



## **Gemeinde Calvörde, OT Flecken Calvörde**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes des Wohngebietes „Teufelsküche“**

**Teil A: Begründung**

**Teil B: Umweltbericht**

- Satzung -

Auftraggeber: Gemeinde Calvörde  
Haldensleber Str. 21  
39359 Calvörde

Erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg Ingenieurgesellschaft mbH  
Halberstädter Straße 10  
39112 Magdeburg  
Tel.: 0391 / 25 66 - 0  
Email: info@pmi-md.de

Bearbeitungsstand: November 2018

**Inhaltsübersicht:**

**Teil A: Begründung**

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Geltungsbereich, Art und Ziel der Satzung</b> .....	<b>5</b>
3.1 Festlegung des Geltungsbereiches .....	5
3.2 Art und Ziel der Satzung .....	6
3.3 Erforderlichkeit .....	8
3.4 Vorhandene Situation .....	8
<b>4. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>9</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3 Bauweise .....	10
<b>5. Erschließung des Plangebietes</b> .....	<b>10</b>
5.1 Verkehr .....	10
5.2 Ver- und Entsorgung .....	10
5.3 Immissionen .....	13
5.4 Baugrund .....	11
5.5 Löschwasserversorgung .....	12
<b>6. Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>

**Teil B: Umweltbericht**

<b>1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Satzung</b> .....	<b>15</b>
<b>2. Grundlagen des Umweltberichtes</b> .....	<b>15</b>
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>15</b>
3.1 Schutzgut Mensch .....	15
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	16
3.3 Schutzgut Boden .....	17
3.4 Schutzgut Wasser .....	18
3.5 Schutzgut Klima und Luft .....	18
3.6. Schutzgut Landschaft .....	18
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
<b>4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger</b> <b>Auswirkungen</b> .....	<b>20</b>
<b>5. Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen</b> .....	<b>20</b>
<b>6. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>22</b>
6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	22
6.2 Hinweise zu Maßnahmen zur Überwachung .....	22
<b>7. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>23</b>

## Teil A: Begründung

- Satzung -

### Teil A: Begründung

#### 1. Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes des Wohngebietes „Teufelsküche“ im Ortsteil Flecken Calvörde der Gemeinde Calvörde richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften jeweils in ihrer derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170), Gl.-Nr.: 230.11;
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17. Mai 2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### 2. Allgemeines

##### Lage des Plangebietes

Bundesland: Sachsen-Anhalt  
Landkreis: Börde  
Verbandsgemeinde: Flechtingen  
Gemeinde: Calvörde  
Ortsteil: Flecken Calvörde

## Teil A: Begründung

- Satzung -

---

Die Gemeinde Calvörde mit ihren elf Ortsteilen befindet sich etwa 37 Kilometer nordwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg zwischen Drömling, Colbitz-Letzlinger Heide und dem Flechtinger Höhenzug. Durch das am Mittellandkanal liegende Gemeindegebiet fließen die Ohre und die Spetze.

Am 1. Januar 2010 wurde die Gemeinde Calvörde aus den ehemaligen Gemeinden Berenbrock (mit Lössewitz und Elsebeck), Dorst, Grauingen, Klüden, Mannhausen, Velsdorf, Wegenstedt, Zobbenitz und dem Flecken Calvörde neu gegründet.

Der Ortsteil Flecken Calvörde hat 1.727 Einwohner (Stand: 31.05.2017).

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, welcher am 29.05.2006 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt wurde, ist Calvörde als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Gemeinde Calvörde verfügt über einen rechtsgültigen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Teufelsküche“ mit Genehmigung vom 17.06.1993. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde dieser am 30.07.1993 rechtskräftig.

Am 19.12.2005 wurde vom Gemeinderat der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Mit der 1. Änderung wurden u.a. die örtlichen Bauvorschriften konkretisiert festgesetzt und die ursprüngliche Führung der Erschließungsstraßen angepasst. Damit wurde eine günstigere Erschließung und damit verbunden eine bessere Grundstücksaufteilung ermöglicht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Calvörde hat in seiner Sitzung am 12.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplan des Wohngebietes „Teufelsküche“ im Flecken Calvörde erneut zu ändern.

Im Jahr 2011 wurde bereits eine 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Mit der 2. Änderung sollte der südliche Teil des Bebauungsplangebietes als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies wurde als vorzeitiger Bebauungsplan der zuständigen Behörde zur Genehmigung vorgelegt. Allerdings wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund formeller und materieller Mängel wieder zurückgezogen.

Die mit der 2. Änderung angestrebten Veränderungen sollen nun Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes des Wohngebietes „Teufelsküche“ sein.

Die hier begründete Änderung des Bebauungsplanes wird als **3. Änderung des Bebauungsplanes des Wohngebietes „Teufelsküche“** bezeichnet. Sie beinhaltet zum einen mehr Veränderungen als die vormals geplante 2. Änderung und zum anderen werden mit dieser Bezeichnung Verwechslungen vermieden.

Aus dem Jahr 2017 gibt es einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Flechtingen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet „Teufelsküche“ hauptsächlich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden des Gebietes sind eine Gemischte Baufläche und eine Grünfläche ausgewiesen.

