

Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 162
„Dörlau, Wohngebiet am Heideweg“

Begründung
(B) Umweltbericht
nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB



Bearbeiter:

Bearbeitungsstand:

27. Mai 2016

B. Umweltbericht

1. Einleitung	3
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	3
1.2. Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	3
2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	4
2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	4
2.1.1. Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	4
2.1.2. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	4
2.1.2.1. Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	4
2.1.2.2. Geologie und Boden	6
2.1.2.3. Wasser	7
2.1.2.4. Luft, Klima	7
2.1.2.5. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)	8
2.1.2.6. Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)	8
2.1.2.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	9
2.1.2.8. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	9
2.1.2.9. Wechselwirkungen der Schutzgüter	9
2.1.2.10. Zusammenfassende Bewertung	9
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	10
2.2.1. Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft	10
2.2.2. Konfliktanalyse	10
2.2.2.1. Planungs-Prognose	10
2.2.2.2. Status – quo - Prognose	12
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
2.3.1. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
2.3.2. Weitere umweltbezogene Maßnahmen	14
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
3. Zusätzliche Angaben	15
3.1. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	15
3.1.1. Methodik	15
3.1.2. Hinweise auf Schwierigkeiten	15
3.1.3. Quellen	16
3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	16
3.2.1. Absicherung der Maßnahmen	16
3.2.2. Monitoringkonzept	16
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
 Anlagen und Pläne:	
Anlage 1 Bemessung der Eingriffe in Natur und Landschaft	18
Anlage 2 Biotoptypen Bestand	19
Anlage 3 Biotoptypen Planung	20

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 erfolgt, um die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Es ist geplant, 2 – 3 geschossige Wohnhäuser für ca. 40 Nutzungseinheiten zu errichten. Weiterhin soll eine begrünte Tiefgarage eingeordnet werden.

Die Neubebauung muss sich in das Orts- und Landschaftsbild im Übergangsbereich zur Dölauer Heide einfügen. Die Höhe der Bebauung wurde aus diesem Grund von 3 – 4 geschossig als Planungsziel im Vorentwurf auf 2 – 3 geschossig reduziert.

1.2. Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Fachgesetze

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen.

Fachspezifische Ziele und Grundsätze finden sich in den verschiedenen Umweltfachgesetzen, wie dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) bzw. dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan (1997)** nach § 15 NatSchG LSA geht nicht unmittelbar auf das Plangebiet ein, er hebt jedoch die Bedeutung der Dölauer Heide hervor, welche als Restwald innerhalb der Agrarlandschaft zu einem der ältesten Schutzgebiete im Stadtgebiet zählt (der Schutzstatus geht auf das Jahr 1952 zurück). Unter anderem wird die Erweiterung des LSG Dölauer Heide um die Waldflächen westlich Dölau, nördlich und südlich des Bezirkskrankenhauses angestrebt. Des Weiteren wird für das LSG folgender Schutzzweck formuliert:

- einziges, größeres geschlossenes Waldgebiet der Region, das zwei NSG einschließt
- Lebensraum und Refugium für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten, u. a. vier vom Aussterben bedrohte Fledermausarten

Aufgrund der Lage Dölau zwischen der Dölauer Heide und den nördlich angrenzenden Offenlandgebieten unterstreicht der **Landschaftsplan (Vorentwurf 1994)** die Bedeutung des Biotopverbundes, den es bei der Weiterentwicklung der Ortslage zu berücksichtigen gilt.

„Die Ortslage Dölau gehört durch ihre besondere Lage im strukturreichen Gebiet zwischen der Dölauer Heide und der Porphyrkuppenlandschaft zu den, naturräumlich gesehen, empfindlichsten Siedlungsgebieten der Stadt. Sie ist zugleich ein begehrter Wohnstandort (...). Zur Erhaltung und Entwicklung eines umfassenden Biotopverbundes zwischen dem Stadtwald und dem Offenland sind umfangreiche waldbauliche und Flurgestaltungsmaßnahmen vorgesehen. Es sind Korridore von Bebauung, Verkehrstrassen und intensiven Naherholungsnutzungen freizuhalten (...).

Die Bewertungskarte Klima/Luft aus dem Jahr 2006 zum Landschaftsplan Halle (Saale) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung dar.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1. Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Landschaftseinheit Östliches Harzvorland an der Grenze zur Landschaftseinheit Unteres Saaletal. Kleinstäumig ist das Planungsgebiet geteilt. Der nordwestliche Bereich gehört zum Tal – Hang – Gefüge des Hechtgrabens, der südöstliche Bereich zur lößtieflerbestimmten Ebene. Die Geländeoberfläche fällt von Süden mit einer Höhe von 90,1 m ü. NHN nach Norden auf 87,5 m ü. NHN.

