen mindestens rund 5 m von den überbaubaren Grundstücksflächen entfernt. Es ist nicht absehbar, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume die zukünftige Wohnnutzung der Grundstücke etwa durch Schattenwurf, Laubfall, natürlichem Astbruch oder Wurzelausbreitung unzumutbar einschränken.

Die 3 auf Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Pappeln werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Die Stadt gewichtet die Sicherung von Spielräumen für die Errichtung von Wohnhäusern innerhalb bzw. auf Höhe des Baufensters gemäß dem Grobkonzept (vgl. Kap. 4.1) höher als den Erhalt dieser 3 Pappeln. Dadurch werden mögliche Konflikte, die sich insbesondere aus Eingriffen in das Wurzelwerk durch den Bau der Wohnhäuser und von den 3 Pappeln ausgehende allgemeine Gefahren für die Wohnhäuser vermieden. Der Verlust der Pappeln wird durch Neupflanzung von heimischen Bäumen auf den Baugrundstücken im Plangebiet kompensiert. Die insbesondere das Landschaftsbild prägende Funktion der Baumreihe bleibt durch den Erhalt von 7 Pappeln gewahrt.

Die vorhandene Stieleiche auf dem Flurstück 10356 wird aufgrund der nicht mehr ausreichenden Vitalität (vgl. Kapitel 2.2) nicht zum Erhalt festgesetzt, obwohl es sich um einen prägenden Solitärbaum handelt. Bei etwaigem Erhalt würden von dem Baum unzumutbare Gefahren für die Wohnnutzung der Baugrundstücke ausgehen. Der Verlust des Baumes wird durch Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken im Plangebiet kompensiert.

Die Sträucher der entlang der südlichen Seite des Buchenweges 2 bis 3 m in das Wegesflurstück hineinragenden Strauchhecke stehen in der Regel auf der Grundstücksgrenze zwischen den Gartenflächen des benachbarten Wohngrundstücks und dem Wegesflurstück. Festsetzungen zum Erhalt dieser Strauchhecke sind städtebaulich nicht erforderlich. Eine etwaige sich mit der öffentlichen Straßenverkehrsfläche überlagernde Festsetzung zum Erhalt der Hecke unterbleibt daher. Die Stadt Genthin strebt jedoch unabhängig davon einen weitgehenden Erhalt dieser relativ hochwertigen prägenden Hecke in Abstimmung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer an. Sie sichert daher im Vollzug des Bebauungsplanes einen die Hecke als besonderes Gestaltmerkmal weitgehend schonenden Ausbau des Buchenweges als Anliegerstraße. Es bestehen auf dem hier knapp 9 m breiten Wegesflurstück hinreichend Möglichkeiten, den Buchenweg hier als Anliegerstraße entsprechend auszubauen und gleichzeitig weite Teile der Hecke zu erhalten.

Im Bereich des vitalen Gebüschs aus heimischen Arten an der südwestlichen Ecke des Flurstücks 10620 werden Sträucher zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung einzelner erhaltenswerter Sträucher dieses Gebüschs zum Erhalt spezifischer Merkmale des Landschaftsbildes und zur Minderung von Eingriffen. Der Erhalt einzelner Sträucher des Gebüschs ist mit der zweckbezogenen Nutzung des betreffenden Wohngrundstücks vereinbar.

Festsetzungen zum Erhalt der beiden Einzelsträucher am Südrand des Flurstücks 10620 sind städtebaulich nicht erforderlich.

4.9 Belange des Immissionsschutzes

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land hat mit Stellungnahme vom 13.01.2022 Bedenken zur im Bebauungsplan-Vorentwurf vom August 2021 erfolgten Festsetzung der Baugebiete als reine Wohngebiete (WR) geäußert. Diese wurden wie folgt begründet:

„Seitens der westlich gelegenen Wohngrundstücke inklusive Gartenland, der östlichen und südlich gelegenen Äcker und Ruderalfluren sind Immissionen auf die zukünftige schutzbedürftige Wohnbebauung nicht erwartungsgemäß.

Auf das Plangebiet sind schädliche Umwelteinwirkungen (hier: u. a. Parkplatzlärm und anlagenbezogener Fahrzeugverkehr) jedoch durch die nördlich gelegene gewerbliche Anlage des Busbetriebshofes zu erwarten.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme zum Vorhaben „Neubau Busabstellhalle und Wartungshalle“ (Az.: 63 25-2017-01472) seitens der Personennahverkehrsgesellschaft (PNV) Genthin mbH wurden die Immissionsorte Friedenstraße 73 und 74 E (schutzbedürftige Wohnbebauungen) betrachtet.

Planungsrechtlich wurden die Immissionsorte als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung von Gebietskategorien werden unter Anwendung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) insbesondere zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche entsprechende Immissionsrichtwerte unter Nr. 6.1 vorgegeben und damit etwaige Belästigungen zukünftig vermieden.

Entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung „Neubau Busabstellhalle und Wartungshalle“ (Az.: 63 25-2017-01472) sind am Immissionsort Friedensstraße 73 die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags/nachts 55/40 dB(A) gemäß TA Lärm einzuhalten.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die südlich zum Busbetriebshof gelegene heranrückende Wohnbebauung im Plangebiet ähnlichen Belastungen durch Geräusche ausgesetzt wird.

Als Folge der nun höheren Schutzbedürftigkeit im Plangebiet (hier: WR) muss der Busbetriebshof (gewerbliche Nutzung) gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nun mehr Rücksicht nehmen als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnnutzung. Entsprechend würde die gewerbliche

Anlage in ihrer Nutzung eingeschränkt (z. B. im Fall von Lärmbeschwerden) und es würde zu Konflikten im Rahmen des Vollzugs der TA-Lärm kommen.

Weiterhin ist es fraglich, ob die „Orientierungswerte“ in Bezug auf die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein reines Wohngebiet von tags (06.00 - 22.00 Uhr) 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) im Plangebiet überhaupt eingehalten würden. Insbesondere in der Nähe von Verkehrswegen können die „Orientierungswerte“ der DIN 18005-1 oftmals nicht eingehalten werden.

Daher ist zur ausreichenden Beurteilung der Gesamtbelastung und zum Nachweis der Einhaltung des erforderlichen Schutzanspruches der zukünftigen Wohnbebauung (hier: WR) eine entsprechende Schallimmissionsprognose erforderlich.

Alternativ wäre bei der Gebietseinstufung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) die schalltechnische Prognose obsolet, da nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen wird, dass die Werte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.“

Die Stadt Genthin hat sich unter Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken für die Festsetzung der Baugebiete als allgemeine Wohngebiete entschieden (vgl. auch Kapitel 4.2).

Die Industrie- und Handelskammer Magdeburg hat mit Stellungnahme vom 08.12.2021 auf Folgendes hingewiesen: „Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Ausweisung eines reinen Wohngebietes dürfen in unmittelbarer Nachbarschaft ansässige Unternehmen (u.a. PNV Personennahverkehrsgesellschaft) in ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden (heranrückende Wohnbebauung). Eine Standortsicherung und –entwicklung muss gewährleistet werden.

Die Hinweise werden mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land vom

13.01.2022 überwiegend berücksichtigt. Eine mögliche zukünftige Standortentwicklung des Busbetriebshofes muss auf die Schutzbedürfnisse des benachbarten neuen Wohngebietes Rücksicht nehmen.

4.10 Belange der Landwirtschaft

Die Eigentümer des Flurstücks 1415/242 haben mit Stellungnahme vom 08.12.2021 mit folgender Begründung Bedenken gegen die Einbeziehung von Teilen ihres Flurstücks geäußert: „Wir sind Eigentümer des Flurstücks 1415/242 der Flur 2 in der Gemarkung Genthin, welches mit über 2.000 m² vom Bebauungsplan betroffen ist und sich mitten im Bebauungsgebiet befindet. Durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan würde uns nicht nur ein wichtiger Teil unserer Landwirtschaftsfläche verloren gehen, sondern der verbleibende Teil wäre durch die Flurstücksteilung für uns auch nicht mehr zugänglich, um es zu bewirtschaften und dies ist auch gemäß Ihren Ausführungen unzulässig (siehe Punkt 4.6 des Bebauungsplans – Verkehrserschließung einzelner Flurstücke, „Verinselung“). Da wir einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Färsenaufzucht betreiben, ist das Flurstück im Ganzen für unseren Betrieb unentbehrlich und nimmt nicht nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. ... Wir bitten Sie, das o.g. Flurstück aus der Planung zu nehmen, um die Existenz unseres landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu gefährden.“

Die Stadt Genthin hat unter Berücksichtigung der Bedenken die ursprünglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Teile des Flurstücks 1415/242 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Aufgrund dessen ist auch eine Einbeziehung des südwestlichen Teils des Flurstücks 2353/253 städtebaulich nicht mehr sinnvoll bzw. erforderlich, weshalb auch dieser Flurstücksteil aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird.

***Hinweis:** Die Stadt hat zwar die Planungshoheit und könnte im Rahmen der Abwägung theoretisch auch u. a. für das Flurstück 1415/242 einen dringenden Bedarf für die Schaffung von Wohngrundstücken (Bauflächenangebot für Eigenheime) als öffentlichem Belang geltend machen. Dieser wäre jedoch sachgerecht mit den vorgebrachten landwirtschaftlichen Belangen der Eigentümer abzuwägen. Das Flurstück 1415/242 wird tatsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Eigentümer stellen bei Inanspruchnahme die Existenz ihres landwirtschaftlichen Betriebes in Frage. Für ein rechtssicheres „Wegwägen“ dieser Belange bedürfte es einer sachgerechten Ermittlung und Sachverhaltsdarstellung. In diesem Zusammenhang wären insbesondere folgende Fragen durch die Stadt nachvollziehbar zu klären: Ist tatsächlich die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebs gefährdet? Können der Familie andere Flächen zur Bewirtschaftung angeboten werden? Ist es tatsächlich dringend erforderlich, ausgerechnet diese Landwirtschaftsflächen für Wohnbauzwecke in Anspruch zu nehmen? Wie dringend ist der Wohnbedarf auch unter Hinweis auf die mit einer höheren Priorität zu entwickelnden Stadtumbauprojekte z. B. zwischen Lorenzstraße und Aderlaake sowie Einsteinstraße? Darauf hat auch das Landesverwaltungsamt mit Email vom 17.02.2023 hingewiesen.*

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark hat mit Stellungnahme vom 21.11.2021 insbesondere Folgendes mitgeteilt: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant nördlich und südlich des Buchenwegs ca. 8.500 m² landwirtschaftliche Nutzfläche und trennt damit Teile von bestehenden landwirtschaftlichen Feldblöcken und damit auch die Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Feldblöcken ab. Die hinter dem geplanten Geltungsbereich liegenden Restteilstücke der abgetrennten landwirtschaftlichen Feldblöcke sind nicht mehr erreichbar. ... Gegen die Überplanung der Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Feldblöcken und landwirtschaftlichen Schlägen

bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken (§ 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 8b Baugesetzbuch (BauGB)).“ Die Behörde hat ihre Bedenken u. a. wie folgt begründet:

- „- Die Landwirtschaft ist für Sachsen-Anhalt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und sichert Arbeitsplätze im Ländlichen Raum. Der Boden ist das wichtigste Produktionsmittel der Landwirtschaftsbetriebe.
- Nach § 15 LwG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen oder in der Nutzung beschränkt werden.
- Die Überplanung der Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Feldblöcken und Schlägen stellt eine Nutzungsbeschränkung dar.
- Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn in Absprache mit den Eigentümern der Flurstücke und den Bewirtschaftern der einzelnen landwirtschaftlichen Schläge neue Zuwegungen zu den betroffenen Schlägen angelegt werden.“

Die Behörde hat ebenfalls mitgeteilt, dass es sich bei der südlich des Buchenweges überplanten landwirtschaftlichen Nutzfläche um Ackerland handele, welches derzeit aus der Erzeugung genommen wurde.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 soll u.a. die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Aufgrund der Herausnahme der ursprünglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Teile der Flurstücke 1415/242 und 2353/253 sowie der Reduzierung des in das Plangebiet einbezogenen Teiles des Flurstücks 10356 erfolgt keine Überplanung von Zuwegungen zu landwirtschaftlichen Feldblöcken und Schlägen mehr. Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches wird die in Anspruch genommene landwirtschaftliche Nutzfläche von ursprünglich rund 8.500 m² auf nunmehr rund 2.500 m² reduziert. Die durch die Behörde vorgebrachten Bedenken werden insofern berücksichtigt.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Genthin verzichtet auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zu besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im vorliegenden Bebauungsplan.

Die Eigentümerin des Flurstücks 10355 hat mit Stellungnahme vom 10.12.2021 u.a. auch Folgendes mitgeteilt: „Das Grundstück, Flurstück 10355, ist gegenwärtig mit einer Mauer eingefriedet. Ich bitte auch für die Einfriedung Bestandsschutz zu gewähren, so dass die Einfriedung in der gegenwärtigen Form erhalten bleiben kann. Ein Rückbau wäre für mich wirtschaftlich nicht vertretbar.“ Die Stadt Genthin bekennt sich dazu, in den Bebauungsplan keine Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen aufzunehmen. Gemäß § 60 Abs. 1 Nr. 7 BauO LSA bedürfen u.a. Mauern mit einer Höhe bis 2 m u. a. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keiner Baugenehmigung.

4.12 Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen. Deshalb werden nachfolgend die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 7 Buchstaben a bis d BauGB benannt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt! Gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Deshalb ist auch die Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen eines Umweltberichtes oder durch einen grünordnerischen Fachbeitrag entbehrlich.

Auswirkungen auf den Menschen

Bei den Flurstücken 10355, 10620 und 242/2 handelt es sich um eingefriedete für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Grundstücke. Das Flurstück 10355 hat gegenwärtig wahrscheinlich Bedeutung als Raum insbesondere für die Freizeitbeschäftigung nur für den eng begrenzten Personenkreis der Grundstückseigentümer und -pächter sowie ihrer Gäste. Die in das Plangebiet hineinreichenden Teile der Flurstücke 10620 und 242/2 werden langfristig für die Entwicklung des benachbarten Busbetriebshofes nicht mehr benötigt und haben gegenwärtig kaum eine Bedeutung für den Menschen.

Die Brachfläche auf dem Flurstück 10356 hat Bedeutung für den Menschen als potentielle Ackerfläche (Gewinnung von Lebensmitteln oder Energiepflanzen) oder Grünlandfläche (Gewinnung von Futter für die Nutztierhaltung).

Eine weitere Bedeutung für den Menschen ergibt sich aus der Lage des Buchenweges innerhalb des Plangebietes. Der Buchenweg übernimmt Erschließungsfunktionen auch für östlich vom Plangebiet gelegene Grundstücke. Insofern hat das Plangebiet auch lokale Bedeutung als Transitraum für den Verkehr und als Trasse von Versorgungsleitungen.

Eine gewisse Bedeutung für den Menschen ergibt sich auch aus der Nachbarschaft zu Wohngrundstücken (Wohnumfeld).

Im Ergebnis hat das Plangebiet insgesamt eine **mittlere** Bedeutung für den Menschen.

Bei Durchführung der Planung wird ein neues kleines Wohngebiet mit maximal rund 8 neuen Baugrundstücken geschaffen. Dadurch wird die Neuansiedlung von bis zu rund 8 Familien am Stadtrand der Kernstadt Genthin ermöglicht. Dies trägt zur Bedienung einer gegenwärtig erhöhten Nachfrage nach Wohngrundstücken für den Eigenheimbau in Genthin bei. Die Erfüllung der Nachfrage von spezifischen Bedürfnissen insbesondere der einheimischen Genthiner Bevölkerung in Bezug auf das Wohnen im Einfamilienhaus in noch relativ zentraler Lage ist mit positiven Effekten für den Menschen verbunden.