## Teil A: Begründung

- Satzung -

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes des Wohngebietes „Teufelsküche“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Damit entspricht die Änderung der übergeordneten Planung und bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

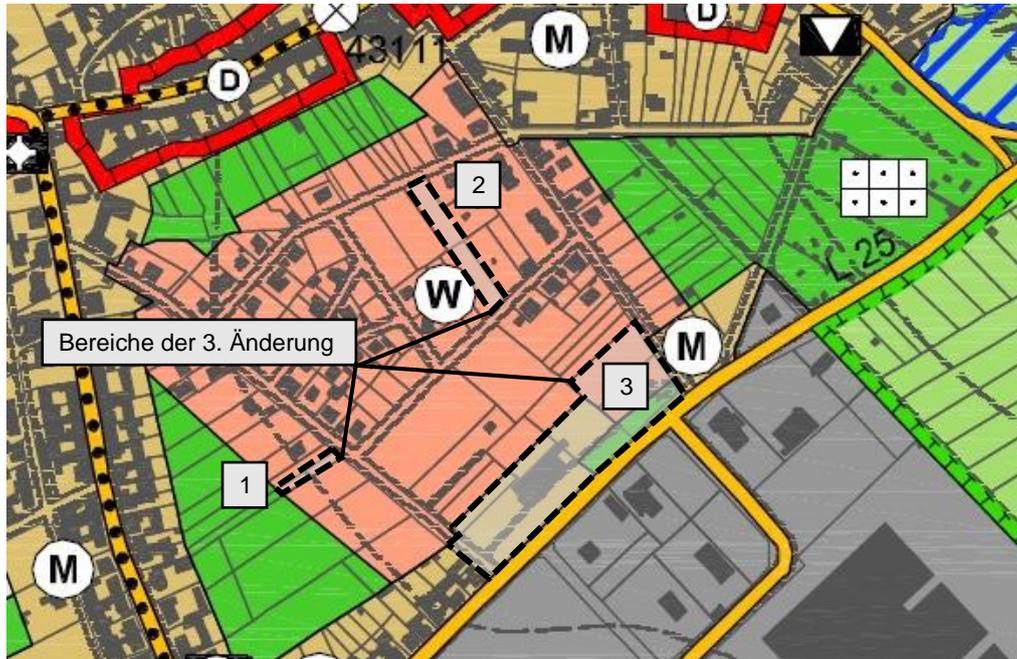


Abb. 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

### 3. Geltungsbereich, Art und Ziel der Satzung

#### 3.1 Festlegung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst drei Teilflächen der Gemarkung Calvörde in der Flur 10.

Teilfläche 1 betrifft einen Teil des Flurstückes 283 auf einer Gesamtfläche von 413 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen.

Teilfläche 2 betrifft Teile der Flurstücke 713 und 434/306 auf einer Gesamtfläche von 820 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch den Kirschweg und im Süden durch den Pflaumenweg. Im Osten und Westen schließen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Flächen an.

Teilfläche 3 betrifft die Flurstücke 762, 764, 765, 320, 525 und 526 und Teile der Flurstücke 299, 449/317, 761, 763 auf einer Gesamtfläche von 15.900 m<sup>2</sup>.

## Teil A: Begründung

- Satzung -

Diese Flächen sind im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche und Öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Begrenzt wird die Fläche im Osten durch die Erschließungsstraße Teufelsküche und im Süden durch den Amtsweg (L25). Im Westen bildet der Apfelweg die Grenze zur anschließenden Bebauung und im Norden schließen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Flächen an.

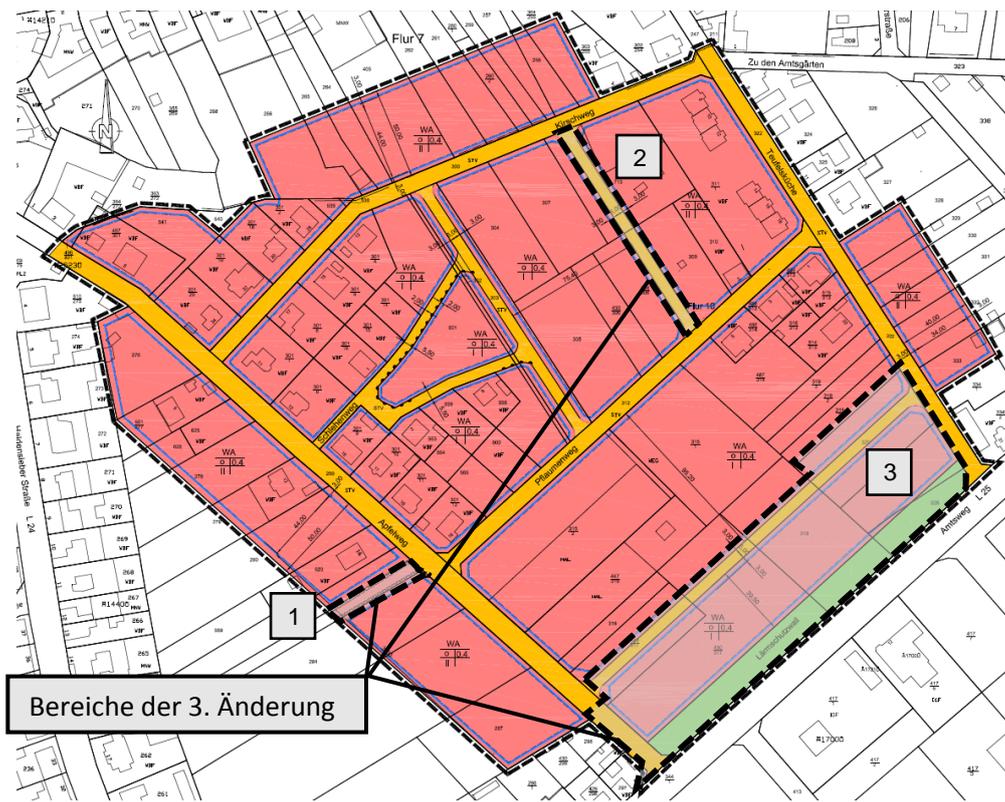


Abb. 2: Genehmigte 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Geltungsbereich der 3. Änderung