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Dölau im Übergangsbereich zum Waldgebiet ‚Döläuer Heide‘.

Der Beginn der Planung mit der Erfassung des Biotopbestandes erfolgte im Frühjahr 2013 vor den Abbruchmaßnahmen der Gebäude des ehemaligen „Heideschlösschens“.

2.1.2. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1. Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Tierwelt

Die Döläuer Heide und ihre Randgebiete sind sehr artenreiche Lebensräume.

„In ihr existiert eine reichhaltige Fauna mit zumeist typischen Wald- beziehungsweise Waldrandbewohnern. Die Heide gehört zu den vogelreichsten Gebieten des Landes Sachsen – Anhalt und wird an Artenvielfalt nur durch die üppigen Auengehölze an Saale und Elster übertroffen.“ (7)

Erste Sichtungen im Plangebiet im Rahmen der Biotoptypenkartierung im Februar 2013 ergaben Hinweise auf das Vorkommen von Brutvögeln an den Gebäuden und im Gehölzbestand.

Im Umweltatlas der Stadt Halle (Karte 4.1.4 – Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) wird die Fläche der Kategorie „Siedlungsgebiet mit mittlerer Bedeutung“ zugeordnet. Die Karte 4.1.8 – Fledermausfluggebiete weist Teile des Plangebietes und große Bereiche südlich davon als Fledermausfluggebiet aus.

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf geschützte Tierarten abschätzen und einen möglichen Ausgleich schaffen zu können, wurde beim Scoping-Termin von der Unteren Naturschutzbehörde der Untersuchungsrahmen für die geschützten Tierarten festgelegt.

Zur Prüfung des tatsächlichen Bestandes an Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, insbesondere der Artengruppen Vögel (*Aves*), Fledermäuse (*Chiroptera*) und xylobionte Großkäfer (insbesondere *Cetoniinae*) wurde ein artenschutzfachliches Gutachten in Auftrag gegeben. Es wurden im Laufe des Jahres 2013 mehrfach die Gebäude und die Gehölzbestände nach Anzeichen für Vorkommen von geschützten Arten abgesucht.

Für fünf Fledermausarten, Mausohr (*Myotis myotis*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) und Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), wurden Quartiernachweise in den Gebäuden bestätigt. Für die untersuchten Gehölze konnten keine konkreten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten festgestellt werden. Die Begutachtung erbrachte keine konkreten Nachweise für eine aktuelle oder zurückliegende Frequentierung der Gehölze durch Fledermäuse. Die Untersuchungen auf xylobionte Großkäferarten und höhlenbrütende Vogelarten blieben auch ohne konkreten Befund.

Potentiell-natürliche Vegetation

Aufgrund der geringen Jahresniederschläge und der Standortverhältnisse sind der subkontinentale Winterlinden-Traubeneichen-Hainbuchenwald (*Galio sylvatici-Carpinetum betuli* Oberd. 1957) und auf den feuchteren Standorten entlang des Hechtgrabens der Eichen-Ulmen-Hartholzauenwald mit Erlen potentiell natürlich.

Aktuelle Vegetation/Biotoptypen

Grundlage der ökologischen Bewertung ist die Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Februar 2013 (Anlagen, Plan 1).

Das Plangebiet wurde durch die 1870 erbaute ehemalige Gaststätte mit zahlreichen Nebengebäuden, umfangreichen befestigten Flächen, ruderalisierten Wiesen und einem umfangreichen Baumbestand geprägt. Die Gebäude standen seit längerem leer und wurden im Jahr 2013 abgerissen. Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt.

Folgende Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften wurden kartiert:

Biototyp Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (URA)

Auf den seit Jahren nicht mehr gepflegten Rasenflächen im Zentrum und an den Rändern des Bearbeitungsgebietes hat sich eine ausdauernde Ruderalflur mit hohem Gräseranteil entwickelt. Es sind überwiegend mesophile Staudenfluren. Dominierende Art ist Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*), daneben treten Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Goldrute (*Solidago canadensis*) auf. Hinzu kommen zahlreiche Gehölzsämlinge von Kiefer (*Pinus sylvestris*), Weiden (*Salix spec.*), Erlen (*Alnus glutinosa*) u. a. . Zum Hechtgraben hin dominieren die stickstoff- und feuchtigkeitsliebenden Arten, wie Brennessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*) sowie Kratzbeere (*Rubus caesius*). Der Biototyp ist mit ca. 22 % (1.735 m²) im Plangebiet vertreten. Ihm wird ein mittlerer Biotopwert beigemessen.