Es wird davon ausgegangen, dass auch durch den Betrieb des benachbarten Busbetriebshofes im Hinblick auf Immissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die zukünftigen Nutzer der neuen Wohngrundstücke zu erwarten sind (vgl. hierzu Kapitel 4.9).

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind nach gegenwärtigem Sachstand nicht ableitbar.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Zu den bestehenden Biotoptypen vergleiche Kapitel 2.2.

Durch die Planung können im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete maximal rund 2.520 m² vegetationsbedeckten Boden (Ruderalfluren, Rasenfläche) neu versiegelt werden. Der Vollzug der Planung erfordert zudem die Fällung von 3 Pappeln, einer stark

geschädigten Eiche und einzelner Sträucher. Das Schutzgut Biotope wird durch den Verlust dieser Gehölze, den Verlust von vegetationsbedeckten Boden infolge Neuversiegelung und die Umgestaltung von Ruderal- und Grasfluren zu intensiver bewirtschafteten Gartenflächen erheblich beeinträchtigt.

Zu Belangen des Artenschutzes vgl. Kapitel 3.6 in Verbindung mit dem Artenschutzbeitrag im Anhang 1.

Auswirkungen auf den Boden

Die für den Natur- und Wasserhaushalt, aber auch die Landwirtschaft bedeutenden Funktionen des Bodens gilt es zu sichern und vor schädigenden Einwirkungen zu bewahren. Die Sensibilität und Schutzwürdigkeit der Böden wird nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) ermittelt, das die Naturnähe, die Ertragsfähigkeit und das Wasserhaushaltspotenzial sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte einbezieht und nach dem Maximalwertprinzip bewertet.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenschätzungskarten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt als Hauptbodenarten Sande und anlehmige Sande an. Zum konkreten Aufbau der Bodenschichten im Plangebiet vergleiche insbesondere Kapitel 3.2 des vorliegenden Baugrundgutachtens in Anhang 2. Die Baugrundverhältnisse stehen der Planung nicht entgegen.

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird als gering eingeschätzt bzw. mit der Wertstufe 1 und einer Acker- bzw. Grünlandzahl von < 28 bewertet.

Für die Böden im Änderungsbereich I wird eine gute bis sehr gute Wasserleitfähigkeit des Bodens und einen entsprechenden Wasserhaushaltspotential angegeben.

Für die Böden im Änderungsbereich I wird mit dem Wertpunkt 2 insgesamt ein relativ geringes Gesamtkonfliktpotential gegenüber Eingriffen ausgewiesen.

Das Bodenpotential ist durch die Acker- und Wiesenutzung, die vorhandene Bebauung und die Fahrwege teilweise nachhaltig anthropogen überprägt. Dies hat zu einer erheblichen Veränderung des Bodenkörpers (insbesondere im Oberboden) geführt. Es ist zudem davon auszugehen, dass durch die Garten- bzw. landwirtschaftliche Nutzung eine Reihe von Fremdstoffen in den Boden eingetragen wurden.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits rund 270 m² Bodenfläche durch Gebäude versiegelt. Darüber hinaus wird eine Fläche von rund 920 m² durch die hier teilbefestigte Fahrbahn des Buchenweges eingenommen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

Böden sind Verwitterungsprodukte der an der Erdoberfläche anstehenden geologischen Formationen. Dementsprechend sind neben dem Ausgangsgestein die Faktoren Klima, Wasser, Relief sowie Flora und Fauna entscheidend für die Genese der Böden. Sie nehmen eine zentrale Stelle im Stoffkreislauf ein. Folgende Hauptfunktionen sind zu nennen:

- * Standort für natürliche Vegetation und Nutzpflanzen
- * Lebensraum für Bodenorganismen
- * Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- * Filter und Puffer für Schadstoffe („Schadstoffsenske“)
- * landesgeschichtliche Urkunde

Für die Bewertung der dargestellten Bodenfunktionen werden folgende Indikatoren herangezogen:

Bewertungskriterien	Wertigkeit (natürlicher Boden)
Natürliche Ertragsfunktion	gering
Biotische Lebensraumfunktion	mittel

Speicher- und Reglerfunktion (Schadstoffpuffer)	gering
Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung	mittel
Empfindlichkeit gegenüber Winderosion	mittel
Empfindlichkeit gegenüber Erosion durch Wasser	mittel
Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkung	mittel

Aufgrund der Ausstattung und den Vorbelastungen erfolgt insgesamt eine Einstufung in die **mittlere** Wertstufe.

Die Planung ermöglicht im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes eine Neuversiegelung von bis zu rund 3.450 m² gering- bis mittelwertiger Sandböden. Die Summe ergibt sich wie folgt:

Die allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Fläche von rund 6.200 m². Für die Baugebiete wird inklusive der Überschreitungsmöglichkeit insbesondere für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine GRZ von höchstens 0,6 ermöglicht. Somit kann höchstens eine Grundfläche von maximal 3.720 m² (6.200 m² x 0,6) durch bauliche Anlagen überdeckt werden. In den Baugebieten ist bereits eine Grundfläche von rund 270 m² durch bauliche Anlagen überdeckt (bestehende Gebäude auf dem Flurstück 10355). Aus der Differenz der maximal zulässigen Überbauung (3.720 m²) und der bestehenden Versiegelung (270 m²) ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung von maximal rund 3.450 m². Die mögliche Bodenversiegelung wird durch die Sicherung von privaten Grünflächen gemindert.

Zusätzlich ist zu erwarten, dass der Buchenweg im Zuge des erforderlichen Straßenausbaus überwiegend versiegelt wird.

Der dauerhafte Verlust von natürlichen Bodenfunktionen (hier Boden mittlerer Wertstufe) durch Neuversiegelung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Auswirkungen auf das Wasser

Im Plangebiet selbst und seinem relevanten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und dem Gehölzbestand hat das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse.

Die Grundwasserschutzfunktion berücksichtigt die Faktoren Grundwasserflurabstand und Wasserdurchlässigkeit aufgrund der vorherrschenden Bodenart. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Aussagen vor. Es wird davon ausgegangen, dass dieser um die 2 m beträgt. Das Grundwasser ist aufgrund eines relativ geringen Filter- und Puffervermögens des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen kaum geschützt. Daraus leitet sich eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ab.

Dem Schutzgut Wasser wird im Ergebnis eine **mittlere** Wertigkeit zugeordnet.

Die Neuversiegelung von maximal rund 3.450 m² Böden führt zu einer Reduzierung versickerungsfähiger Oberfläche und damit zu einer potentiellen Verminderung der Grundwasserneubildung. Bei vollständiger Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist im Hinblick auf die nur zulässige noch relativ kleinteilige Bebauung bei einer GRZ von 0,4 möglich und beabsichtigt. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die Beseitigung des

Niederschlags-wassers auf den Baugrundstücken durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers könnte bau- und betriebsbedingt auch durch Stoffeinträge erfolgen. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und sind auch aufgrund der zulässigen baulichen Anlagen nach ihrer Art unerheblich. Sie können durch eine umsichtige Einrichtung der Baustellen und der sachgerechten Lagerung von Materialien minimiert werden. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen Stoffeinträge zu erwarten.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. Der langjährige mittlere Jahresniederschlag liegt in Bereich von Genthin bei rund 550 mm. Die meisten Niederschläge fallen im Juni und Dezember. Die trockensten Monate sind im Mittel April, Mai, September und Oktober. Die Jahresmitteltemperaturen liegt bei rund 8,5 °C. Die Jahresamplitude liegt bei etwa 22° C, so dass von einem kontinentalen Temperaturjahresgang gesprochen werden kann. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Das Mikroklima des Plangebiets und seiner nächsten Umgebung ist insbesondere durch die Lage im Übergangsbereich von überwiegend durchgrünten Siedlungsgebieten zu relativ großflächigen Offenlandflächen gekennzeichnet. Die Offenlandflächen wirken sich durch kaltaufliefernde Eigenschaften positiv aus. In den Siedlungsbereichen mit ihren versiegelten Oberflächen und Gebäuden kommt es zu verstärkter Absorption von kurzweiliger Strahlung und somit zur Aufheizung dieser Flächen (Wärmeinseln). Das Plangebiet liegt somit im Übergangsbereich von den mikroklimatisch vorbelasteten Siedlungsbereichen zu einem Kaltluftentstehungsgebiet mit lufthygienischen Ausgleichsfunktionen.

Die bestehenden Gehölze im Plangebiet wirken sich positiv auf das Mikroklima aus (Kühlung der oberflächennahen Luft durch Beschattung und Transpiration, Bindung von Luftschadstoffen, Windschutz).

Die lokalklimatische Wirkung des Plangebietes ist aufgrund seiner geringen Ausdehnung, seiner Lage am Rande eines durchgrünten Siedlungsgebietes sowie der Nachbarschaft zu ausgedehnten Offenlandflächen bei geringer lufthygienischer Vorbelastung als **gering- bis mittelwertig** einzustufen.

Die Neuversiegelung kann das Lokalklima durch Reduzierung von Kaltluftproduktionsflächen mit Filtereigenschaften beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist jedoch insbesondere aufgrund des noch relativ geringen Umfangs des Vorhabens und der relativ extensiven kleinteiligen Bebauung in Verbindung mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Landschaft

Ansatzpunkt zur Bewertung des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholungseignung ist § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wonach auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind. Dabei kann die Natur- und Erholungsfunktion im Hinblick auf das Landschaftsbild als die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, durch physisch und psychisch positive Wirkungen beim Menschen eine körperliche und seelische Regeneration hervorzurufen und den Menschen durch ein ästhetisch ansprechendes Landschaftsbild günstig zu beeinflussen, definiert werden.

Das Plangebiet ist von Osten relativ weiträumig und von Westen nur sehr engräumig vom Buchenweg her wahrnehmbar. Es ist ein Ausschnitt des Übergangs von den durch die

Friedenstraße erschlossenen Siedlungsbereichen zur östlich angrenzenden freien Landschaft. Der Ortsrand im engeren Sinne wird insbesondere durch die rückwärtigen Gartenbereiche der tiefen Wohngrundstücke an der Gartenstraße mit umfangreichem Gehölzbestand und die neue Bushalle des Busbetriebshofes geprägt. Die von Mauern umgebene Bebauung auf dem Flurstück 10355 wirkt hier auf den Betrachter noch als Fremdkörper. Die weithin sichtbare Pappelreihe im Plangebiet ist von Osten her ein wesentliches den Übergang vom Offenland zum Siedlungsbereich markierendes Landschaftselement. Als weitere besondere landschaftsbildprägende Elemente im Plangebiet können die Hecken entlang des Buchenweges und der Stieleichensolitär benannt werden.

Das Schutzgut wird durch die Neuerrichtung eines durchgrüntes Wohngebietes (bis zu 8 Baugrundstücke) mit relativ kleinteiliger extensiver Bebauung am Ortsrand verändert. Die prägende Funktion der Baumreihe bleibt durch den Erhalt von 7 Pappeln gewahrt. Die Änderung überschreitet aufgrund der nur relativ engräumigen Wahrnehmbarkeit der neuen Wohngrundstücke in Verbindung mit Baumpflanzungen und der Nachbarschaft zu Wohngrundstücken die Schwelle der Erheblichkeit nicht.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet selber und in seinem Umgebungsbereich keine Kultur- und Sachgüter von Bedeutung vorhanden bzw. bekannt sind, sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land hat mit Stellungnahme vom 13.01.2022 bestätigt, dass durch die Planungsunterlagen keine direkte Berührung mit bau- oder kunstdenkmalpflegerischen Belangen erkenn lassen.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) hat mit Stellungnahme vom 25.11.2021 folgende Hinweise gegeben: „Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Bauvorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Im Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs sind archäologische Kulturdenkmale in Form von ur- und frühgeschichtlichen Siedlungen und historischen Ackerrelikten nachgewiesen, deren exakte Datierung und Gesamtausdehnung noch unklar ist und für die anzunehmen ist, dass Sie sich bis in das geplante Bauungsgebiet hinein erstrecken. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden ect. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Aus fachlicher Sicht muss die Durchführung eines ersten archäologischen Dokumentationsabschnitts zu Qualifizierung und Quantifizierung der Evidenz der Kulturdenkmale erfolgen. Sollte durch die archäologische Befundlage eine weiterführende Dokumentation erforderlich sein, ist aus fachlicher Sicht eine Vereinbarung über einen zweiten Dokumentationsabschnitt notwendig. Es empfiehlt sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeit Kontakt mit dem LDA aufzunehmen.“

Die Stadt Genthin hat im Rahmen der Abwägung entschieden, im Rahmen des Bauungsplan-Verfahrens keine archäologische Dokumentation durchzuführen, da etwaige Bodendenkmale dem Vollzug des Bauungsplanes nicht entgegenstehen werden. Bei Erforderlichkeit sind diese somit im Vollzug des Bauungsplanes durchzuführen.

Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht im relevanten Umfeld von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten. Insofern sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebieten zu erwarten.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung sichert die geordnete Ergänzung bestehender Wohnsiedlungsflächen am Rand der Kernstadt unter Einbeziehung bestehender Siedlungsansätze und Nutzung vorhandener Verkehrswege. Es wird ein neues Eigenheimgebiet mit bis zu 8 Wohngrundstücken in aufgelockerter Wohnbebauung mit relativ hoher landschaftlicher Prägung gesichert.

Die Planung erfordert die Ertüchtigung des Buchenweges als Anliegerstraße mit den erforderlichen Medien der technischen Infrastruktur.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Planung führt zu einer Neuversiegelung von bis zu 3.450 m² Boden, verbunden mit dem Verlust von Ruderal- und Grasfluren. Es werden insgesamt 4 Bäume gefällt und einzelne Sträucher gerodet. Bestehende Ruderal- und Grasfluren werden zu relativ extensiv bebauten durchgrünten Wohngrundstücken mit Bäumen auf den bewirtschafteten Gartenflächen umgewandelt.

Soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen lassen positive Auswirkungen durch Schaffung von nachgefragten Eigenheimgrundstücken in noch relativ zentraler Lage der Stadt Genthin erwarten. Die Planung ermöglicht darüber hinaus die Legalisierung einzelner nicht bestandsgeschützter Gebäude auf dem Flurstück 10355.

Auswirkungen auf die Grundstücksstruktur

Der Vollzug der Planung erfordert eine Neuordnung der Grundstücksstruktur unter Einbeziehung von 2 verschiedenen Eigentümern.

6. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m ² (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	6.200
(davon überbaubare Grundstücksfläche)	(3.000)
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten	2.600
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.300
Gesamt	10.100

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO LSA	Bauordnung Land Sachsen-Anhalt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan

Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Landesrecht

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 14.12.2010

Gemeinderecht

Flächennutzungsplan der Stadt Genthin von 2016

Sonstiges

BÜRO STEPHAN WESTERMANN STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPPLANUNG: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030+ Genthin einschließlich aller Ortsteile, November 2020

BÜRO STEPHAN WESTERMANN STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPPLANUNG: 6. Änderung Flächennutzungsplan Genthin, Begründung Vorentwurf Umweltbericht, Juli 2021

PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „Buchenweg“ der Stadt Genthin – Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung, Schorfheide November 2022

BAULAB, PRÜFLABOR FÜR ERD- UND GRUNDBAU, BAUGRUNDERKUNDUNGEN & UMWELTGEOLOGIE, PRÜFSTELLE BRANDENBURG: Geotechnischer Untersuchungsbericht - Baugrundgutachten-, Prüfbericht-Nr.: B 0440 / 22, Brandenburg 24.03.2022

- Landschaftsplanung
- Umweltstudien
- Baubetreuung
- Artenschutz

Bebauungsplan „Buchenweg“

Stadt Genthin

Artenschutzbeitrag

mit faunistischer Bestandserfassung

Auftraggeber:

Dipl.-Geograph T. Vogenauer
Stadtplanung – Stadtforschung
Kastanienallee 16
12623 Berlin

Auftragnehmer:

Planungsbüro Schneegans
Dipl.-Ing. (FH) Ulf Schneegans
Hirtenweg 01
16244 Schorfheide

Bebauungsplan „Buchenweg“ der Stadt Genthin

Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Ulf Schneegans
November 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Aufgabenstellung	3
2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes	4
3	Faunistische Bestandserfassung	10
3.1	Methodik	10
3.2	Fehlerbetrachtung	11
3.3	Begriffsbestimmungen	11
4	Ergebnisse der Bestandserfassung	12
4.1	Europäische Vogelarten	12
4.2	Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	18
4.2.1	Säugetiere	18
4.2.2	Amphibien und Reptilien	18
4.2.3	Weitere FFH – Artengruppen	19
5	Artenschutzprüfung gemäß §44 BNatSchG	20
5.1	Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	20
5.2	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG	21
5.3	Anforderungen an Artenschutzmaßnahmen	22
5.4	Beschreibung der Wirkfaktoren und Auswirkungsprognose	23
5.5	Prüfung der Verbotstatbestände für betroffene Arten	24
6	Maßnahmenempfehlungen für europarechtlich geschützte Arten	29
7	Zusammenfassung	30
8	Literatur	30

Anlagen

Bestandsplan - Fauna, 1 Blatt, Maßstab 1:1.000

Bebauungsplan „Buchenweg“ der Stadt Genthin

Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung

1 Einleitung und Aufgabenstellung

In der Stadt Genthin wird ein ca. 1,64 ha großer Bebauungsplan für Wohnbebauung geplant. Der Standort befindet sich am südöstlichen Stadtrand und erweitert durch Einbeziehung des Buchenweges die bestehende Wohnsiedlung entlang der Friedensstraße. Das Plangebiet umfasst einen Abschnitt des Buchenweges, sowie Acker, Ackerbrache, Bebauung und Grünland. Westlich grenzen Wohngrundstücke und Gärten an das Plangebiet. Im Nordosten grenzen ein Busbetriebshof und nordöstlich Intensiväcker an. Südlich und südöstlich befinden sich Ackerbrachen und eine Baumhecke. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 10620 (teilweise) und 669/121 der Flur 7 und das Flurstücke 10355, sowie jeweils teilweise die Flurstücke 10356, 1750/257, 242/2, 1415/242, 2353/253 der Flur 6 Gemarkung Genthin.

Die Durchführung des Bauvorhabens könnte artenschutzrechtliche Belange berühren. Nach §44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Europarechtlich ist der Artenschutz in der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie) sowie in der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie) verankert. Danach sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Die im Anhang IV der FFH-RL genannten Tier- und Pflanzenarten sind streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse, darunter auch alle Fledermausarten.

In einem Bebauungsplanverfahren ist das Artenschutzrecht besonders zu beachten. Auswirkungen des Vorhabens auf den besonderen Artenschutz und die artenschutzrechtlichen Verbote sind gemäß §44 BNatSchG zu untersuchen. Diese sogenannten Zugriffsverbote beziehen sich jedoch auf den Vollzug von Bebauungsplänen, d.h. artenschutzrechtliche Konflikte sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren abschließend zu lösen. Im Bauleitverfahren ist jedoch bereits im Vorfeld zu prüfen, ob ein Bebauungsplan artenschutzrechtlich vollziehbar ist, oder ob dem unüberwindbare Hindernisse / Konflikte entgegen stehen.

In der Stellungnahme vom Landkreis Jerichower Land (Aktenzeichen 6362-2021-02465) hat die untere Naturschutzbehörde ein Artenschutzgutachten mit Untersuchungen zur Avifauna und Herpetofauna gefordert, um artenschutzrechtliche Auswirkungen zu prüfen und Verbotstatbestände auszuschließen. Der Vorhabensträger hat daraufhin für den Bebauungsplan ein Artenschutzgutachten mit faunistischer Bestandsanalyse beauftragt. In dem Gutachten ist darzulegen, ob die Zugriffsverbote infolge der angestrebten baulichen Entwicklung verletzt werden könnten und mit welchen Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden wäre. Mit der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Planungsbüro Schneegans aus 16244 Schorfheide beauftragt.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Auswirkungen werden die Brutvögel und Zauneidechsen untersucht. Für Fledermäuse wird das Quartierpotenzial vorhandener Bäume beurteilt. Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Amphibien und Insektenarten wird aufgrund der im Gebiet vorgefundenen Habitatverhältnisse, sowie fehlender Feuchtgebiete und Blütenpflanzen für Tagfalter ausgeschlossen. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das etwa 1,64 ha große Plangebiet liegt im Landkreis Jerichower Land am südöstlichen Stadtrand von Genthin, im Übergangsbereich zum siedlungsnahen Freiraum. An das Plangebiet grenzt westlich die vorhandene Wohnbebauung entlang der Friedenstraße. Der teilgeschotterte Buchenweg verläuft von West nach Ost durch das Plangebiet und gliedert dieses in ein nördliches und südliches Teilgebiet. Das nördliche Teilgebiet umfasst auf den Flurstücken 10620 und 242/2 gemähte Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen. Die Fläche ist eingezäunt und vermutlich dem nördlich angrenzenden Busbetriebshof zugehörig. Die Teilflächen der Flurstücke 1415/242 und 2353/253 sind ein bewirtschafteter Intensivacker. Entlang der Nutzungsgrenze steht eine markante Baumreihe aus älteren Pyramidenpappeln.

Der südliche Plangebietsteil umfasst eine vorhandene Bebauung mit mehreren Gebäuden auf dem Flurstück 10355, eingefriedet von einer hohen Mauer. Die größte Fläche nimmt eine mehrjährige Ackerbrache auf Flurstück 10356 ein. Auf der Fläche entwickelte sich eine Ruderalflur trockener bis frischer Standorte, die im Herbst gemäht wird. Eine einzelne Eiche steht als Solitärbaum auf der Brachfläche. Der Baum ist sehr stark geschädigt und abgängig. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze wächst eine Baumhecke mit u.a. Eichen, Birken, Feldahorn, Espen, Heckenrosen. In der Hecke befinden sich Habitate von liegendem Totholz und ein Teil der Gehölze zeigt erhebliche Trockenschäden. Östlich der Hecke befindet sich eine weitere Brachfläche und dahinter ein Wäldchen mit überwiegend Rotbuchen. Auch hier sind viele Bäume durch vermutlich Trockenheit geschädigt und absterbend, bieten dadurch aber ein hohes Quartierpotential für höhlenbrütende Vogelarten.



Blick von Südosten über die Ackerbrache in das Plangebiet. In der Bildmitte steht die Solitäreiche, links die Bebauung im südwestlichen Plangebiet und rechts ist die Baumreihe der Pyramidenpappeln im nördlichen Teilgebiet.

(Aufnahme am 12.04.2022)



Blick vom Buchenweg südlich entlang der Baumhecke, die an der östlichen Plangebietsgrenze verläuft. Hinter der Hecke (links im Bild) ist eine weitere Brachfläche und dahinter ein Buchenwäldchen. (Aufnahme am 12.04.2022)



In dem eingezäunten Rotbuchenwäldchen sind viele geschädigte Bäume, die einen hohen Anteil an Höhlungen aufweisen und damit für höhlenbrütende Vogelarten von Bedeutung sind. Auch der Rotfuchs hatte hier einen Bau zur Jungenaufzucht (Aufnahme am 26.04.2022)



Die Reihe der Pyramidenpappeln steht im nördlichen Teilgebiet, an der Nutzungsgrenze zwischen Acker und eingezäunter Mähwiese. Einzelne Pappeln weisen bereits erste Schäden auf.

(Aufnahme am 18.05.2022)



Die Solitäreiche auf der Ackerbrache im südlichen Teilgebiet ist abgängig

(Aufnahme am 18.05.2020)



In der Baumhecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Südteil) sind einzelne Totholzhabitate von Zauneidechsen besiedelt. In dem abgebildeten Totholzhaufen wurde ein Pärchen der streng geschützten Tiere beobachtet, unten ist das Weibchen fotografiert.

(Aufnahmen am 18.05.2022)





Im südlichen Teil der Hecke befindet sich auch ein Ameisennest
(Aufnahmen am 18.05.2022)



Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich eingezäunte und mehrfach gemähte Wiesenflächen, an die nördlich der Busbetriebshof angrenzt. Die Betonelemente (im Vordergrund) wurden auch regelmäßig auf Zauneidechsen abgesucht, hier konnten aber keine Tiere beobachtet werden.

(Aufnahmen am 18.05.2022)



Von der Friedensstraße führt der geschotterte Buchenweg durch das Plan-
gebiet. In Höhe der Trafostation wachsen Gebüsch mit u. a. Schlehe,
Hundsrose, Weißdorn. Die Trafostation ist von Haussperlingen besiedelt.
(Aufnahme am 29.06.2022)



Die Brutvogelkartierung ergab für die Ackerbrache keine Bodenbrüternach-
weise. Auch die abgängige Eiche hatte keine Nistplätze oder geschützte Le-
bensstätten. Genutzt wurde die Fläche nur von Nahrungsgästen.
(Aufnahme am 29.06.2022)

3 Faunistische Bestandserfassung

3.1 Methodik

Zur Erfassung des Brutvogelbestandes und weiterer geschützter Arten erfolgten im Plangebiet 4 Begehungen im Zeitraum von April bis Juni 2022. Kartiert wurde zu verschiedenen Tageszeiten, um auch die Vorkommen der wärmeliebenden Zauneidechsen zu erfassen. Bei den Geländearbeiten wurden alle festgestellten Arten in Arbeitskarten eingetragen. Die Kartierung der Brutvögel erfolgte nach den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Südbeck et al.2005). Begehungen fanden an folgenden Tagen statt:

Datum	Beobachtungszeit	Kartierte Artengruppen	Wetterverhältnisse und Beobachtungsbedingungen
12.04.2022	14:30-19:30	Vögel	Sonnig, trocken, schwach windig, Tagtemperatur 18° Abends bis 13°C
26.04.2022	07:00-12:00	Vögel, Zauneidechsen	Heiter, trocken, schwach windig, Temperatur bis 18°C
18.05.2022	07:30-12:30	Vögel, Zauneidechsen	Sonnig, trocken, schwach windig, Temperatur bis 24°C
29.06.2022	08:00-13:00	Vögel, Zauneidechsen	Locker bewölkt, trocken, Wind schwacher bis mäßig, Temperatur bis 25°C,

Die Erfassung der Brutvögel erlaubt landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes. Vögel stellen eine gut erforschte, leicht erfassbare und auffällige Tiergruppe dar. In unserer mitteleuropäischen Kulturlandschaft sind sie die artenreichste Wirbeltierklasse und besiedeln nahezu alle Lebensräume. Als sehr mobile Artengruppe eignen sich Vögel gut zur Bewertung zusammenhängender Gebiete, da viele Arten mit ihren Habitatansprüchen auf unterschiedliche Landschaftsstrukturen angewiesen sind.

Als Methode der Brutvogelerfassung wurde die Revierkartierung angewendet, um für das Untersuchungsgebiet repräsentative Bestandeszahlen zu erhalten. Dabei wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Balz- und Paarungsverhalten, Altvögel mit Nistmaterial bzw. Futter sowie Nester dokumentiert. Die Erfassung von Höhlenbrütern erfolgt auch durch das Verhören bettelnder Jungvögel. Aus den Arbeitskarten können für jede Vogelart die Anzahl der Reviere ermittelt werden, wobei die Darstellung in der Bestandskarte nur den ungefähren Reviermittelpunkt bzw. häufigsten Beobachtungspunkt der kartierten Vogelarten darstellt und nicht die Gesamtausdehnung der Brutreviere wiedergibt.

Der Status als Brutvogel (BV) wurde vergeben, wenn Männchen und Weibchen zur Brutzeit im entsprechenden Lebensraum wiederholt festgestellt wurden und Reviere nach mindestens einer Woche noch besetzt waren (singende Männchen, Paarungs- und Balzverhalten), sowie das Verhalten der Altvögel auf vorhandene Nester oder Jungvögel hindeutet (Nestbau, Futter, Warnrufe), bzw. wenn die Nisthöhlen oder Nester direkt lokalisiert werden konnten. Bei allen Begehungen wurden auch Nahrungsgäste, Rastvögel und Durchzügler erfasst.

Für die Erfassung von Zauneidechsen wurden ausgewählte Bereiche bei günstigen Witterungsbedingungen langsam gehend (ca. 250m/h) abgelaufen. Gezielt beobachtet wurden dabei mögliche Sonnenplätze, Versteckstrukturen und offene Flächen. Nachweise der Zauneidechsen erfolgen durch Sichtbeobachtungen. Auch das Rascheln weghuschender Tiere ist ein Indiz für mögliche Vorkommen von Zauneidechsen. Für die Erfassung von Zauneidechsen müssen warme (20-25 Grad), trockene und höchstens schwach windige Witterungsbedingungen herrschen. Bei kühlen Temperaturen oder großer Hitze verkriechen sich die Tiere und sind kaum nachweisbar. Ideale Erfassungszeiträume sind von Mitte April bis Mitte Juni während der Paarungsaktivitäten und September zur Erfassung der Schlüpflinge.

Für Fledermäuse und Höhlenbrüter wurde der Baumbestand im Plangebiet auf mögliche Höhlungen untersucht, um Aussagen zur Bedeutung der Bäume bezüglich ihrer ökologischen Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu treffen.

3.2 Fehlerbetrachtung

Bei einer Revierkartierung zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln müssen festgestellte Reviere nicht unbedingt mit den realen Brutrevieren übereinstimmen, da auch nicht verpaarte Männchen erfasst werden könnten. Die Kartierungsergebnisse können statistisch aufgearbeitet werden und ermöglichen eine Vergleichbarkeit mit ähnlichen Lebensräumen.

Sehr zeitig im Jahr singende Arten wie beispielsweise Rotkehlchen oder Zaunkönig könnten unterrepräsentiert sein, wenn das Brutgeschehen einiger Arten in milden Wintern bereits zeitig beginnt und die Kartierungen durch verschiedene Ursachen erst relativ spät beginnen. Das Verhören der Reviergesänge leiser und unauffällig singender Arten kann auch durch größere räumliche Distanzen oder störende Umgebungsgeräusche erschwert werden.

3.3 Begriffsbestimmungen

Der Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope wird im Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Der Abschnitt 3 regelt die Vorschriften für den besonderen Artenschutz. Hier umfasst der § 44 die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Es werden mehrere Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten
- europäische Vogelarten

Die Artengruppen werden im BNatSchG in § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 näher definiert. Der Gesetzgeber stützt sich dabei auf national und international (europäisch) geltende Richtlinien und Verordnungen, darunter der

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL, Richtlinie 92/43/EWG)
- Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV, (EG) Nr. 338/97)
- Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)

Europarechtlich ist der Artenschutz in Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH - Richtlinie) sowie in der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie) verankert. Danach sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind die unterschiedlichen Schutzkategorien für Artengruppen nach nationalem und internationalem Recht zu beachten. Die ausschließlich national besonders und streng geschützten Arten werden im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung (LBP) bzw. im Grünordnungsplan / Umweltbericht der Bauleitplanung bearbeitet. Die europarechtlich geschützten Arten werden einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

Vogelschutzrichtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)

Die Vogelschutzrichtlinie regelt den Schutz, die Nutzung und die Bewirtschaftung aller im Gebiet der Mitgliedsstaaten einheimischen Vogelarten. Sie soll dem Artenrückgang einhei-

mischer Vogelarten und Zugvogelarten entgegenwirken und berücksichtigt dabei den Schutz aller Entwicklungsstadien und der Lebensräume. Nach dieser Rechtsgrundlage gehören alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten. Für die in Anhang I der Richtlinie genannten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen zur Erhaltung ihrer Lebensräume umzusetzen, um das Überleben der Arten und ihre Vermehrung abzusichern.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG)

Ziel der FFH-RL ist der Aufbau eines kohärenten ökologischen Schutzgebietssystems mit dem Namen Natura 2000 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tiere und Pflanzen. Für die in Anhang IV genannten Tier- und Pflanzenarten treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten zu gewährleisten.