### 3.2 Art und Ziel der Satzung

Der Teilbereich 1 wird mit der 3. Änderung ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dieser Fläche entfällt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1993 für das Wohngebiet „Teufelsküche“ wurde hier Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen um eine Fläche für die Erschließung der hinteren Grundstücke für eine geplante Bebauung mit einer Schule vorzuhalten. Dies ist nicht länger Planungsziel.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind diese Grundstücke als Grünland dargestellt. Seitens der Gemeinde gibt es keinerlei Planungswillen bezüglich dieser Flächen Baurecht für eine Bebauung zu schaffen. Im Bebauungsplangebiet „Teufelsküche“ stehen zu bebauende Grundstücke ausreichend zur Verfügung.

Der Teilbereich 2 des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im Zuge der Änderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **Teil A: Begründung**

- Satzung -

---

Da die städtebauliche Entwicklung im Wohngebiet „Teufelsküche“ nicht wie ursprünglich angenommen stattgefunden hat, besteht nicht länger der Bedarf einer zweiten Verbindungsstraße zwischen Kirschweg und Pflaumenweg.

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung für die angrenzenden Flächen im rechtsgültigen Bebauungsplan sollen nicht verändert werden. Für die Fläche im Westen ist die maximale Zahl der Vollgeschosse mit I, für die Fläche im Osten mit II festgesetzt. Daher wird die südwestliche Grenze des Flurstücks 309 gedanklich nach Norden bis zum Kirschweg verlängert und als Abgrenzungslinie des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes dargestellt.

Die Flächen des Teilbereiches 3 des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden hauptsächlich als Mischgebiet ausgewiesen.

Damit wird Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Parkplätzen.

Für die optimale Anbindung an den Amtsweg wird ein Teil der Fläche des Lärmschutzwalls ebenfalls als Mischgebiet überplant. Der Lärmschutz für das Wohngebiet ist jedoch weiterhin gewährleistet, da entsprechende Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen Bestandteil der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes sind. Eine 97,00 m lange Fläche bleibt als öffentliche Grünfläche für den Lärmschutzwall ausgewiesen.

Weiterhin ist es Ziel der Gemeinde durch bauliche Maßnahmen eine Verkehrsberuhigung im Bereich der Einmündung des Apfelweges in den Amtsweg sicher zu stellen. Der Durchgangsverkehr vom Amtsweg über den Apfelweg soll nur für Fußgänger und Radfahrer möglich sein. Dementsprechend wird im Planteil A der Planzeichnung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich ausgewiesen.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene Straßenverkehrsfläche als weitere Verbindung des Apfelweges und der Straße Teufelsküche neben dem Kirschweg und Pflaumenweg wird mit der 3. Änderung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auch hier ist der Bedarf der Verkehrsfläche nicht mehr gegeben. Um weiterhin eine Zuwegung zum Flurstück 763 zu ermöglichen wird für den nördlichen Randbereich des Flurstückes 320 auf einer Breite von 3,50 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Gleiches gilt für die Zuwegung zu Flurstück 761. Hier wird im Flurstück 449/317 ein ebenfalls 3,50 m breiter Bereich angrenzend an die Mischgebietsfläche als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen der Teilfläche 3 des Geltungsbereiches so ausgewiesen, wie es auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes vorsieht. Gemäß § 5 Baugesetzbuch ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes werden mit der 3. Änderung nicht berührt. Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes sind also gemäß § 8 Abs.2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

## Teil A: Begründung

- Satzung -

### 3.3 Erforderlichkeit

Das in der Ortslage des Flecken Calvörde ansässige Einzelhandelsgeschäft konnte die Anforderung eines für alle gut erreichbaren Nahversorgungsstandortes nicht mehr in ausreichender Form übernehmen.

Ein lückenhaftes Angebot im Sortimentbereich für Lebensmittel wurde den Ansprüchen an eine gute Nahversorgung nicht gerecht.

Bei der Entwicklung der Bewohnerstruktur des Fleckens Calvörde kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil der Bewohner über 65 Jahren gegenüber den anderen Altersklassen steigen wird. Daher war und ist das Ziel der Gemeinde den Nahversorgungsbedarf lückenlos zu decken.

Viele der oftmals nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen müssten weitere Wege in benachbarte Orte auf sich nehmen.

Daher ist es naheliegend, den Standort eines Einzelhändlers, der die komplette Palette an nahversorgungsrelevanten Sortimenten anbietet, so zu wählen, dass die Besorgungen des täglichen Bedarf ortsnah erledigt werden können.

Der Standort im Bereich Teufelsküche ist für alle Bürger auch fußläufig gut und sicher zu erreichen. Aus der Ortslage kommend sind keine Hauptverkehrsstraßen zu überqueren.

Für Berufstätige aus dem sich in Nähe befindenden Gewerbegebiet „Neues Land“ ist ein Einkauf nach Arbeitsende zeitsparend und bequem möglich.

### 3.4 Vorhandene Situation

Die Baugenehmigung zur Errichtung des Einzelhandelsgeschäftes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Parkplätzen wurde am 15.03.2011 nach § 71 Abs. 3 BauO LSA vom Landkreis Börde erteilt.