Biototyp Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (URB)

Auf ehemaligen Lager- oder Abstellflächen mit geschottertem Untergrund hat sich als erstes Sukzessionsstadium eine spärliche Vegetation von ein- und mehrjährigen Pionierpflanzen herausgebildet. Typische Arten sind Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Quecke (*Elytrigia repens*), Rispengras (*Poa compressa*), (*Poa angustifolia*), Gemeines Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Breitwegerich (*Plantago major*). Der Biototyp ist mit ca. 10 % (915 m²) im Plangebiet vertreten. Ihm wird ein geringer Biotopwert beigemessen.

Biototyp Ruderalisierte Beete (PYA)

Neben der großen Treppe am ehemaligen Haupteingang befinden sich auf einer Fläche von ca. 90 m² ehemalige, von Gartenunkräutern überwucherte Zierpflanzungen. Dem Biototyp wird ein geringer Biotopwert beigemessen.

Biototyp Baumbestandaus heimischen Arten (HEC)

Im Plangebiet wurden insgesamt 36 Bäume erfasst, davon 21 aus heimischen Arten. Es handelt sich hierbei um Eichen (*Quercus robur*), Erlen (*Alnus glutinosa*), Linden (*Tilia cordata*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Ahorn (*Acer platanoides* und *A. pseudoplatanus*) sowie Birken (*Betula pendula*). Sechs dieser Bäume wurden als gebietsspezifisch sehr wertvoll, weitere 5 als gebietsspezifisch wertvoll eingestuft. Sie sind gesund und haben Stammumfänge bis zu 1,70 m. Die rechnerisch zum Ansatz kommende Kronenfläche beträgt ca. 1.360 m² (17 %). Der Biotopwert ist hoch.

BiotoptypBaumbestandausnichtheimischenArten(HED)

15 nicht heimische Bäume standen zum Zeitpunkt der Kartierung im Plangebiet. Es sind stattliche Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit Stammumfängen von 200 bis 250 cm sowie eine Weißpappel (*Populus alba*) mit einem Stammumfang von 345 cm und eine Hybridpappel (*Populus-Canadensis-Hybride*) mit einem Stammumfang von 385 cm. Die zwei Pappeln waren krank mit vielen abgestorbenen Ästen und Baumpilzen, sie wurden aufgrund der Windbruchgefahr im Winter 2013 / 2014 gefällt.

Die Kronenfläche beträgt ca. 875 m² (11 %). Der Biotopwert ist mittel.

BiotoptypGebäude(BSE)undversiegelteStraße(VSB)

Etwa 40 % des Plangebietes waren zum Zeitpunkt der Kartierung bebaut und mit Beton versiegelt. Ein Teil der versiegelten Fläche ist mit Bäumen überstanden, deshalb ist die in der Bilanzierung zum Ansatz gebrachte Fläche geringer. Der Biotopwert ist gering.

Bewertung

Für die Bewertung der aktuellen Bedeutung der Biotope für den Arten- und Biotopschutz werden die Kriterien Natürlichkeit, Ausprägung, Schutzstatus und Reproduktionsdauer herangezogen. Die Ausprägung des Einzelbiotops wurde nach Arten- und Strukturvielfalt und nach den Vorbelastungen eingestuft. Mit Hilfe der Bewertungskriterien wurde die Bedeutung der Biotope ermittelt und vier Wertstufen zugeordnet. (Anlage 1: Biotoptypen - Bestand)

Sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt haben grundsätzlich alle naturnahen Biotope, alle Biotope extremer Standorte sowie gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe wie z.B. Naturschutzgebiete, geplante Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Bestände gemäß § 37 NatSchG LSA, vorgeschlagene Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie der EU u.a. Im Plangebiet sind diese Kategorien nicht vorhanden.

Hohe Bedeutung für den Naturhaushalt haben alle Biotoptypen, die extensiv genutzt werden und eine höhere Artenvielfalt aufweisen sowie Biotopstrukturen, die aufgrund ihrer Ausdehnung Vernetzungsfunktionen haben oder zur Strukturierung der Landschaft beitragen. Im Untersuchungsgebiet trifft dies für den alten, wertvollen Baumbestand aus heimischen Arten zu, so dass dieser Wert im Untersuchungsgebiet partiellerreicht wird.

Mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt haben im Untersuchungsraum die ausdauernden Ruderalfluren.

Geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben die ruderalisierten Zierpflanzungen, die jungen Ruderalfluren sowie die versiegelten Wege und Plätze.

2.1.2.2. Geologie und Boden

Der Stadtteil Dörlau befindet sich am östlichen Rand der durch Bruchtektonik entstandenen Mansfelder Mulde. Insgesamt ist das Gebiet um Dörlau geologisch sehr heterogen.

Im Plangebiet stehen im Norden holozäne Abschlammungen aus Sand, Schluff und Ton oberflächlich an, im Süden handelt es sich um tertiäre Schichten des Eozän. Auf den Abschlammungen bildeten sich grundwasserbeeinflusste Bodengesellschaften der Hochflächen in Form von Gley – Kolluvisolen.