Die in Anhang IV eingestuften Arten gehören nach § 7 BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG verbieten für Tiere dieser Arten

- das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten
- das Stören, während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten
- das Entnehmen, Beschädigen oder Zerstören der Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Für die in Anhang I der FFH-Richtlinie genannten Lebensräume und die im Anhang II der Richtlinie aufgeführten Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung werden besondere Schutzgebiete zu deren Erhaltung eingerichtet.

Rote Listen

Rote Listen setzen Prioritäten für den Schutz einzelner Arten bzw. von Lebensräumen. Sie sind ein praktisches Instrument der Naturschutzarbeit zur Beurteilung der ökologischen Wertigkeit von Biotopen und Landschaftsräumen. Auf wissenschaftlicher Grundlage basierend, ermöglichen sie Aussagen zu Gefährdungsgraden freilebender Tiere und wildwachsender Pflanzen. Rote Listen haben ohne Überführung in förmliche Gesetze keine Geltung als Rechtsnorm. Die Einstufung der Arten erfolgt in die Kategorien 0 – Bestand erloschen, 1 – vom Aussterben bedroht, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, 4 – potentiell gefährdet, R – extrem selten, V – Vorwarnliste, X - Ungefährdet

4 Ergebnisse der Bestanderfassung

4.1 Europäische Vogelarten

Bestand

Bei den Kartierungen wurden 32 Vogelarten im Plangebiet und dessen Umfeld erfasst, davon sind nur 2 Arten als Brutvögel im Gebiet und weitere 10 Arten als Randsiedler mit Brutverdacht in der Umgebung zu werten. Brutverdacht ergibt sich, wenn Beobachtungen und Habitatausstattung ein besetztes Revier mit hoher Wahrscheinlichkeit erwarten lassen.

Als Brutvögel werden Haussperling und Hausrotschwanz im bebauten Flurstück 10355 vermutet. Das Privatgelände ist von einer hohen Mauer umgeben und konnte daher nicht genau untersucht werden. Es wurden jedoch bei jeder Begehung die genannten Arten auf den Dächern singend, balzend oder mit Futter beobachtet, so dass Brutverdacht besteht.

Als typischer Bodenbrüter der Agrarlandschaft wurde die Feldlerche auf der weiträumigen Ackerfläche nordöstlich vom Plangebiet als Randsiedler kartiert. Gebüschbrüter wie Rotkehlchen und Singdrossel wurden in der Baumhecke südöstlich vom Plangebiet mit je einem Revier erfasst. Typische Baumbrüter wie Buchfink, Blau- und Kohlmeise, Buntspecht und

Star brüteten in dem kleinen Rotbuchenwäldchen südöstlich vom Plangebiet. Die Höhlenbrüter nutzten dabei das reichliche Angebot an natürlichen Bruthöhlen in den Bäumen. Amsel und Star sind auch Brutvögel in den gut mit Gehölzen strukturierten Gärten südwestlich vom Plangebiet. Vermutlich haben im räumlichen Umfeld auch Elstern, Nebelkrähen und Ringeltauben ihre Nistplätze, jedoch konnten diese Arten nur als regelmäßige Nahrungsgäste im Gebiet kartiert werden, da keine Neststandorte nachweisbar waren.

Nicht von Brutvögeln besiedelt waren die Ackerbrache und Solitäreiche im südlichen Teilgebiet. Auch im nördlichen Teilgebiet gab es keine Nachweise von Brutvögeln. Die Pyramidenpappeln hatten keine Nester oder Baumhöhlen und auch auf der beanspruchten Ackerfläche und eingezäunten Wiese siedelten keine Bodenbrüter.

Trupps von Haussperlingen und einige Feldsperlinge wurden regelmäßig auf der alten Trafostation südlich am Buchenweg beobachtet. Die Vögel haben hier mehrere Nistplätze am Stationsgebäude besetzt und werden daher als Randsiedler mit kartiert.

Als regelmäßige Nahrungsgäste wurden Elstern, Nebelkrähen, Ringeltauben, Stare und Trupps von Haus- und Feldsperlingen im Plangebiet und dessen Umgebung erfasst. Insbesondere Ackerbrache und Acker waren bevorzugte Nahrungsflächen, aber auch auf der eingezäunten Wiese wurden mehrfach Elstern und Nebelkrähen beobachtet. Ein Fasan wurde auf der Ackerfläche bei der Nahrungssuche kartiert.

Durchziehende Vogelarten wurden zumeist nur einmal gesichtet. Als Durchzügler konnten Bachstelze, Eichelhäher, Grünfink, Grünspecht, Heidelerche, Misteldrossel, Türkentaube und Wacholderdrossel im Gebiet und dessen Umgebung beobachtet werden. Als Überflieger wurden Graugans, Graureiher, Stockente und Weißstorch kartiert. Greifvögel wie Mäusebusard, Schwarzmilan und Turmfalke flogen nahrungssuchend über die Ackerflächen.

Gefährdung / Schutz

Alle festgestellten Vogelarten sind nach der Vogelschutzrichtlinie und der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Als streng geschützte Vogelarten des Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie wurden Heidelerche, Schwarzmilan, Weißstorch mit jeweils einer Sichtung als Durchzügler oder Überflieger registriert. Diese geschützten Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die auf dem Wohngrundstück vermuteten Brutvögel wie Haussperling, sowie Hausrotschwanz gelten derzeit als ungefährdet.

Bewertung und Auswirkungsprognose

Ein gesetzlicher Lebensstättenschutz nach § 44 BNatSchG gilt für mehrjährig genutzte Nistplätze und regelmäßig besetzte Brutreviere. Niststätten von Freibrütern, die für jede Brut ein neues Nest errichten, sind nur geschützt, wenn sich Eier oder Jungvögel darin befinden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde daher nach aktuell kartiertem Brutvogelbestand keine Auswirkungen auf geschützte Lebensstätten (Nistplätze) haben. Vorausgesetzt die Nistplätze auf dem bebauten Privatgrundstück bleiben erhalten. Es ist auch nicht zu erwarten, dass in der Baumhecke brütende Randsiedler wie Rotkehlchen und Singdrossel durch künftige Wohnbebauung massiv gestört werden.

Im Jahr des Baubeginns sollten dennoch vorsorglich Vergrämungsmaßnahmen erfolgen, um ein mögliches Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Empfehlenswert wäre eine regelmäßige Flächenmahd als wirksame Vergrämungsmethode, um mögliche Brutvogelansiedlungen auf Freiflächen zu vermeiden und damit ein Bauvorhaben auch konfliktfrei in der Brutzeit von März bis August beginnen zu können.

Liste der Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler im Untersuchungsgebiet

Deutscher Name Wissenschaftl. Name	Abk.	Status	Reviere	Häufig- keit	Tren- d	V RL	RL SA	RL D	BAV	Bemerkungen / Auswirkungen
Amsel <i>Turdus merula</i>	A	RS	1 (RS)	h	0		X		+	Amseln besiedeln verschiedenste Lebensräume mit gut strukturierten Gehölzen, wie Parks, Gärten, Gebüsche, Wälder. 1 Revier in Gärten an südwestlicher Gebietsgrenze – Art ist nicht betroffen.
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	Ba	DU		h	0		X		+	Bachstelzen brüten gern in Gebäuden und Siedlungen. 1 Beobachtung durchziehender Vögel am 12.04 - Art ist nicht betroffen.
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	Bm	RS	1 (RS)	h	0		X		+	Blaumeisen sind Höhlenbrüter in Wäldern, Parks, Gärten, gern auch in Nistkästen. 1 Revier im Rotbuchenwäldchen südöstlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen.
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	B	RS	1 (RS)	h	0		X		+	Buchfinken brüten in höheren Baumbeständen, wie Alleen, Parks, Feldgehölze, Wälder und sind häufige Brutvögel. 1 Revier im Buchenwäldchen südöstlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen.
Buntspecht <i>Dendrocopus major</i>	Bs	RS	1 (RS)	h	+1		X		+	Buntspechte besiedeln unterschiedlichste Gehölzbiotope, wenn geeignete Bäume für Bruthöhlen vorhanden sind. 1 Revier im Buchenwäldchen südöstlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen.
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>	Ei	DU		h	0		X		+	Neststandort häufig in Kiefernstangenholz, außerhalb der Brutzeit nahrungssuchend weit umherstreifend. Eine Beobachtung von 2 Vögeln am 12.04 im Buchenwäldchen – Art ist nicht betroffen.
Elster <i>Pica pica</i>	E	NG		h	0		X		+	Elstern bevorzugen die offene Kulturlandschaft und Siedlungen. Der Neststandort befindet sich in verschiedener Höhe in Gehölzen, zur Nahrungssuche werden gern offene Flächen aufgesucht. Sehr anpassungsfähige Art, die im Gebiet als regelmäßiger Nahrungsgast und Überflieger beobachtet wurde, Nistplatz vermutlich in räumlicher Nähe – Art ist nicht betroffen.
Feldlerche <i>Alauda arvensis</i>	F	RS	1 (RS)	h	-2		3		+	Bodenbrüter der offenen Agrarlandschaft, gern in Getreidefeldern. Regelmäßige Sichtungen (Singflüge) auf Acker nordöstlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	Fe	RS	1 (RS)	h	-2		V	V	+	Besiedelt heute bevorzugt Siedlungen und Kulturlandschaften, Höhlen- und Nischenbrüter (auch an Gebäuden), vermutlich Brutrevier im Bereich der Trafostation – Art ist nicht betroffen.
Graugans <i>Anser anser</i>	Gra	DU		mh	+1		X			Einmalige Beobachtung das Gebiet überfliegender Graugänse am 18.05 – Art ist nicht betroffen
Graureiher <i>Ardea cinerea</i>	Gr	DU		mh	-2		V		+	Einmalige Beobachtung das Gebiet überfliegender Graureiher am 26.04 – Art ist nicht betroffen

Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	Gf	DU		h	-2		X		+	1 Beobachtung von Grünfink (Durchzügler) am 12.04 in Baumhecke am südöstlichen Plangebiet – Art ist nicht betroffen
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	Gü	DU		mh	+1		X		++	Eine Beobachtung von Grünspecht am 12.04 im Rotbuchenwäldchen – Art ist nicht betroffen
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	BV	1	h	-2		X		+	Bevorzugt in Gebäude und Siedlungen als Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, vermutlich 1 Brutrevier an Gebäuden auf Wohngrundstück im südwestlichen Plangebiet – Art ist nicht betroffen, wenn Gebäude erhalten bleiben.
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	H	BV	2-3	h	-2		V	V	+	Trupps von Sperlingen waren regelmäßig bei der Nahrungssuche im Gebiet und an ihren Brutplätzen auf Dächern der Wohngebäude und der Trafostation am Buchenweg zu beobachten – Art ist nicht betroffen, wenn Gebäude erhalten bleiben
Heidelerche <i>Lullula arborea</i>	Hei	DU		h	-2	I	V	V	++	Besiedelt lichte Waldrandgebiete mit angrenzend spärlicher Bodenvegetation und Sandflächen, Bodenbrüter. Beobachtung eines singenden Einzelvogels am 12.04 – Art ist nicht betroffen.
Jagdfasan <i>Phasianus colchicus</i>	Fa	NG		h						Typischer Bewohner strukturierter Agrarlandschaften, im nördlichen Teilgebiet eine Beobachtung eines Männchens am 26.04 – Art ist nicht betroffen
Kohlmeise <i>Parus major</i>	K	RS	1 (RS)	h	0		X		+	Kohlmeisen sind Höhlenbrüter in Wäldern, Parks, Gärten, Siedlungen, gern auch in Nistkästen. 1 Revier im Rotbuchenwäldchen südöstlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen.
Kolkrabe <i>Corvus corax</i>	Kra	DU		mh	+1		X		+	Eine Beobachtung das Gebiet überfliegender Kolkraben am 12.04 – Art ist nicht betroffen.
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	Mb	DU		mh	0		X		++	Neststandorte in Wäldern und Feldgehözen, zur Nahrungssuche in der Offenlandschaft umherstreifend, am 18.05 über dem Acker nordöstlich vom Plangebiet beobachtet – Art ist nicht betroffen.
Misteldrossel <i>Turdus viscivorus</i>	Md	DU		mh	0		X		+	Beobachtung durchziehener Vögel am 12.04 südlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen
Nebelkrähe <i>Corvus cornix</i>	Nk	NG		h	0		X		+	Bewohnt offene Kulturlandschaften und Siedlungen, Nester auf hohen Bäumen. Regelmäßige Beobachtung der Vögel im Gebiet und Umgebung. Nistplatz vermutlich in räumlicher Nähe – Art ist nicht betroffen.
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	Rt	NG		h	+1				+	Besiedelt nahezu alle Biotope mit ausreichendem Gehölzbestand und mittelalten bis alten Bäumen. Regelmäßige Beobachtung der Art im Gebiet und Umgebung, Nistplatz vermutlich in räumlicher Nähe – Art ist nicht betroffen.

Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	R	RS	1 (RS)	h	0		X	+	Rotkehlchen brütet in unterholzreichen Wäldern und Gehölzen aller Art, auch in Gärten und Siedlungen. Nest versteckt am Boden in dichtem Bewuchs. 1 Nistplatz in Gebüsch in Baumhecke südöstlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen.
Schwarzmilan <i>Milvus migrans</i>	Swm	DU		mh	+1	I	X	++	Neststandorte in Wäldern und Feldgehölzen, zur Nahrungssuche in der Offenlandschaft umherstreifend auch über Acker nordöstlich vom Plangebiet am 18.05 beobachtet – Art ist nicht betroffen.
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	Sd	RS	1 (RS)	h	0		X	+	Besiedelt verschiedene Waldtypen mit Unterholz, auch in Gärten, Parks, Friedhöfen, Neststand in Bäumen (ca. 2-3 m hoch) und Sträuchern. Ein Revier in Baumhecke südöstlich vom Plangebiet - Art ist nicht betroffen.
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	S	RS	2-3 (RS)	h	-2		V	+	Höhlenbrüter in Feldgehölzen, Waldrändern, Alleen, Parks und Gärten mit geeigneten Höhlen und Nistkästen. Regelmäßige Beobachtung nahrungssuchender Vögel im Plangebiet und mehrere besetzte Bruthöhlen im Rotbuchenwäldchen und in Gärten – Art ist nicht betroffen,
Stockente <i>Anas platyrhynchos</i>	Sto	DU		h	0		X	+	Besiedelt fast alle Gewässer, zumeist Bodenbrüter, jedoch Neststandort bis 3 km vom Gewässer entfernt. Beobachtung überfliegender Vögel am 12.04 – Art ist nicht betroffen..
Türkentaube <i>Streptopelia decaocto</i>	Tt	DU		h	-2		X	+	Eine Beobachtung von 2 Vögeln am 26.04 nordwestlichen Plangebiet – Art ist nicht betroffen.
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	Tf	DU		mh	0		X	++	Mehrfache Beobachtung nahrungssuchender und überfliegender Falken auf Acker nördlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen
Wacholderdrossel <i>Turdus pilaris</i>	Wd	DU		mh	-2		X	+	Am 12.04 Beobachtung durchziehender Trupps von Mistel- und Wacholderdrosseln südlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen
Weißstorch <i>Ciconia ciconia</i>	Ws	NG		mh	+1	I	X	++	Am 18.05 zwei Weißstörche nordwestlich vom Plangebiet fliegend beobachtet - Art ist nicht betroffen

4.2 Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.2.1 Säugetiere

Alle Fledermäuse sind streng geschützte Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie. Ihre Tagesquartiere befinden sich an Bäumen in Höhlungen, Rissen, Spalten oder an Gebäuden, in Dachräumen, Kellern, Spalten, Ritzen oder beispielsweise hinter Fensterläden. Jagdgebiete von Fledermäusen befinden sich in der offenen Kulturlandschaft in Gärten, Parkanlagen und Freiflächen. Hier orientieren sich die Tiere gern an Gehölzen, Hecken oder Baumgruppen als Leitlinien bei der Insektenjagd.