(Zu diesem Zeitpunkt lag der Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 03.02.2011 für die 2. Änderung des Bebauungsplanes des Wohngebietes „Teufelsküche“ vor. Zur Genehmigung der Bebauungsplanänderung durch den Landkreis Börde kam es, wie unter „2. Allgemeines“ erwähnt, nicht.)

Das Einzelhandelsgeschäft ist bereits gebaut. Der NP-Markt bietet eine Verkaufsfläche von 752 m<sup>2</sup>. Außerdem gibt es einen Fleischer (Verkaufsfläche 26,34 m<sup>2</sup>) und einen Bäcker (Verkaufsfläche 41,62 m<sup>2</sup>).

#### Planungsalternativen

Der bestehende Markt in Calvörde ließ sich bautechnisch nicht vergrößern. Ein breitgefächertes Sortiment konnte am alten Standort nicht angeboten werden.

Andere zur Diskussion stehende Flächen, beispielsweise im Bereich des Bahnhofes und der Velsdorfer Straße hätten sich nur durch großen Aufwand erschließen lassen und eine gute Erreichbarkeit wäre nicht für alle Bürger gegeben gewesen.

## Teil A: Begründung

- Satzung -

Weitere Standorte, welche diskutiert wurden, kamen aus verschiedenen Gründen, wie Flächenverfügbarkeit, Größe, nicht vorhandene Erschließung oder ungünstige Verkehrsanbindung, nicht in Betracht.

### 4. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich des Wohngebietes „Teufelsküche“ zu gewährleisten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB festzuschreiben.

Die Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet entsprechend der Planzeichnung im Planteil A festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden **nicht** Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Andere sonst zulässige Nutzungsarten und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 werden **nicht** Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Für das Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4 bzw. 0,6. Es dürfen also maximal 40 % bzw. 60 % des Baugrundstückes von baulichen Anlagen (wie Gebäuden, Nebenanlagen, befestigte Flächen) überdeckt werden.

## **Teil A: Begründung**

- Satzung -

---

Die maximal zulässige Zahl der Geschosse wird auf ein Vollgeschoss festgeschrieben.

Die maximale Firsthöhe wird auf 10,00 m festgesetzt. Dabei versteht sich als Firsthöhe der Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante des Firstes des Gebäudes, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße in Mitte der straßenseitigen Fassade.

### **4.3 Bauweise**

Als Bauweise wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Festsetzen einer Baugrenze gewährleistet, dass eine Freihaltezone von 2,00 m beziehungsweise 3,00 m von der befestigten Fahrbahnkante bzw. der Grundstücksgrenze gewährleistet wird.

## **5. Erschließung des Plangebietes**

### **5.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die direkte Lage an der Haupteerschließungsstraße Amtsweg (L 25).

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Zentrum der direkten Ortslage wird vermieden. Der Durchgangsverkehr vom Amtsweg über den Apfelweg zur Ortsmitte wird nur für Fußgänger und Radfahrer möglich sein.

Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr erreichen das Wohngebiet über die Straße „Teufelsküche“.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

In den vorhandenen Straßen sind für die bereits vorhandene Bebauung alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Weitere Anschlüsse bzw. eine eventuell notwendige Erweiterung sind möglich.

Die schmutzwasserseitige Erschließung der Flurstücke 761 und 763 (Teilfläche 3) kann nur dezentral über Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung oder abflusslose Sammelgruben erfolgen. Die Zuwegungen zu den Grundstücken sind so herzustellen, dass die Entsorgungsfahrzeuge des zuständigen Abwasserzweckverbandes ungehindert die Flurstücke anfahren können und eine Rangiermöglichkeit für die Fahrzeuge besteht.

Die Trinkwasserversorgung kann ebenfalls sichergestellt werden. Die Eigentümer der Grundstücke haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

---

## Teil A: Begründung

- Satzung -

---

Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationslinien sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll nach den Vorschriften des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert oder verrieselt werden. Ist dieses nicht möglich, so hat die Ableitung getrennt vom Schmutzwasser zu erfolgen.

Der zuständige Abwasserzweckverband ist ausschließlich für die Niederschlagswasserbeseitigung von Grundstücken, die nicht öffentliche Verkehrsflächen (Straßen) sind, zuständig. Im Plangebiet sind keine Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser von Grundstücken, die nicht öffentliche Verkehrsflächen (Straßen) sind, vorhanden oder geplant. Gemäß § 79 des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt ist der Grundstückseigentümer selbst für die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers zuständig.

Versickerungsanlagen müssen ausreichend bemessen sein und gemäß der Hinweise der ATV A138 geplant und errichtet werden. Für die Errichtung von Sickeranlagen zur Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll, ist eine Erlaubnis nach § 69 Abs. 1 Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) nicht erforderlich.

Bei Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die bestehende Niederschlagswasserkanalisation ist das betroffene Entwässerungssystem hydraulisch zu prüfen. Niederschlagswasserbeseitigungspflichtig ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre.

Bohrungen bzw. Erdaufschlüsse zur Gewinnung von Erdwärme mittels Tiefsonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die notwendige Bohrung zur Errichtung eines Brunnen (bspw. zur Gartenbewässerung) ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Bauzeitlich notwendige Grundwasserabsenkungen (bspw. für Fundamentbau) sind nach §§ 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

### 5.3 Immissionen

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung der geplanten 2. Änderung wurde im Jahr 2009 ein Schallschutzgutachten erstellt. Dieses betrachtet die Auswirkungen des Wegfalls eines Teiles des Lärmschutzwalles auf die vorhandene Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet.

Folgende Schlussfolgerungen können aus den Ergebnissen der Berechnungen, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt wurden, gezogen werden:

## Teil A: Begründung

- Satzung -

---

*„Bei Verkürzung des vorhandenen Lärmschutzwalls auf 97 m ergeben sich an möglichen bzw. vorhandenen 2-geschossigen Gebäuden an der dem verkürzten Lärmschutzwall*

*naheliegenden südwestlichen und südöstlichen Baugrenze des Mischgebietes und an der weiter entfernten südwestlichen und südöstlichen Baugrenze der Wohngebietsfläche keine Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte durch Straßenverkehrslärm. Im nordöstlichen Bereich des vorhandenen Lärmschutzwalls ergeben sich an der nordöstlichen und südöstlichen Baugrenze der Wohngebietsfläche geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte, die aber nicht durch die geplante Rückbau-*

*maßnahme (Verkürzung des Lärmschutzwalls) verursacht werden, sondern die bereits beim derzeitig vorhandenen, ungekürzten Lärmschutzwall vorhanden sind. Die Immissionsgrenzwerte sind eingehalten.“*

Die Dokumentation zu den schalltechnischen Untersuchungen wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Weitere Flächen für eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Art und Umfang der schallschutztechnischen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung festzuschreiben und auf den vorgesehenen Flächen umzusetzen.

### 5.4 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Das Wohngebiet „Teufelsküche“ liegt in dem großflächigen Bergwerkseigentumsfeld „Zielitz III“, Nr. III-A-d/h-615/90/1009, Bodenschatz: Kalisalze einschließlich auftretender Sole, Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung.

Rechtsinhaber ist die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH aus Berlin.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt nicht vor.

Bei einer späteren Nutzung und Verwertung des Bergwerkseigentums, also einem möglichen späteren Abbau des Bodenschatzes durch einen Bergbaubetreiber, könnte es zu Beschädigungen der geplanten baulichen Anlagen kommen bzw. könnten Bergschäden entstehen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals (Calvörde Fpl. 4: Einzelfund Neolithikum). Die Ausdehnung des Fundplatzes ist jedoch unbekannt. Außerdem deutet der Name „Teufelsküche“ darauf hin, dass sich dort ein ur- oder frühgeschichtliches Denkmal befand.

Das Wohngebiet befindet sich im sogenannten Altsiedelland.

## Teil A: Begründung

- Satzung -

Es bestehen also begründete Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA für die Entdeckung unbekannter Bodendenkmale.

Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde auszuschließen, sollte den Baumaßnahmen geeignete Untersuchungsverfahren (bspw. in Form eines repräsentativen Rasters) vorgeschaltet werden.

Der Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht, SG Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde hat für die Flurstücke des Bebauungsplangebietes keinen Verdacht auf Kampfmittel festgestellt.

Ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon kann nie ganz ausgeschlossen werden. Es gelten die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 08/2015, S. 167 ff.).

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt, oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

### 5.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet „Teufelsküche“ kann nicht über das Leitungsnetz der Heidewasser GmbH erfolgen.

Die Löschwasserversorgung wird über eine Löschwasserentnahmestelle im Bereich der Kreuzung von Apfelweg und Pflaumenweg sichergestellt.

Eine weitere Entnahmestelle befindet sich am Amtsweg im Bereich der Einmündung zum Gewerbegebiet „Das Neue Land“.

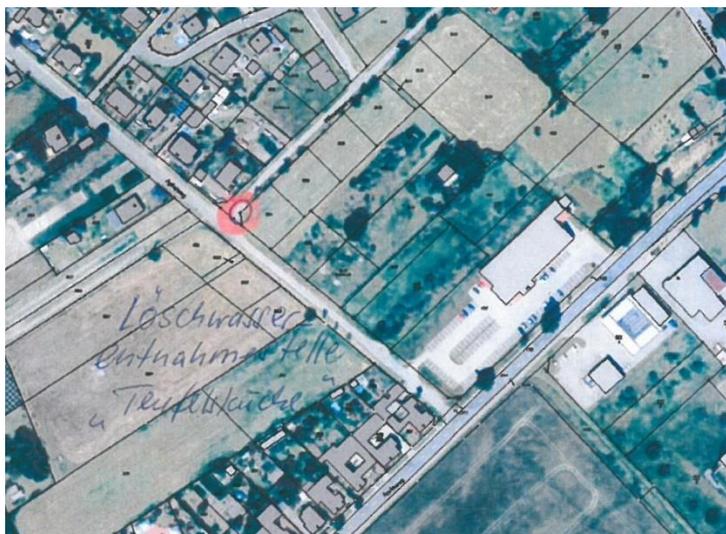


Abb. 3: Standort der Löschwasserentnahmestelle

**Teil A: Begründung**

- Satzung -

---

**6. Flächenbilanz**

• Allgemeines Wohngebiet	6.580 m <sup>2</sup>
• Mischgebiet	8.512 m <sup>2</sup>
davon	
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und	541 m <sup>2</sup>
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche	
Umwelteinwirkungen	253 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche	488 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Grünfläche	1.553 m <sup>2</sup>
<hr/>	
• Geltungsbereich der 3. Änderung	17.133 m <sup>2</sup>

---

## Teil B: Umweltbericht

- Satzung -

### Teil B: Umweltbericht

#### 1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Satzung

Die Gemeinde Calvörde beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes des Wohngebietes „Teufelsküche“ hauptsächlich den südlichen Bereich als Mischgebiet auszuweisen um Baurecht für die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes zu schaffen.

Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet, Wohngebiet und Grünflächen dargestellt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Änderung hat insgesamt eine Größe von 16.720 m<sup>2</sup>.

Zur Beurteilung der Auswirkung der geplanten Vorhaben auf Natur und Umwelt wird entsprechend des Baugesetzes § 1 a Abs. 3 BauGB der vorliegende Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht dient als Grundlage für die ordnungsgemäße Abwägung der Belange von Natur und Umwelt. Er ist Bestandteil der Begründung.

#### 2. Grundlagen des Umweltberichtes

Als Datengrundlage für den Umweltbericht dienen der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen, die Erörterungen der nicht rechtsgültigen 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begehung und Erfassung des Plangebietes im April 2017.

#### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### 3.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung,
- Gewerbliche Nutzung,
- Erholungsnutzung und
- Verkehr.

Im Wesentlichen schließt an das Plangebiet Wohnbebauung mit Hausgärten an. Einige Grundstücke sind unbebaut.

Südlich des Plangebietes schließt das Gewerbegebiet „Das Neue Land“ an. Die Trennung bildet der Amtsweg (L25).

Die benachbarte Wohnbebauung wird wahrscheinlich nur während der Bauphasen durch den Baulärm beunruhigt. Die Nutzung der anliegenden Hausgärten wird in der Bauphase

## Teil B: Umweltbericht

- Satzung -

möglicherweise durch Staub und Lärm von den Baustellen etwas eingeschränkt. Weitere Beeinträchtigungen sind eventuell durch einen Anstieg des Verkehrsaufkommens im Zufahrts- und Parkplatzbereich des Einzelhandelsgeschäftes zu erwarten.

Ein erstelltes Schallschutzgutachten zur Untersuchung der Immissionswerte hat ergeben, dass auch mit erhöhtem Verkehrsaufkommen die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Zum Ausgleich dieser möglichen Beeinträchtigung ist in der Planung ein 5,00 m hoher und 97 m langer Lärmschutzwall vorgesehen. Außerdem ist eine Fläche als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im nordwestlichen Bereich des Mischgebietes zur Abgrenzung zur Wohngebietsfläche ausgewiesen.

Das Vorhaben führt beim Schutzgut Mensch zu Beeinträchtigungen. Diese werden durch geeignete Maßnahmen reduziert und die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft.

### 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Untersuchungsraum wurden folgende Biotoptypen festgestellt:  
bebaute Fläche (BW) mit Gärten (AKB) und unbebaute, begrünte Flächen (PYY).

Tiergruppen:

- Mögliche Lebensräume bzw. Nistplätze für Vögel konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden. Bäume oder Großsträucher sind im Untersuchungsraum vereinzelt vorhanden.
- Ein Lebensraum für Amphibien ist nicht gegeben. Laichgewässer sind nicht betroffen.
- Die Nutzung der Fläche als Lebensraum für Fledermäuse konnte nicht ermittelt werden.
- Das Vorhandensein von Feldhamstern konnte bei der Begehung nicht festgestellt werden.

Artenschutzrechtliche Regelungen:

(Besonderer Artenschutz nach BNatSchG § 10 Nr. 10 und § 42 (1) Nr. 1 und 2) und Strenger Artenschutz nach BNatSchG § 10 Nr. 11 und § 42 (1) Nr. 3 und 4)

Es sind nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand, keine Arten der EU-Artenschutzverordnung und des Anhangs IV der FFH-Richtlinie dauerhaft im Gebiet des Geltungsbereichs anzutreffen. Auch ist bei der gegenwärtig vorhandenen Nutzung nicht mit dem Auftreten von sensiblen und geschützten Arten zu rechnen.

Schutzgebiete:

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

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 – 29 sowie § 32 BNatSchG.

Östlich bis südöstlich des Ortsteils Flecken Calvörde liegen das Naturschutzgebiet „Klüdener Pax-Wanneh“ und das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Klüdener Pax-Wanneh östlich Calvörde“.

## Teil B: Umweltbericht

- Satzung -

---

Nordwestlich befinden sich das Naturschutzgebiet „Ohre-Drömling“, das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“, das Vogelschutzgebiet „Drömling“ und die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete „Drömling“ und „Grabensystem Drömling“.

Diese Schutzgebiete liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Durch die vorhandene Besiedlung und Wohnbebauung sind schützenswerte Lebensräume von Tieren und Pflanzen nicht vorhanden.

Das Artenspektrum wird sich im Geltungsbereich nicht verändern.

Vegetationsbestände werden durch das Vorhaben nicht zerstört.

Die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen können als wenig erheblich und nicht nachhaltig angesehen werden.

### 3.3 Schutzgut Boden

Die Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen durch die anstehenden Bodentypen ist Grundlage der Beurteilung für das Schutzgut Boden. Einschränkungen dieser Funktionen können sich aus stofflichen Belastungen (Altlasten) sowie aufgrund von Abgrabungen/ Aufschüttungen sowie Versiegelungen ergeben.

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen. Durch Erschließungsarbeiten wird die oberste Bodenschicht entfernt. Dadurch können Schadstoffe leichter in tiefere Bodenschichten gelangen. Durch geplante Baumaßnahmen kommt es direkt zum Verlust von Bodenflächen. Der Boden verliert auf dieser Fläche alle Funktionen im Landschaftshaushalt.