Die im Plangebiet stehenden Bäume (1 Eiche und Pyramidenpappeln) wurden vom Boden mit einem Fernglas auf potentielle Fledermausverstecke abgesucht. Dabei konnten keine relevanten Höhlungen, Risse oder Spalten mit Eignung als Fledermausverstecke an vorhandenen Bäumen entdeckt werden, so dass keine Quartierverluste durch mögliche Baumfällungen zu erwarten sind. Spezielle Fledermausuntersuchungen mit Detektoren oder Horchboxen waren im Rahmen des Gutachtens nicht vereinbart. Für weitere europarechtlich geschützte Säugetierarten, wie Biber oder Fischotter ist der Bebauungsplan nicht relevant, denn die Arten kommen im Gebiet nicht vor.

Als weitere Säugetierarten wurden Rehe, Feldhasen und Rotfuchse in der Umgebung des Plangebietes beachtet. Die Rotfuchse hatten zur Jungenaufzucht einen Bau im Buchenwäldchen südöstlich vom BP-Gebiet genutzt.

4.2.2 Amphibien und Reptilien

Der geplante Bebauungsplan hat für die Artengruppe der Amphibien keine Bedeutung, denn es fehlen für Amphibien wichtige Gewässerlebensräume in der Umgebung vom Plangebiet. Ein Vorkommen von Amphibienarten ist daher auszuschließen.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gehört zu den streng geschützten Arten nach dem europäischen Artenschutzrecht und ist im Anhang IV Art der FFH – Richtlinie aufgeführt. In der Roten Liste Sachsen-Anhalt gilt die Zauneidechse als gefährdete Art der Kategorie 3. Vielerorts zeigt sich ein deutlicher Rückgang der Bestände. Der Erhaltungszustand der Zauneidechsenpopulationen wird als ungünstig bewertet. Gut besonnte Standorte mit geringer Vegetationsbedeckung sind als möglicher Lebensraum dieser Reptilien geeignet.

Zauneidechsen bewohnen strukturreiche wärmebegünstigte Offenlebensräume mit kleinräumigen Mosaiken aus vegetationsfreien Flächen, Staudenfluren und Verbuschungsstadien. Häufig werden südlich exponierte Eisenbahndämme, Straßenböschungen und Brachflächen besiedelt. Als wichtige Habitatstrukturen müssen Sonnenplätze, Verstecke, Winterquartiere und Eiablageplätze vorhanden sein. Günstig ist eine spärliche bis mittelstarke Vegetation in unterschiedlicher Höhe auf gut drainierten Lockersubstraten.

Die Aktivitätsphase beginnt bereits Ende März / April mit dem Erscheinen der Männchen aus dem Winterquartier. Die Paarungszeit liegt in den Monaten April / Mai. Im Juni / Juli erfolgt die Eiablage in selbstgegrabenen Erdhöhlen in warmen Sandsubstraten mit geringer Vegetationsbedeckung. Schlüpflinge sind ab August / September zu beobachten. Der Rückzug in die Winterquartiere beginnt bei Adulten bereits im September, während Schlüpflinge noch bis Oktober beobachtet werden. Als Überwinterungsquartiere dienen vermoderte Baumstubben, verlassene Nagerbauten, selbstgegrabene Röhren oder Steinhäufen.

Die Art gilt als sehr standorttreu mit wenig Ausbreitungstendenz. Wanderbewegungen betragen selten mehr als 100m. Wichtig für den genetischen Austausch und die Wiederbesiedlung geeigneter Habitats ist ein Biotopverbund mit linearen trockenen Säumen. Die Populationsgrößen sind häufig sehr klein und betragen oft weniger als 10 Tiere pro ha.

Zur Erfassung möglicher Zauneidechsenvorkommen erfolgten an witterungsbedingt günstigen Tagen gezielte Kontrollen potentieller Habitatflächen. Nachweise der Tiere gelingen durch Sichtbeobachtungen. Zur Kartierung von Zauneidechsen werden Transekte bei günstigen Witterungsbedingungen langsam gehend (ca. 250m / h) abgelaufen, und dabei mögliche Sonnenplätze, Versteckstrukturen und offene Flächen gezielt beobachtet. Geachtet wird auch auf das Rascheln weghuschender Tiere. Künstliche Verstecke (Bretter, Pappe o. ä.) wurden nicht eingesetzt. Günstige Erfassungszeiträume sind die Monate April bis Juni aufgrund der Paarungsaktivitäten und der September zur Erfassung von Schlüpflingen.

Ideal für Zauneidechsenbeobachtungen sind Temperaturen um 20°C bei sonnigem und höchstens schwach windigem Wetter. Entsprechend gute Witterungsbedingungen waren am 18.05.2022 gegeben und an diesem Tag konnte ein Pärchen der Zauneidechsen an einem Reisighaufen in der Hecke angrenzend an die südöstliche Plangebietsgrenze beobachtet werden. Die Hecke wächst außerhalb des Plangebietes auf Flurstück 1735/254, grenzt aber an die Ackerbrache auf Flurstück 10356 (im Plangebiet) an. In der Hecke finden sich besonnte Bereiche und einige Totholzhabitate, so dass Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten für Zauneidechsen vorhanden sind.

Im eigentlichen Gebiet des Bebauungsplanes wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Die Ackerbrache auf Flurstück 10356 und auch die ruderalen Wiesen auf Flurstück 10620 und 242/2 sind offensichtlich nicht von den streng geschützten Tieren besiedelt.

Eine Umsetzung des Bebauungsplanes würde also nur entlang der südöstlichen Gebietsgrenze mögliche artenschutzrechtliche Auswirkungen auf die im Heckenbereich lebenden Zauneidechsen haben. Vorsorglich sollten daher vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Schutzmaßnahmen umgesetzt werden, um die nachgewiesenen Zauneidechsenvorkommen an der Baumhecke auf Flurstück 1735/254 zu erhalten und wenn möglich die Population zu stärken. Eine geeignete Maßnahme zur Habitataufwertung wäre beispielsweise das Anlegen besonnener Sandhügel als künftige Eiablageplätze im Heckenbereich. Um ein mögliches Einwandern von Zauneidechsen in die künftigen Bauflächen zu verhindern, sollte entlang der östlichen Grenze von Flurstück 10356 vorsorglich ein ca. 50 m langer Reptilienschutzzaun aufgestellt werden. Der Schutzzaun ist vor dem Baubeginn aufzustellen und über die gesamte Bauzeit funktionstüchtig zu halten, um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, wie baubedingte Tötungen von Tieren, zu vermeiden.

4.2.3 Weitere FFH - Artengruppen

Der Bebauungsplan umfasst Ackerbrache, Intensivacker, Wegefläche, Bebauung und ruderale Mähwiese. Der Baumbestand besteht aus nichtheimischen Pyramidenpappeln und einer abgängigen Eiche mittleren Alters. Altbäume mit Käferhabitatfunktion sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass holzbewohnende Käferarten nicht betroffen sind. Auch für spezialisierte europarechtlich geschützte Schmetterlingsarten gibt es keine geeigneten Lebensräume oder Raupenfutterpflanzen auf dem beplanten Standort. Das Vorhabensgebiet hat auch keine Habitateignung für spezialisierte Heuschrecken oder Libellenarten, so dass keine Relevanz besteht für weitere besonders und streng geschützte FFH - Artengruppen.

5 Artenschutzprüfung gemäß §44 BNatSchG

5.1 Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Der Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Habitate wird im Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Der Abschnitt 3 regelt die Vorschriften für den besonderen Artenschutz. Hier nennt § 44 die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Im Artenschutz werden mehrere Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten (Arten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung, europäische Vogelarten)
- streng geschützte Arten (unterliegen als Teilmenge der besonders geschützten Arten einem noch strengeren Schutz, zu der Gruppe zählen die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten)
- europäische Vogelarten (gemäß Art. 1 Abs. 1 Vogelschutz-RL alle Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten heimisch sind)

Die Artengruppen werden im BNatSchG in § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 definiert. Der Gesetzgeber stützt sich dabei auf national und europäisch geltende Richtlinien und Verordnungen

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG)
- Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV, (EG) Nr. 338/97)
- Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)

Europarechtlich ist der Artenschutz in der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH - Richtlinie) sowie in der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie) verankert.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind die unterschiedlichen Schutzkategorien für Artengruppen nach nationalem und europäischem Recht zu beachten. Die ausschließlich national geschützten Arten werden im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung (LBP) bzw. im Grünordnungsplan / Umweltbericht der Bauleitplanung bearbeitet. Bei nur national geschützten Arten werden die Konflikte im Rahmen der Eingriffsregelung bewältigt und können im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Die europarechtlich geschützten Arten werden einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Zu dieser Gruppe gehören die Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten. Bei einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote muss auch bei dieser Gruppe ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig sein und über Vermeidung und Ausgleich entschieden werden. Weiterhin muss aber auch die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein. Die Anforderungen an den Erhalt der ökologischen Funktion kann nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Vogelschutzrichtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)

Die Vogelschutzrichtlinie regelt Schutz, die Nutzung und Bewirtschaftung aller im Gebiet der Mitgliedsstaaten einheimischen Vogelarten. Sie soll dem Artenrückgang heimischer Vogelarten und Zugvogelarten entgegenwirken und berücksichtigt dabei den Schutz aller Entwicklungsstadien und der Lebensräume. Nach dieser Rechtsgrundlage gehören alle europäischen

Vogelarten zu den besonders geschützten Arten. Für die in Anhang I der Richtlinie genannten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen zur Erhaltung ihrer Lebensräume umzusetzen, um das Überleben der Arten und ihre Vermehrung im Verbreitungsgebiet abzusichern.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG)

Ziel der FFH-RL ist der Aufbau eines kohärenten ökologischen Schutzgebietssystems mit dem Namen Natura 2000 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tiere und Pflanzen. Für die in Anhang IV genannten Tier- und Pflanzenarten treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten zu gewährleisten. Die in Anhang IV eingestufteten Arten gehören nach § 7 BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Für die in Anhang I der FFH Richtlinie genannten Lebensräume und die im Anhang II der Richtlinie aufgeführten Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung werden besondere Schutzgebiete zu deren Erhaltung eingerichtet.

5.2 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG

Die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG umfassen das

Tötungsverbot individuenbezogen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

„Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch das Vorhaben das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten signifikant verschlechtert. Das Verbot gilt individuenbezogen für jedes einzelne Exemplar. Es umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und ist nicht durch CEF-Maßnahmen zu überwinden. Eine Erfüllung des Tötungsverbotes kann jedoch oft durch zeitliche Steuerungen (Bauzeitenregelungen) von Bauvorhaben vermieden werden.

Störungsverbot während bestimmter Zeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

„Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.“

Das Verbot tritt ein wenn die Störung erheblich ist, d. h. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert und sich die Störung auf Überlebenschancen, Reproduktionsfähigkeit oder Fortpflanzungserfolg der lokalen Population nachteilig auswirkt. Als lokale Population wird hier eine Gruppe von Individuen bezeichnet, die einen zusammenhängenden Raum bewohnen und eine Fortpflanzungsgemeinschaft bilden.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung einer lokalen Population oder durch bauzeitliche Regelungen vermieden werden, da sich der Schutz nur auf bestimmte Zeiten bezieht.

Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

„Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot schützt die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten. Als Fortpflanzungsstätten gelten dabei alle Teillebensräume (Habitate) die für die Fortpflanzung benötigt werden, z. B. Balz- und Paarungsgebiete, Eiablageplätze, Nester, Brutplätze, Baue. Ruhestätten sind z. B. Verstecke, Baue, Schlaf-, Rast- und Mauserplätze, Sommer- und Winterquartiere oder Sonnenplätze (z.B. für Eidechsen). Geschützte Lebensstätten sind jeweils artspezifisch zu definieren. Bei Arten die regelmäßig an die Lebensstätte zurückkehren und

diese in jedem Jahr erneut nutzen gilt der Schutz ganzjährig. Fortpflanzungsstätten von Arten die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln (z.B. Vogelneester) sind nur dann geschützt, wenn sich Eier oder Jungvögel darin befinden (Nutzungszeit). Bei reviertreuen Arten gilt der Lebensstättenchutz jedoch auch für die regelmäßig genutzten Brutreviere. Eine Beseitigung der Reviere verursacht folglich dann einen Verstoß gegen das Schädigungsverbot. Nahrungs- oder Jagdhabitats, sowie Wanderwege gelten i. d. R. nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Geschützt sind auch Lebensstätten die sich in Siedlungen und an Häusern befinden, in vom Menschen nicht bewohnten Bereichen (Dachstühle, Keller, Fassaden, Dächer) oder in leerstehenden Gebäuden.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Eine unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch vorgezogene Maßnahmen ausgeglichen werden.

Beschädigungsverbot von Pflanzen an Standorten (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

„Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Standortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens nicht durch CEF-Maßnahmen erreichbar werden.

5.3 Anforderungen an Artenschutzmaßnahmen

Drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote sind nach Möglichkeit abzuwenden. Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG liegt nicht vor, solange die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Erhaltung der ökologischen Funktion können neben vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auch Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise (CEF-continuous ecological functionality) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für Anwendung und Erfolg der Maßnahmen gelten konkrete Anforderungen.

- Die Maßnahmen müssen unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen und müssen mit diesem räumlich-funktional verbunden sein.
- Die zeitliche Durchführung ist so zu staffeln, dass zwischen Erfolg der Maßnahme und geplantem Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. In der Regel wird hierbei eine Vorlaufzeit von 1 Jahr als ausreichend erachtet.
- Die Maßnahmen müssen die negative Einwirkung auf die Lebensstätte minimieren, die Lebensstätte möglichst vergrößern oder mögliche Teilverluste ausgleichen.
- Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist nachzuweisen und zu überwachen.

5.4 Beschreibung der Wirkfaktoren und Auswirkungsprognose

Nachfolgend werden vorhabensbedingte Wirkfaktoren untersucht, die geeignet wären artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Eine über das Plangebiet hinausgehende Flächeninanspruchnahme ist bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Angrenzende Gehölzbiotope befinden sich auf Flurstücken außerhalb des Plangebietes, die baubedingt nicht beansprucht werden.