Die Eingriffe durch die Versiegelung in das Schutzgut Boden müssen als nachhaltig angesehen werden.

Beim Umgang mit der oberen Bodenschicht ist das Gesetz zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

Der anfallende Erdaushub ist entsprechend der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ in der derzeit gültigen Fassung zu verwenden.

Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind natürliche Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lagerflächen, Flächen der Baustelleneinrichtung, etc.) herzustellen.

Die Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung des Bodens für die Errichtung der geplanten Gebäude, sowie der Anbindungen der Grundstücke ist auf ein hierfür notwendiges Maß zu beschränken.

## Teil B: Umweltbericht

- Satzung -

### 3.4 Schutzgut Wasser

Wasser gehört zu den elementaren Lebensgrundlagen aller Organismen. Dem Wasser kommt die Funktion als Lebensraum und -grundlage, als Transportmedium, als landschaftsprägendes Element sowie als klimatischer Ausgleichsfaktor zu.

Direkt im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im südöstlichen Bereich des Ortsteils Flecken Calvörde fließt die Ohre und im südwestlichen Bereich verläuft der Mittellandkanal.

Aussagen zum Grundwasser können derzeit nicht gemacht werden, da entsprechende Untersuchungsberichte nicht vorliegen.

Der Grundwasserstand könnte Schwankungen entsprechend der Wasserführung der Ohre unterliegen.

Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Für die Beurteilung des Vorhabens hat das Schutzgut Wasser keine besondere Bedeutung. Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.

### 3.5 Schutzgut Klima und Luft

Nach der Einteilung im Klimaatlas zählt der Untersuchungsraum zur Klimaregion „Mitteldeutsches Binnenlandklima“.

Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Calvörde 8,9 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 542 mm.

Wegen der relativ geringen Größe hat die Fläche nur eine geringe klimatische Bedeutung.

Messwerte zur Luftqualität liegen nicht vor.

Die mäßige lufthygienische Belastung stammt in erster Linie ausschließlich von dem hier aufkommenden Autoverkehr und gegebenenfalls Hausbrand.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die weitere Bebauung des Gebietes eine dauerhaft nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft bedeutet.

### 3.6. Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft gliedert sich grundsätzlich in zwei Bestandteile. Dies ist zum einen die Landschaft selbst mit ihrer Bedeutung als Freiraum und Lebensraum sowie zum anderen das Landschaftsbild mit seiner Bedeutung für die menschliche Wahrnehmung und Erholung.

## Teil B: Umweltbericht

- Satzung -

---

Wesentlich für das Untersuchungsgebiet ist der vorhandene Siedlungscharakter mit Wohnbebauung. Die übrige Umgebung ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. In näherer Umgebung sind landwirtschaftliche genutzte Flächen und ein Gewerbegebiet zu finden.

Im Plangebiet selbst wird das Landschaftsbild von der vorhandenen Bebauung bestimmt und ist strukturarm ausgeprägt mit vereinzelt Bäume oder anderen Gehölzstrukturen.

Das Vorhaben passt sich in die gewachsene Struktur der Umgebung an und stellt keinen massiv verändernden Eingriff in das Schutzgut Landschaft dar.

Aus diesem Grund ist die Wertigkeit des Landschaftsbildes als eher gering einzustufen.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines bekannten archäologischen Denkmals (Calvörde Fpl. 4: Einzelfund Neolithikum). Die Ausdehnung des Fundplatzes ist jedoch nicht bekannt.

Zudem deutet der Flurname „Teufelsküche“ ebenfalls darauf hin, dass sich hier ehemals ein ur- oder frühgeschichtliches Denkmal befand. Außerdem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass uns aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind; vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10).

Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen und sollte möglichst zu Beginn der Planungen erfolgen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gem. § 14 (9) DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

## Teil B: Umweltbericht

- Satzung -

### 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen in der Satzung festgesetzt:

die Ausgleichsmaßnahmen, die zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt unter „5. Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen“ des Umweltberichtes bilanziert und nachgewiesen werden, sind entsprechend umzusetzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten fort:

- Je volle 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist mindestens ein hochstämmiger, kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum („Hausbaum“) zu pflanzen.
- Im Bereich der Haupterschließungsstraßen sind 25 kleinkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- Die auf dem Lärmschutzwall vorhandene Bepflanzung ist zu schützen und zu erhalten.

### 5. Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen

Auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) in der Fassung vom 12.03.2009 wird für dieses Vorhaben eine Eingriffsbilanz aufgestellt und es werden die Kompensationsmaßnahmen festgelegt und nachgewiesen.

Folgende Veränderungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes des Wohngebietes „Teufelsküche“ haben einen Einfluss auf die Beurteilung des Landschaftsbildes:

- abgetragene Fläche des Lärmschutzwalles (125 m x 15 m = 1875 m<sup>2</sup>),
- mögliche Erhöhung der Versiegelung durch Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 (betrifft 6520 m<sup>2</sup> - Mehrversiegelung von 1304 m<sup>2</sup>),
- Verringerung der Versiegelung durch Wegfall von Verkehrsflächen zugunsten des Allgemeines Wohngebietes, sodass statt einer Vollversiegelung nur 40 % der Fläche versiegelt werden kann (betrifft insgesamt 2320 m<sup>2</sup> - Minderversiegelung 1610 m<sup>2</sup>) und
- die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesene Fläche ① kann nicht mehr zu 40 % versiegelt werden (betrifft 546 m<sup>2</sup> - Minderversiegelung 218 m<sup>2</sup>).