Lärm-, Nähr- und Schadstoffimmissionen, Erschütterungen, Optische Störungen

Immissionen, Erschütterungen, Störungen sind im Siedlungsrandbereich für den Artenschutz weniger relevant, denn hier lebende Tier- und Vogelarten haben gegenüber diesen Einwirkungen eine oftmals höhere Toleranz entwickelt, als Individuen in der freien Landschaft. Baubedingt können jedoch Störwirkungen auf Brutvögel eintreten, wenn Bauaktivitäten ohne vorbereitende Maßnahmen plötzlich in der Brutzeit beginnen. Zur Vermeidung von Brutstörungen sind daher Regelungen zur vorbereitenden Baufeldfreimachung vorzusehen.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Baubedingte Barrierewirkungen könnten für Kleintiere durch Zerschneidung von Wanderwegen und Gefährdung durch offene Baugruben, Gräben oder Erdwälle eintreten. Im konkreten Vorhaben sind Schutzzäune für Zauneidechsen vorzusehen, um eine Einwanderung der Tiere in die Bauflächen im südöstlichen Teilbereich zu vermeiden.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme hat für den Artenschutz oftmals die größten Auswirkungen. Im konkreten Fall werden ca. 1,64 ha als Baugebiet ausgewiesen, die jedoch keine sensiblen Brutvögel oder Vorkommen streng geschützter Arten beinhalten. Nur im südöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes, entlang der Grenze von Flurstück 10356, kommt es zu Gefährdungen in der Hecke lebender Zauneidechsen, so dass entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen sind, um ein Einwandern der Tiere in das Baufeld zu vermeiden.

Lärm-, Nähr- und Schadstoffimmissionen, Erschütterungen, Optische Störungen

Die anlagebedingten Immissionen, Erschütterungen und optischen Störungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens im Siedlungsrandbereich für den Artenschutz weniger relevant.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Anlagebedingte Barriere- und Zerschneidungswirkungen können auftreten, wenn im Gebiet vorhandene Tierwanderwege durch beispielsweise Einzäunungen dauerhaft unterbrochen werden. Im konkreten Vorhaben sind jedoch keine Wanderbeziehungen bekannt, so dass auch keine Barriere- oder Zerschneidungswirkungen auftreten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Im städtischen Siedlungsrandgebiet sind von Wohnbebauungen keine signifikanten Störungen besonders geschützter Tier- und Vogelarten zu erwarten. Die hier siedelnden Tier- und Vogelarten haben eine ausreichende Toleranz entwickelt.

5.5 Prüfung der Verbotstatbestände für betroffene Arten

Der Bebauungsplan hat möglicherweise Auswirkungen auf im südöstlichen Grenzbereich nachgewiesene Zauneidechsen und könnte hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Auf Vogelarten könnten Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, auch wenn aktuell keine Brutvögel im Plangebiet festgestellt wurden, mit Ausnahme der Gebäudebrüter auf dem privaten Wohngrundstück. Es werden daher vorsorglich in nachfolgenden Formblättern die möglichen Auswirkungen auf Arten des Anhang IV der FFH-RL und europäische Vogelarten untersucht und die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 BNatSchG geprüft. Bei der Prüfung werden ungefährdete Vogelarten in ökologischen Gruppen zusammengefasst und genannte Arten sind lediglich beispielhaft. Für streng geschützte Arten wie Zauneidechsen erfolgt die Prüfung als Einzelart in Formblättern. Für Vogelarten die als Randsiedler in größerer Entfernung, Durchzügler oder Nahrungsgäste kartiert wurden, ist keine Betroffenheit herzuleiten und die genannten Arten werden nicht weiter geprüft.

Baum-, Gebüsch- und Bodenbrüter (überwiegend einmalig genutzte Brutplätze) Amsel (Turdus merula), Elster (Pica pica), Nebelkrähe (Corvus cornix), Singdrossel (Turdus philomelos), Rotkehlchen (Erithacus rubecula), Ringeltaube (Columba palumbus),	
Schutzstatus	
<input type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie	<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung	
Kurzbeschreibung Autökologie/Verbreitung Die Artengruppen beinhalten typische (ubiqäre) Brutvögel in Feldgehölzen, Parkanlagen, Gärten, Waldrändern, im Übergang zur Offenlandschaft. Es handelt sich um Freibrüter, die jährlich ihr Nest in Bäumen, Gebüsch oder versteckt am Boden neu errichten und keine festen und regelmäßigen Brutreviere nutzen. Die ubiqären Arten gelten als häufig und weit verbreitet mit stabilen Beständen. Gefährdungen treten vor allem durch Brutstörungen auf.	
Vorkommen im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich Das Untersuchungsgebiet besitzt für Gehölz- und Bodenbrüter eine gute Habitatqualität. Bäume und Ruderalfluren bieten geeignete Brut- und Nahrungsplätze, auch wenn bei den Kartieren 2022 keine Boden- oder Baumbrüter im Plangebiet nachgewiesen wurden.	
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen <input type="checkbox"/> gem. LBP vorgesehen <input type="checkbox"/> gem. FFH-VP vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln Bauzeitenregelung zur Ausführung von Baufeldfreimachungen (Baumfällungen) im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeit. Regelmäßige Mahd der Grasfluren im Jahr des Baubeginns, um mögliche Bodenbrüteransiedlungen auf den Bauflächen zu vermeiden und damit Brutzeitstörungen auszuschließen.	

Baum-, Gebüsch- und Bodenbrüter (überwiegend einmalig genutzte Brutplätze)

Amsel (Turdus merula), Elster (Pica pica), Nebelkrähe (Corvus cornix), Singdrossel (Turdus philomelos), Rotkehlchen (Erithacus rubecula), Ringeltaube (Columba palumbus),

Prognose und Bewertung des Tötungsverbotest gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG:

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)

Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch weitere Risiken

Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Weitere anlagebedingte Risiken führen zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Weitere anlagebedingte Risiken (z.B. Kollisionsgefährdung) führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Baubedingte Tötungen von Gelegen oder Nestlingen werden ausgeschlossen, wenn die Baufeldfreimachungen (Baumfällungen) außerhalb der Brutzeit erfolgten und Bodenbrüteransiedlungen auf den Bauflächen vorsorglich durch Vergrämunngsmahd vermieden wurden.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Population

Baubedingte Störungen werden ausgeschlossen, wenn Baufeldfreimachungen (Baumfällungen) außerhalb der Brutzeit erfolgten und Bodenbrüteransiedlungen auf den Bauflächen vorsorglich durch Vergrämunngsmahd vermieden wurden.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Niststätten von Gehölz- und Bodenbrütern werden beim Bauvorhaben nicht geschädigt, wenn die Baufeldfreimachungen (Baumfällungen) außerhalb der Brutzeit erfolgten und Bodenbrüteransiedlungen auf den Bauflächen vorsorglich durch Vergrämunngsmahd vermieden wurden.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Gebäude- und Höhlenbrüter (überwiegend mehrmalig genutzte Brutplätze) Hausrotschwanz (Phoenicurus cristatus), Haussperling (Passer domesticus),	
Schutzstatus	
<input type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie	<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung	
Kurzbeschreibung Autökologie/Verbreitung Die aufgeführten Arten sind typische Brutvögel an Gebäuden mit festen und regelmäßig genutzten Brutrevieren und Nistplätzen. Die genannten Arten sind noch häufig und weit verbreitet. Gefährdungen treten vor allem durch Brutstörungen und den Verlust von Nistplätzen auf.	
Vorkommen im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich Die vorhandene Wohnbebauung im südwestlichen Plangebiet besitzt für die genannten Arten eine gute Habitatqualität. Die vorhandenen Gebäude mit angrenzenden Freiflächen bieten ausreichende Brut- und Nahrungsplätze. Die Arten wurden mit Brutverdacht für das Wohngrundstück kartiert.	
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen <input type="checkbox"/> gem. LBP vorgesehen <input type="checkbox"/> gem. FFH-VP vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln Für den Bereich der Brutplätze ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen mit der Festlegung, dass mögliche Abbrucharbeiten, Sanierungen, Umbauten nur außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden, um damit Störungen / Schädigungen während der Brutzeit zu vermeiden.	
Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch weitere Risiken <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt <input type="checkbox"/> Weitere anlagebedingte Risiken führen zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Weitere anlagebedingte Risiken (z.B. Kollisionsgefährdung) führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind im Bereich der Brutplätze keine Abbrucharbeiten, Sanierungen oder Umbauten an Gebäuden vorzunehmen, so dass baubedingte Tötungen von Gelegen oder Nestlingen durch einen Brutzeitschutz vermieden werden.	
Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Population Während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind im Bereich der Brutplätze keine Abbrucharbeiten, Sanierungen oder Umbauten an Gebäuden vorzunehmen, so dass baubedingte Störungen an Gelegen oder Nestern durch einen Brutzeitschutz vermieden werden.	

Gebäude- und Höhlenbrüter (überwiegend mehrmalig genutzte Brutplätze) Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus cristatus</i>), Haussperling (<i>Passer domesticus</i>),
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind im Bereich der Brutplätze keine Abbrucharbeiten, Sanierungen oder Umbauten an Gebäuden vorzunehmen, so dass baubedingte Tötungen von Gelegen oder Nestlingen, Störungen oder Schädigungen durch einen Brutzeitschutz vermieden werden.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG <input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) <input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)
Schutzstatus
<input checked="" type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie <input type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung
Kurzbeschreibung Autökologie/Verbreitung Die Zauneidechse ist anpassungsfähig, tagaktiv und wenig scheu. Als Lebensraum bevorzugt die wärmeliebende Art vegetationsarmes, sonniges und nur mäßig feuchtes Gelände im Tief- und Hüggelland. Wichtig sind vegetationsfreie Sonnenplätze mit nahe gelegenen Versteckmöglichkeiten. Aufgrund der guten Anpassungsfähigkeit fehlt die Zauneidechse nur in geschlossenen Waldgebieten und auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die intensive Landnutzung verdrängt die Art heute aber zunehmend auf Saum- und Restflächen. In Deutschland ist die Zauneidechse als Kulturfolger anzusehen, der weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen ist. Als Ausbreitungswege und Habitate nutzen die Tiere gerne die Vegetationssäume und Böschungen von Straßen und Schienenwegen. Als limitierender Faktor gilt hier die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabfähigem Boden zur Eiablage. Die Aktivitätsphase der Zauneidechse erstreckt sich von März bis Oktober. Die Paarung erfolgt von April bis Juni. Zur Winterruhe ziehen sich die Tiere ab Oktober in bis zu 50 cm tiefe Wohnhöhlen zurück. Besonders ausgeprägt ist das Territorialverhalten. Markierte Reviere werden von den Tieren oftmals über Jahre hinweg bewohnt und verteidigt. Individuelle Reviere der Art in Optimallebensräumen werden für Weibchen mit 110 m ² und Männchen mit 120 m ² angegeben. In der Regel liegen solch optimale Voraussetzungen aber nicht vor, so dass die Tiere zum Erreichen aller von ihnen im Jahresverlauf benötigten Habitatrequisiten größere Strecken zurücklegen müssen. Als absolute Mindestgröße für längeren Erhalt einer Population werden unter Optimalbedingungen 1 ha angegeben.
Vorkommen im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich Zauneidechsen wurden im Bereich der Baumhecke auf Flurstück 1735/254, angrenzend an die südöstliche Plangebietsgrenze in einem Totholzhaufen nachgewiesen. Der Fundort ist im Plan dargestellt. Beobachtet wurden Männchen und Weibchen, so dass eine kleine Population besteht.
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen <input type="checkbox"/> gem. LBP vorgesehen <input type="checkbox"/> gem. FFH-VP vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln An der südöstlichen Plangebietsgrenze ist ein bauzeitlicher Reptilienschutzzaun aufzustellen, entlang der Hecke im Grenzbereich von Flurstück 10356. Der ca. 50 m lange Zaun ist vor Beginn der Bauaktivitäten aufzustellen und über die gesamte Bauzeit funktionstüchtig zu halten, so dass ein Einwandern von Zauneidechsen in die Bauflächen auf Flurstück 10356 vermieden wird.
Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt <input type="checkbox"/> Die betriebsbedingte Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input type="checkbox"/> Die betriebsbedingte Kollisionsgefährdung führt zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Baubedingte Tötungen von Zauneidechsen können durch die Aufstellung des Reptilienschutzzaunes vermieden werden.
Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Population Durch den aufgestellten Reptilienschutzzaun werden die Zauneidechsenlebensräume vor möglicher baubedingter Inanspruchnahme geschützt und es kommt zu keinen Störungen der Tiere.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Der Bebauungsplan bewirkt keine Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen, da sich deren Lebensstätten außerhalb des Plangebietes befinden. Die Lebensstätten der Tiere werden durch den Schutzzaun vom Baufeld abgegrenzt und sind damit auch vor möglichen baubedingten Einwirkungen geschützt. Für die Eidechsenpopulation wäre es empfehlenswert im Heckenbereich (außerhalb des BP-Gebietes) einige besonnte Sandhügel anzulegen, die den Tieren als künftige Eiablageplätze dienen. Während Totholz ausreichend vorhanden ist, fehlen noch Sandflächen im Zauneidechsenhabitat. Die Anlage der Sandhügel würde folglich einen wichtigen Beitrag leisten zur Stärkung der lokalen Zauneidechsenpopulation und damit die Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bewahren und aufwerten.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG <input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) <input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

6 Maßnahmenempfehlung für europarechtlich geschützte Arten

Die folgenden Maßnahmen sind geeignet, um im künftigen Baugenehmigungsverfahren ein mögliches Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden.

Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln

Mit nachfolgenden Maßnahmen können Störungen vorkommender Vogelarten in der Brutzeit vermieden und damit auch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abgewendet werden. Bei der weiteren Planung, Vorbereitung und Ausführung des Baugeschehens sind folgende zeitliche Vorgaben möglichst zu beachten:

- Baumfällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Gehölzeingriffe in der Vegetationszeit erfordern eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.
- Flächen mit Gras- und Staudenfluren sind im Jahr des Baubeginns regelmäßig zu mähen, um mögliche Brutansiedlungen von Bodenbrütern vorsorglich zu vermeiden. Die Mahd der Flächen sollte Anfang März beginnen und im Abstand von 4-6 Wochen regelmäßig bis zum Baubeginn wiederholt werden. Mit der Flächenmahd werden Ansiedlungen von Bodenbrütern vermieden, so dass keine baubedingten Brutstörungen und daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.
- Bei Gebäudesanierungen auf dem Flurstück 10355 ist für den Bereich um Brutplätze eine Bauzeitenregelung zu beachten, so dass mögliche Abbrucharbeiten, Sanierungen, Umbauten nur außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden, um Störungen / Schädigungen während der Brut und Jungenaufzucht zu vermeiden. Diese Regelung gilt nur für Gebäudebereiche mit besetzten Brutplätzen gebäudebrütender Vogelarten.

Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen

Der Bebauungsplan tangiert im südöstlichen Teilbereich entlang der Grenze von Flurstück 10354 ein Vorkommen von Zauneidechsen. In der angrenzenden Baumhecke wurden die Tiere in den dort liegenden besonnten Totholzhabitaten nachgewiesen. Vorsorglich sind also Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen vorzusehen, um ein Einwandern der Tiere in Bauflächen und damit deren mögliche Tötung zu vermeiden. Dazu ist ein ca. 50 m langer Reptilenschutzzaun entlang der östlichen Grenze von Flurstück 10356 aufzubauen. Der Schutzzaun ist vor dem Baubeginn aufzustellen und über die gesamte Bauzeit funktionstüchtig zu halten, um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Reptilenschutzzäune sollten eine Mindesthöhe von 50 cm haben, müssen glattwandig sein (Übersteigsicher) und sind im Boden etwa 10 cm tief einzugraben (Untergrabschutz).

Als weitere Maßnahme zur Stärkung der lokalen Zauneidechsenpopulation könnten besonnte Sandhügel als künftige Eiablageplätze im Heckenbereich angelegt werden. Gut besonnte Offenflächen mit lockeren sandigen Bodensubstraten sind wichtige Strukturen in Lebensräumen der Zauneidechsen und werden von den Tieren für Eiablage und Jungenenwicklung benötigt. Totholzstrukturen und Versteckmöglichkeiten sind in der Hecke ausreichend vorhanden, aber es fehlen besonnte sandig-lockere Bodensubstrate. Die Aufwertung der Zauneidechsenlebensräume mit Sandhügeln entlang der Hecke, wäre eine gute Maßnahme zur Sicherung des Fortbestandes der lokalen Zauneidechsenpopulation.

7 Zusammenfassung

In der Stadt Genthin wird ein ca. 1,64 ha großer Bebauungsplan für Wohngebiete erstellt. Der Standort befindet sich am südöstlichen Stadtrand und umfasst einen Abschnitt des Buchenweges, sowie Acker, Ackerbrache, Bebauung und Grünland. Auf der Plangebietsfläche erfolgte von April bis Juni 2022 eine faunistische Kartierung zur Erfassung von Vogelarten und Zauneidechsen. Basierend auf den Ergebnissen wurden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen und mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten gemäß Anhang IV FFH- Richtlinie) in einem Artenschutzbeitrag überprüft.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote. Mit der Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen könnten mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden, so dass keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich wird.

8 Literatur

- Richtlinien 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL).
- Richtlinien des Rates 79/409/EWG vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-RL).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 18. Dez. 2015
- Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt Halle, Heft 1/ 2020: Rote Listen Sachsen-Anhalt
- Dachverband deutscher Avifaunisten: Kartierungsschlüssel des DDA zum Monitoring häufiger Brutvögel in Deutschland
- Grosse W.-R. & M. Seyring (2018): Arbeitsatlas zur Erfassung der Lurche und Kriechtiere in Sachsen-Anhalt.
- Schneeweiß,N.; Blanke,I.; Kluge,E.; Hastedt,U.; Baier,R; (2014): Zauneidechsen im Vorhabensgebiet – was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun; in Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 23 (1) 2014.
- Südbeck,P.; Andretzke H; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeldt, C.; (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.



Kartenbearbeitung und Präsentationsgraphik:
 Datenquellen: https://sp.geobasis.de/web_public/pdz/
 Datenquellen/Datenquellen: TopPlusOpen.htm, erghnet.

Legende:

Grenzen

- Bebauungsplan - Grenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Vogelarten

Deutscher Name	Code	Status	Deutscher Name	Code	Status
Amsel	A	R	Heideleiche	Hei	D
Bachstelze	Ba	R	Kolkrabe	Kra	D
Blaumeise	Bm	R	Kohlmäuse	K	D
Buntspecht	Bs	R	Mäusebussard	Mb	D
Eichelhäher	Ei	D	Misteldrossel	Md	D
Elster	El	N	Nebekrähne	Nk	D
Fasan	Fa	N	Ringeltaube	Rt	R
Feldlerche	Fe	R	Rötchenläufer	R	N
Feldsperling	Fe	R	Schwarzmilan	Swm	D
Graugans	Gra	D	Singdrossel	Sd	R
Graureiher	Gr	D	Star	S	R
Grünfink	Gf	D	Stockente	Sto	D
Grünspecht	Gs	D	Türkentaube	Tt	D
Hausrotschwanz	Hr	D	Turmfalke	Tf	D
Hausperling	H	R	Wacholderdrossel	Wd	D
			Weißstorch	Ws	D

Status im Gebiet

- B - Brutvogel / Brutverdacht
- R - Randsiedler / Brutvogel in Umgebung
- N - Nahrungsgast
- D - Durchzügler / Überflieger



Weitere Arten
 Zauneidechse

Landschaftsplanung:

Planungsbüro Schmiegans
 Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Ute Schmiegans
 a Umweltaudien | Hainweg 1 | 02644 Schorfheide OT Frowin/urt
 b Baubetreuung | Tel. 033 357 39 68 92 | Mobil: 0159 21 89 94 88
 c Artenschutz | E-Mail: info@planungsbuero-smiegans.de

Objekt/Vorhaben:
Stadt Genthin
Bebauungsplan "Buchenweg"

Zeichnung/Plan:
Faunistische Erfassung

Stand:	11/2022	Maßstab:	1 : 1.000
Bearbeitet:	Schmiegans		
Gezeichnet:	Kieselbach	Blatt:	1
Geprüft:	Schmiegans		

Geotechnischer Untersuchungsbericht

- Baugrundgutachten -

Prüfbericht-Nr.: B 0440 / 22

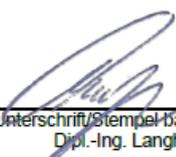
BAUVORHABEN : **Bebauungsgebiet Buchenweg in Genthin (ca. 1,64 ha)**
39307 Genthin
Auftrag 03.03.2021

AUFTRAGGEBER : **Stadt Genthin - Der Bürgermeister -**
FB Bau und Stadtentwicklung
Marktplatz 3
39307 Genthin

Bearbeiter : **Dipl.-Ing. Udo Langhammer (Prüfberichterstellung)**
André Weidner / Felix Schimpf (Felduntersuchungen)

Datum Bericht : **24.03.2022**

Prüfbericht umfasst
ohne Anlagen : **12 Blatt**



Unterschrift/Stempel baulab Prüfstelle
Dipl.-Ing. Langhammer

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 FESTSTELLUNGEN / VERANLASSUNGEN	3
2 VERWENDETE UNTERLAGEN / INFORMATIONEN	3
3 DARSTELLUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE	5
3.1 ART UND UMFANG DER UNTERSUCHUNGEN / ANSATZHÖHEN	5
3.2 BAUGRUNDSCHICHTUNG / ERGEBNISSE DER BOHRSONDIERUNGEN	5
3.3 BAUGRUNDSCHICHTUNG / ERGEBNISSE DER RAMMSONDIERUNGEN	5
3.4 BODENPHYSIKALISCHE LABORUNTERSUCHUNGEN	6
3.5 CHEMISCHE LABORUNTERSUCHUNGEN	6
3.6 BODENKENNWERTE	7
3.7 HYDROLOGISCHE VERHÄLTNISSE	7
4 BEWERTUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE	8
4.1 ALLGEMEINE BEURTEILUNG.....	8
4.2 GRÜNDUNGSHINWEISE STRAßEN- UND WEGEBAU	8
4.3 ROHRLEITUNGSBAU	9
4.4 BAUGRUNDEIGENSCHAFTEN / HOMOGENBEREICHE	10
4.5 VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT.....	11
4.6 SONSTIGE BAUTECHNISCHE HINWEISE	11
5 SCHLUSSBETRACHTUNGEN	12

Anlagenverzeichnis :	1	Lageplan der Untersuchungspunkte (1 Blatt)
	2	Bohr- und Sondierprofile grafisch (13 Blatt)
	3	Kornverteilungsanalysen (6 Blatt)
	4	LAGA-Analytik Boden (11 Blatt)

1 FESTSTELLUNGEN / VERANLASSUNGEN

Die Stadt Genthin plant das Bebauungsgebiet Buchenweg östlich der Friedensstraße in 39307 Genthin. Dieses hat eine Größe von etwa 1,64 ha.

Ziel dieser Baugrunduntersuchungen ist die Erstellung eines geotechnischen Berichtes zur Baugrundsituation und Schichtenabfolge, der Sickerfähigkeit, sowie der Beurteilung der erkundeten Schichten in Hinsicht auf die Wiederverwendbarkeit und etwaige Kontaminationen als Grundlage der weiteren Planungen für den Straßen- / Rohrleitungs- und Gehwegbau, sowie die perspektivisch geplante Wohnbebauung auf diesem Areal.

Unser Büro wurde hierzu am 3. März 2022 durch die Stadt Genthin, vertreten durch die FBL Bau und Stadtentwicklung, Frau Turian, mit diesen Erkundungen auf Basis unseres Angebotes A 318/21 vom 16. Dezember 2021 beauftragt.

2 VERWENDETE UNTERLAGEN / INFORMATIONEN

Zur Erarbeitung des geotechnische Berichtes standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- [1] Auftragserteilung vom 3. März 2022
- [2] Lagepläne / Skizze der Untersuchungspunkte vom 10. Dezember 2021 / 8. März 2022
- [3] Topographisches, hydrologisches und geologisches Kartenmaterial
(M 1: 10.000; M 1 : 25.000, M 1 : 50.000)
- [4] Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen vom 8./9. März 2022
- [5] Ergebnisse der bodenphysikalischen Laboruntersuchungen vom 13.-14. März 2022
- [6] Ergebnisse der chemikalischen Laboruntersuchungen vom 10.-24. März 2022
- [7] DIN 4124 Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau
- [8] DIN 18300:2012-09 VOB Verdingungsordnung für Bauleistungen- Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV); Erdarbeiten
- [9] DIN 18123, 18196, 4020, 4021, 4022, 4094 Erkundung des Baugrunds
- [10] M GUB Merkblatt über geotechnische Untersuchungen
- [11] DIN EN 1997-2:2010-10 (Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrundes; EN 1997-2:2007+AC:2010)
- [12] DIN 4020:2010-12 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2)
- [13] DIN EN ISO 22475-1:2007-01 (Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Probenentnahmeverfahren und Grundwassermessungen - Teil 1: Technische Grundlagen der Ausführung (ISO 22475-1:2006); Deutsche Fassung EN ISO 22475-1:2006)

-
- [14] DIN EN ISO 14688-1:2011-06 (Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Benennung, Beschreibung und Klassifikation von Boden - Teil 1: Benennung und Beschreibung (ISO 14688-1:2002); Deutsche Fassung EN ISO 14688-1:2002)
 - [15] DIN EN ISO 14688-2:2011-06 (Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Benennung, Beschreibung und Klassifikation von Boden - Teil 2: Grundlagen der Bodenklassifizierungen (ISO 14688-2:2004); Deutsche Fassung EN ISO 14688-2:2004)
 - [16] DIN 18196:2011-05 (Erd- und Grundbau – Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke)
 - [17] DIN 4022 T1 (Darstellung von Schichtenverzeichnissen für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung gekernter Proben im Boden und im Fels)
 - [18] DIN 4023:2006-12 (Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Zeichnerische Darstellung der Ergebnisse von Bohrungen und sonstigen direkten Aufschlüssen)
 - [19] DIN 1055-2:2010-11 (Einwirkungen auf Tragwerke - Teil 2: Bodenkenngrößen)
 - [20] DIN EN ISO 22476-2:2012-03 (Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Felduntersuchungen - Teil 2: Rammsondierungen (ISO 22476-2:2005 + Amd 1:2011); Deutsche Fassung EN ISO 22476-2:2005 + A1:2011)
 - [21] TP BF-StB Teil B 15.1 (Technische Prüfvorschrift für Boden und Fels im Straßenbau Teil B 15.1 - Leichte Rammsondierung DPL-5 und mittelschwere Rammsondierung DPM-10)
 - [22] DIN 18123:2011-04 (Baugrund, Untersuchung von Bodenproben - Bestimmung der Korngrößenverteilung)
 - [23] TP BF-StB Teil B 8.3 (Technische Prüfvorschrift für Boden und Fels im Straßenbau Teil 8.3 - Dynamischer Plattendruckversuch mit Leichtem Fallgewichtsgesetz)
 - [24] ZTV A-StB 12 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen)
 - [25] ZTV SoB-StB 04 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für den Bau von Schichten ohne Bindemittel im Straßenbau)
 - [26] ZTV T-StB 95/2002 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Tragschichten im Straßenbau)
 - [27] Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau, ZTVE-StB 2009
 - [28] RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen)
 - [29] BTR RC-StB 14, Brandenburgische Technische Richtlinien für die Verwertung von Recycling-Baustoffen im Straßenbau
 - [30] Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Mitteilungen der Nr. 20 - Anforderungen an die Stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln Stand 05.11.2004

3 DARSTELLUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

3.1 Art und Umfang der Untersuchungen / Ansatzhöhen

Zur Erkundung des Baugrundes wurden im Untersuchungsabschnitt 10 Bohrsondierungen im Bereich der Bebauungsflächen angeordnet, welche jeweils bis zur Tiefe von 7,00 m unter die jeweilige Geländehöhe reichen. 3 weitere Untersuchungspunkte wurden im Bereich der geplanten Erschließungsstraße angeordnet, welche jeweils bis zur Tiefe von 3,00 m unter die jeweilige Geländehöhe reichen (siehe Lageskizze Anlage 1).

Parallel zu diesen Bohrungen wurden jeweils Rammsondierungen mit der leichten Rammsonde DPL-5 mit Tiefen von 2,00 bzw. 4,00 m unter Gelände abgeteuft.

Das Grundstück ist insgesamt relativ eben und momentan mit Gras, sowie diversen Sträuchern bewachsen. Die absoluten Geländehöhen liegen nicht vor, weshalb sich alle im Folgenden angegebenen Höhen auf das derzeitige Geländeniveau beziehen.

3.2 Baugrundsichtung / Ergebnisse der Bohrsondierungen

Detaillierte Angaben zu jeder Bohrsondierung, wie z. B. Hauptbodenart, Bodengruppe, Beimengungen, Beschaffenheit, Bodengruppe etc. sind den Aufschlussprofilen in der Anlage 2 zu entnehmen. Die Ergebnisse sind entsprechend der DIN 4023 dargestellt.

An allen Untersuchungspunkten wurden oberflächlich zunächst Mutterbodenschichten von ca. 15-20 cm Mächtigkeit erkundet. Diese bestehen aus humosen Feinsanden, schluffig. Diese werden zunächst von Auffüllungen (anthropogen beeinflusste Schichten) bis ca. 0,30-0,80 m Tiefe, bestehend aus schluffigen Feinsanden, teils schluffig [SU] bzw. mit Ziegelresten durchsetzt [A] unterlagert. Der Ziegel- bzw. Bauschuttanteile variiert stark, ist aber hauptsächlich als gering einzustufen. Darunter folgen dann generell nicht bindige Fein- und Mittelsandschichten, grobsandig bzw. auch fein- bis mittelkiesig (SE). Diese reichen hier mindestens bis zur jeweiligen Bohrendteufe von 3,00 m bzw. 7,00 m unter Gelände.

3.3 Baugrundsichtung / Ergebnisse der Rammsondierungen

Die Ergebnisse der mit der Leichten Rammsonde DPL-5 ausgeführten Rammsondierungen sind als Widerstandslinie in der Anlage 2 neben den Bohrprofilen grafisch dargestellt.

Diese parallel zu den Bohrungen ausgeführten Rammsondierungen bestätigen am gesamten Standort mindestens mitteldichte, teils dichte Lagerungsverhältnisse ($D = 0,30-0,35 / 0,40-0,45$) der erkundeten Schichten.

Tabella 1: Zuordnung der Schlagzahlen N₁₀ für die Leichte Rammsonde DPL-5 in Böden SE/SU

Schlagzahl N ₁₀ DPL-5	Lagerung / Konsistenz	Lagerungsdichte D
1-3	breiig-weich	sehr locker
4-6	steif	locker
7-12	steif-halbfest	mitteldicht
12-30	halbfest	dicht
31-60	halbfest-fest	sehr dicht

3.4 Bodenphysikalische Laboruntersuchungen

Aus den Bohrsondierungen sind gestörte Bodenproben entnommen worden. Zur zuverlässigen Einordnung des Bodens nach DIN 18196 wurden kennzeichnende Proben ausgewählt und im Labor untersucht. Die hierbei erzielten Ergebnisse sind in die Darstellung der Bohrprofile in Anlage 2 eingeflossen.