Da sich die Mehr- und Minderversiegelung gegeneinander rechnen lassen, ist nur der Eingriff des auf einer Fläche von 1875 m<sup>2</sup> abgetragenen Lärmschutzwalles zu kompensieren.

**Teil B: Umweltbericht**

- Satzung -

Die Wertigkeit dieses Eingriffes in den Naturhaushalt ergibt sich mit einem Biotopwert lt. Richtlinie von 10 (Code: PYY) zu 18750 Wertepunkten.

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden vorgesehen:

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Code	Biotopwert lt. Richtlinie	Fläche x Biotopwert
Gehölzpflanzungen auf Fläche ①	546	HHA	14	7.644
Obstbaumreihe (Gemarkung Calvörde, Flur 6, Flurstücke 12 und 103)	1.590 (530 m x 3 m)	HRA	7	11.130
<b>Summe</b>	<b>2.136</b>			<b>18.774</b>

Rechnerisch ist nach Realisierung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

Für den abgetragenen Lärmschutzwall sind auf der in der Planzeichnung mit ① gekennzeichneten Fläche heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Pflanzempfehlungen hierfür sind Hunds-Rose (*Rosa rugosa*), Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus Alba*), Haselnuss (*Corylus*), Felsenbirne (*Amelanchier*), Sternestrauch (*Deutzia magnifica lemoine*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Die Pflanzung der Obstbaumreihe (bestehend aus mindestens 66 Bäumen bei einem Pflanzabstand von 8 m) erfolgt an einem Feldweg im nordwestlichen Teil der Gemarkung Calvörde (siehe Planzeichnung im Planteil B).

Pflanzempfehlungen hierfür sind

- die Apfelsorten: Goldparmäne, Holsteiner Cox, Freiherr von Berlepsch,
- die Birnensorten: Gräfin aus Paris, Alexander Lucas, Köstliche aus Charneaux und
- die Pflaumensorten / Renekloden: Hauszwetschge und Mirabelle von Nancy.

Die Mindestpflanzqualität wird folgendermaßen festgelegt:

Sträucher: verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm,

Bäume: Hochstamm, 12-14 cm, 3 x verpflanzt, mit Drahbällierung.

Die Pflanzmaßnahmen und die Freiflächengestaltung müssen innerhalb einer Vegetationsperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen erfolgen. Mindestens drei Jahre nach der Pflanzung ist eine Anwuchspflege abzusichern. Die Bäume und Sträucher sind

## Teil B: Umweltbericht

- Satzung -

zu erhalten und in Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.

Die Obstbäume müssen mindestens 10 Jahre lang jährlich einmal einen Erziehungsschnitt erhalten und danach in regelmäßigen Abständen eine Erhaltungsschnitt.

### 6. Zusätzliche Angaben

#### 6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Datengrundlage für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen genutzt:

- „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 12.03.2009,
- Umsetzung der §§ 18 bis 25 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 10.12.2010.

#### 6.2 Hinweise zu Maßnahmen zur Überwachung

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Calvörde erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach 5 Jahren überprüft. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet, sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren. Grundlage für die festgelegten Kontrollen ist die Richtlinie

zur Umsetzung der §§18 bis 25 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 10.12.2010.

Die Durchführung der Umweltüberwachungsmaßnahmen ist zu dokumentieren und entsprechend der Kontrollintervalle ist der Stadtrat über die Ergebnisse zu informieren.

Sollten sich bei den Kontrollen Abweichungen von den Prognosen und Entwicklungszielen ergeben, dann können diese durch Ergreifen von Abhilfemaßnahmen an dem realisierten Vorhaben (bspw. Änderung der Pflege, Nachpflanzungen etc.) oder durch gezielte Änderung der Satzung berücksichtigt werden.

Bei festgestellten Abweichungen der Prognosen und Entwicklungsziele ist im Einzelfall in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachbehörden über notwendige Maßnahmen durch die Stadt zu entscheiden.

Strukturkontrolle:

Überprüfung der Maßnahme, ob die Entwicklung dem Vorhaben entspricht und ob das prognostizierte Entwicklungsziel erreicht werden kann. Ergebnis der Kontrolle ist eine Anpassung der Pflegemaßnahmen. Sollte eine vollständige Fehlentwicklung (Nichtanwachsen der Bäume und Sträucher) festgestellt werden, dann muss grundsätzlich über die Maßnahme

**Teil B: Umweltbericht**

- Satzung -

---

an dem vorgesehenen Standort nachgedacht werden. Entweder ist dann die Maßnahme in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu ändern oder die Maßnahme ist an anderer Stelle durchzuführen.

Entwicklungszielkontrolle:

Überprüfung, ob das prognostizierte Maßnahmenziel erreicht wurde bzw. noch erreicht wird.

**7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes des Wohngebietes „Teufelsküche“ soll eine Nutzungsänderung erfolgen. Flächen, die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen sind, sollen als „Mischgebiet“ festgesetzt werden.

Den Eingriff in den Naturhaushalt, der mit der Umsetzung dieses Vorhabens stattfindet, galt es zu betrachten und zu bewerten. Weiterhin galt es, Maßnahmen aufzuzeigen, die es ermöglichen den Eingriff zu kompensieren.

Die Betrachtung und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter hat ergeben, dass keine nachhaltigen oder schwerwiegenden Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Durch die Umsetzung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

aufgestellt:

Magdeburg, 14.11.2018



Rogge

Planungsingenieurin