Es wurden zur zuverlässigen Klassifizierung des Bodens nach DIN 18196 Nasssiebungen, gemäß DIN 18123 vorgenommen.

Detaillierte Ergebnisse sind den Kornverteilungsanalysen in der Anlage 3 zu entnehmen.

Tabella 2: Kornverteilungen Zusammenfassung der Prüfergebnisse

Probe	Tiefe [m]	Bodengruppe nach DIN 18196	Bezeichnung / Bodenart	Feinkornanteil [%]	Ungleichförmigkeitsgrad U (d ₆₀ /d ₁₀)	Frostklasse nach ZTV E-StB 2009	k _f -Wert [m/s]
BS 1	0,50-0,70	SE	mS, gs+, fs', fg'	4,0	4,0	F1	3,1x10 ⁻⁴
BS 2	0,70-3,00	SE	S, fg', mg'	1,49	4,1	F1	4,5x10 ⁻⁴
BS 4	0,80-1,40	SE	mS, fs+	1,25	2,0	F1	2,1x10 ⁻⁴
BS 6	1,60-3,30	SE	fs, mS	1,19	1,6	F1	1,9x10 ⁻⁴
BS 10	0,30-3,20	SE	mS, gs+, g', fs'	0,81	2,9	F1	3,8x10 ⁻⁴

3.5 Chemische Laboruntersuchungen

Im Zuge der vorliegenden Baugrunderkundungen wurden auch eine umweltchemische Untersuchungen ausgeführt.

Zunächst wurden 2 Mischproben aus dem oberen Bodenhorizont (t = 0,00-0,40 m) entnommen.

Die Mischprobe 1 setzt sich aus den Bohrpunkten B1 bis B6 zusammen und die Mischprobe 2 setzt sich aus den Bohrpunkten B7 bis B10 zusammen.

Diese Mischprobe wurden anschließend, entsprechend der TR LAGA Boden (Untersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht) untersucht.

Beide Mischproben weisen keine Überschreitungen der chemischen Prüfparameter auf. Lediglich der TOC-Gehalt, welcher aus humosen Anteilen im Oberboden resultiert, ist bei beiden Bodenproben geringfügig erhöht.

Dementsprechend werden beide Bodenproben in die **Zuordnungsklasse Z1**, gemäß TR LAGA Boden eingestuft.

Diese Ergebnisse sind zunächst als Orientierungswerte anzusehen, weil das Probenspektrum hier auf die zu erwartenden Abtragsmassen relativ klein ist. In diesem Sinne wird empfohlen im Zuge der Baumaßnahme zunächst Haufwerke des Bodenabtrags anzulegen um diese vor der Entsorgung erneut repräsentativ zu beproben. Es ist hierbei die fachgerechte Zwischenlagerung zu beachten. Dazu steht unser Büro dem Auftraggeber bzw. den bauausführenden Firmen hierfür auch baubegleitend gern zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der o. g. Zuordnungsklassen / Einstufungen sind diese Böden wieder zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3.6 Bodenkennwerte

Die folgende Tabelle fasst die Bodenkennwerte der relevanten Baugrundsichten zusammen.

Tabelle 3: Bodenkennwerte

Schicht / Bezeichnung	Boden- gruppe nach DIN 18196	Boden- klasse nach DIN 18300	Wichte u. Auftrieb cal γ'_k [kN/m ³]	Wichte erdfeucht cal γ_k [kN/m ³]	Reibungs- winkel cal ϕ_k [Grad]	Kohäsion cal c_k [kN/m ²]	Steifemodul cal $E_{s,k}$ [MN/m ²]
<u>Schicht 1</u> Mutter- und Oberboden	[OH]	3-4	9,0-10,0	16,0-17,0	25,0-27,5	0	10-15
<u>Schicht 2</u> Auffüllungen	[A/SU]	3-4	10,0-11,0	18,0-19,0	30,0-32,5	0	20-25
<u>Schicht 3</u> anstehende Schichten	SE	3	10,0-10,5	18,5-19,0	32,5	0	30-40

3.7 Hydrologische Verhältnisse

Grundwasser wurde an allen Untersuchungspunkten in Tiefen von 0,90-1,10 m unter Gelände erkundet. Die Geländehöhen lagen nicht konkret vor, weshalb dieses GW-Niveau nicht absolut angegeben werden kann. Im Bereich des Anschlusses an die Friedensstraße liegt das Geländeniveau bei etwa 35 m NHN.

Es wird zunächst, ohne langzeitige Beobachtungen des GW-Schwankungsverhaltens davon ausgegangen, dass die geplante Straßenbaumaßnahme nicht durch drückendes Grundwasser beeinträchtigt wird. Diese Aussage trifft jedoch nicht für den Rohrleitungsbau bzw. für eine unterkellerte Wohnbebauung zu. Je nach Jahreszeit ist davon auszugehen, dass das Grundwasser temporär bis maximal 0,50 m unter die Geländehöhe ansteigen kann.

Gemäß vorliegender Erfahrungen aus dem Bereich der nördlich gelegenen Friedensstraße kann der HGW entsprechend mit etwa 34,50 m NHN angegeben werden.

4 BEWERTUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

4.1 Allgemeine Beurteilung

Das untersuchte Areal zeichnet sich durch oberflächennahe Mutterboden- und Auffüllungsschichten aus, welche i. M. bis ca. 0,50 m Tiefe erkundet wurden. Darunter folgen generell eng gestufte Sande, teils feinkiesig (SE), welche bis mindestens 7,00 m Tiefe durchgängig in mindestens mitteldichter Lagerung anstehen. Damit können die Baugrundverhältnisse als gut bezeichnet werden. Der HGW liegt etwa 0,50 m unter der Geländehöhe.

Die Baumaßnahme kann generell mit einem nicht bis mittelstark frostempfindlichen Baugrund (F1-F2-Boden) geplant werden. Dieser ist am Standort ab ca. 0,40 m Tiefe als gut tragfähig einzustufen. Die Versickerung von Regenwasser ist am Standort unter Berücksichtigung des GW-Flurabstandes generell gut möglich.

4.2 Gründungshinweise Straßen- und Wegebau

Untergrund / Planum

In der Planumtiefe von ca. 0,30-0,50 m unter Gelände sind ausschließlich Böden der Schicht 2 und Schicht 3 relevant.

Die nach dem erforderlichen Abtrag in Planumshöhe anstehenden Böden [SU]/SE sind gemäß der ZTVE-StB in die Frostempfindlichkeitsklasse F1-F2 (nicht bis mittelstark frostempfindlich) einzuordnen.

Die Mindesttragfähigkeit des Planums von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ kann hier erreicht werden. Das gilt insbesondere, wenn die liegenden Schichten nur abgezogen werden und in ihrem Gefüge ungestört bleiben. Kommt es im Bauverlauf zu Auflockerungen der Aushubsohle, so ist das Planum nochmals intensiv zu verdichten. Die effektive Tragfähigkeit des Planums wird zunächst mit ca. $E_{v2} = 60-70 \text{ MN/m}^2$ abgeschätzt.

Sollten im Bauverlauf Tragfähigkeitsdefizite auftreten, so sind diese Bereiche zu begutachten und die Notwendigkeit, sowie der Umfang bodenverbessernder Maßnahmen ggf. zu konkretisieren.

Der Umfang derartiger Maßnahmen wäre ggf. während der Ausführung der Tiefbauarbeiten mit dem Bodengutachter operativ festzulegen.

4.3 Rohrleitungsbau

Der Bodenabtrag für den Rohrleitungsbau und anderer Medien besteht hier aus den Böden der Schicht 1, Schicht 2, sowie der Schicht 3.

Diese Abtragsböden können (außer Schicht 1), unter Berücksichtigung des optimalen Wassergehaltes zur Verfüllung der Gruben / Rohrgräben (SE auch Rohrleitungszone) wieder verwendet werden, weshalb der Boden hier im Baustellenbereich temporär zwischengelagert werden kann.

Im Sohlbereich von Rohrleitungen / Medien sind ausschließlich Böden der Schicht 3 zu erwarten.

Rohrgraben- und Baugrubenverbau

Entsprechend der geplanten Verlegetiefen der Rohrleitungen wird sich ggf. die Notwendigkeit eines fachgerechten Verbaus ergeben. Hierfür bietet sich die Verwendung von genormten Verbausystemen (z.B. Krings-Verbau oder Kammer-Kanaldielen-Verbau) oder die Herstellung eines, insbesondere bei häufig kreuzenden Kabeln und Rohrleitungen vorteilhaften, herkömmlichen Trägerbohlenverbaus („Berliner Verbau“) an. Alternativ kann auch der Normverbau nach DIN 4124 (Holzverbau) ausgeführt werden.

Maßnahmen zur Wasserhaltung

Grund- bzw. Schichtenwasser ist für die geplante Baumaßnahme, insbesondere auch im Rohrleitungsbau relevant. Hier sind Wasserhaltungsmaßnahmen unerlässlich, wenn die Verlegung in offener Bauweise erfolgt. Im konkreten Fall ist eine geschlossene Wasserhaltung (z.B. Nadelfilteranlage mit Vakuumpumpe etc.) zu empfehlen. Das Absenkziel muss dabei mindestens bei jeweils 0,50 m unter der jeweiligen Rohr- / Abtragssohle liegen. Vor Baubeginn ist diese Verfahrensweise mit dem beauftragten Unternehmen für die Wasserhaltungsmaßnahmen zu erörtern und ggf. alternative Möglichkeiten zur temporären Absenkung / Ableitung des Wassers zu prüfen.

Grundsätzlich sind für Grundwasserabsenkungen wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Verdichtungsanforderungen

Bei *Leitungsabschnitten innerhalb von Straßen- und Verkehrsnebenflächen* ist zur Verhinderung von Tragfähigkeitsschäden bei der Verfüllung der Baugrube darauf zu achten, dass der Verfüllboden in entsprechender Schütthöhe aufgebracht und planmäßig verdichtet wird.

Das Verdichten darf in der *Leitungszone* und im Bereich bis 1 m über Rohrscheitel nur mit leichtem, bis 3 m auch mit mittelschweren und darüber auch mit schweren Verdichtungsgerät ausgeführt werden. Bei Leitungsgräben innerhalb und außerhalb des Straßenkörpers gilt für die *Leitungszone* eine Anforderung an das 10 %-Mindestquantil des Verdichtungsgrades D_{Pr} von 97% (siehe ZTVE-StB 09, Abschn. 9.5) für die dort einzubauenden grobkörnigen Böden und Baustoffe.

Auch die Gründungssohle ist wegen möglicher Auflockerungen während der Erdarbeiten entsprechend nachzuverdichten.

Für den Bereich 0,50 m unter Planum bis OK Rohrleitungszone (*Verfüllungszone*) sind gemäß ZTVE-StB 09, Abschnitt 9 („Baugruben und Leitungsgräben“), die nach Abschnitt 4.3.2., Tabelle 2, aufgeführten Verdichtungsgrade nachzuweisen.

In Abhängigkeit von der Bodenart werden Verdichtungsgrade $D_{Pr} \geq 98 \%$ (grobkörnige und schwach schluffige Böden, z.B. SE, SU) gefordert. Bei Verwendung nichtbindiger Böden (SE/SU) sind Untergrund und Unterbau so zu verdichten, dass im Bereich Planum bis 0,50 m Tiefe ein Verdichtungsgrad $D_{Pr} \geq 100 \%$ erreicht wird (siehe ZTVE-StB 09, Pkt. 4.3.2, Tab. 2).

Im Rahmen der Eignungs- und Eigenüberwachungsprüfung hat die Erdbaufirma die erreichte Verdichtung nachzuweisen. Mittels Kontrollprüfungen werden die Eigenüberwachungen von einem unabhängigen Prüflabor stichprobenartig überprüft. Der Umfang der Kontrollprüfungen hängt dann ggf. von deren Ergebnis ab.

Die Durchführung des notwendigen Prüfprogramms kann im Bedarfsfall durch unser Büro übernommen werden.

4.4 Baugrundeigenschaften / Homogenbereiche

Tabelle 4: Baugrundeigenschaften

Schicht / Bezeichnung	Bodengruppe nach DIN 18196	Bodenklasse nach DIN 18300	Lagerungsdichte / Konsistenz	Wasserdurchlässigkeit k _r -Wert [m/s]	Frostempfindlichkeit nach ZTV E-StB 2009
<u>Schicht 1</u> Mutter- und Oberboden	[OH]	3-4	-	-	-
<u>Schicht 2</u> Auffüllungen	[A/SU]	3-4	mitteldicht	3 x 10 ⁻⁵ bis 15 x 10 ⁻⁵	F2
<u>Schicht 3</u> anstehende Schichten	SE	3	mitteldicht	5 x 10 ⁻⁵ bis 2 x 10 ⁻⁴	F1

Tabelle 5: Einteilung der Homogenbereiche

Schicht / Bezeichnung	Bodengruppe nach DIN 18196	Homogenbereiche Erdbau
<u>Schicht 1</u> Mutter- und Oberboden	[OH]	Homogenbereich A
<u>Schicht 2</u> Auffüllungen	[A/SU]	
<u>Schicht 3</u> anstehende Schichten	SE	

4.5 Versickerungsfähigkeit

Die Beurteilung der Eignung von Böden für die Errichtung von Versickerungsanlagen erfolgt nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung-RAS-Ew“, Abschn. 7.0. bzw. nach dem ATV-DWVK- Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Danach muss die wasseraufnehmende Schicht eine genügende Mächtigkeit und ein ausreichendes Schluckvermögen besitzen.

Gemäß DWA/ATV Arbeitsblatt A 138 kommen für Versickerungsanlagen nur Lockergesteine in Frage, deren k_f -Werte zwischen 10^{-3} m/s und 10^{-6} m/s liegen.

Die ermittelten durchschnittlichen Wasserdurchlässigkeiten werden für die erkundeten Böden folgendermaßen zusammengefasst:

<u>Schicht 2</u>	[SU]	$k_f = 24 \times 10^{-5}$ m/s
<u>Schicht 3</u>	SE	$k_f = 1 \times 10^{-4}$ m/s

Die am Untersuchungsstandort erkundeten Schichten SU bzw. SE sind damit als wasserdurchlässig bzw. sickerfähig einzustufen.

4.6 Sonstige bautechnische Hinweise

Die Maßnahmen zur Gründungsherstellung insbesondere der Verdichtung sollten fachtechnisch überwacht und durch laufende Prüfungen kontrolliert werden. Alle Angaben bezüglich der Baugrundtragfähigkeit beruhen auf den vorliegenden Erkundungsergebnissen. Abweichungen davon sind operativ zu beurteilen und ggf. durch den zusätzlichen Einbau lastverteiler Schichten im Gründungsbereich der Fundamente etc. anzupassen. Derartige Maßnahmen sind durch den Baugrundgutachter festzulegen und zu begleiten.

5 SCHLUSSBETRACHTUNGEN

Mit diesem Gutachten wird gemäß dem Planungsstand eine rein qualitative Beurteilung der Baugrundverhältnisse vorgegeben.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die ausgeführten Erkundungen stichprobenartigen Charakter besitzen. Ergeben sich während der Arbeiten Abweichungen von dem bisher Dargestellten, Standortverschiebungen etc. so ist der Bodengutachter davon in Kenntnis zu setzen. Im Bedarfsfall ist diesbezüglich eine Stellungnahme zu erarbeiten.

Für baubegleitende Beratungstätigkeiten bzw. notwendige Baustoffprüfungen (Verdichtung, Tragfähigkeit etc.) steht unsere Einrichtung gern zur Verfügung.

Dies gilt insbesondere für Fragen, welche sich aus dem vorliegenden Gutachten ergeben sollten.