Entsprechend dem Vorgutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (5) wurde durch mehrere Bohrungen im tieferen Untergrund (1,30 – 6,00 m) flächenhaft tonig – schluffiger Felsersatz ermittelt.

Bewertung

Die Kolluvisole im Plangebiet sind ein Produkt der Bodenerosion durch Wasser und sind entstanden durch Ablagerung von abgetragenen Bodenmaterial. Die Böden sind humos und die Wasserdurchlässigkeit ist hoch.

2.1.2.3. Wasser

Das Bearbeitungsgebiet wird nordwestlich durch den Hechtgraben begrenzt, der seinen Ursprung in der Dölauer Heide hat und nach ca. 5 km in die Saale mündet. Der oberirdische Abfluss der Niederschläge im Plangebiet erfolgt nach Nordwesten in Richtung Hechtgraben. Der Hechtgraben verläuft geradlinig in einer Tiefe von ca. 1,20 m. Im Anschluss an den Heideweg ist er baulich eingefasst.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet ca. 0,5 m im Nordwesten und ca. 2 m im Südosten (Umweltatlas der Stadt Halle). Schichtenwasser kann ab 0 m unter Geländeoberkante anstehen. Im Baugrundgutachten wurde bei einer Bohrung ca. 15 m südöstlich vom Hechtgraben das Grundwasser ab 0,8 m unter Gelände angetroffen. Das Grundwasser fließt von Südosten nach Nordwesten.

Bewertung

Im Plangebiet ist die heutige Grundwasserneubildungsrate aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades von 40 % als mittel einzustufen. Durch den geringen Grundwasserflurabstand ist die Versickerungseignung des Gebietes stark eingeschränkt. Der Untersuchungsbereich ist für die Anlage von Regenwasserversickerungseinrichtungen nach den Regeln der ATV-A138 nicht geeignet.

Der Hechtgraben ist unnatürlich eingetieft und wurde begradigt.

2.1.2.4. Luft / Klima

Das Gebiet liegt in der Übergangsregion vom niederschlagsarmen Binnenklima im Lee des Harzes (Herzynisches Trockengebiet) zum niederschlagsreicheren Binnenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht. Kennzeichen sind ein mittlerer Jahresniederschlag unter 500 mm mit Maximalwerten in den Sommern und Minimalwerten in den Wintern. Die an der nahegelegenen Klimastation Halle-Kröllwitz gemessenen Werte von 0,3°C Januar- und 18,7°C Juli-temperatur gelten im wesentlichen auch für das Plangebiet.

Die Besonderheiten für den Raum am Hechtgraben, am Rande der Dölauer Heide sind ein relativ ausgeglichener Tagesgang der Temperatur, eine höhere relative Luftfeuchte und abgeschwächte Windgeschwindigkeiten. Die Luft ist ärmer an Schadstoffen, Feinstäuben und Allergie auslösenden Pollen. Die ätherischen Öle der Bäume verleihen der Luft ein angenehmes Aroma. Der Verkehr der angrenzenden Straßen hat kaum Einfluss auf diese klimatische Gunstlage. Durch den umfangreichen Baumbestand kommt auch die negative mikroklimatische Wirkung der ehemals bebauten und versiegelten Flächen im Plangebiet kaum zur Geltung. Angaben zu problematischen Luftverschmutzungen (insb. Feinstaub) liegen für das Plangebiet nicht vor. Sie sind aufgrund der Lagegunst des Gebietes auch nicht zu erwarten.

Bewertung

Das Gelände des Plangebietes gehört zu den klimatisch bevorzugten Gunstlagen mit ausgeglichenen Temperaturen, feuchter und relativ sauberer Luft.

2.1.2.5. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Dörlau, einer über die Jahrhunderte sehr unterschiedlich bebauten Stadtrand siedlung mit teilweise großen Grundstücken und Gärten. Das Gebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an den Hechtgraben. Es handelt sich um einen kleinen, etwa einen Meter tief eingeschnittenen, wenig naturnahen Entwässerungsgraben mit steilen Böschungen und nach visuellem Eindruck mit mäßiger, stark eisenhaltiger Wasserqualität. Weiter nordwestlich schließen sich einzelne Erholungsgärten mit partiell kleingärtnerischer Nutzung an und noch weiter nordwestlich befinden sich villenartige Gebäude auf großen Einzelgrundstücken. Östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine, vor wenigen Jahren entstandene, sehr eng stehende Gebäudegruppe aus 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Carports. An der südöstlichen Ecke steht ein in jüngerer Zeit errichtetes 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach. Westlich grenzt das Plangebiet an die Heidestraße. Diese ist auf der gegenüberliegenden Seite mit 2- bis 3-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Südlich bzw. südöstlich liegt die Straße „Am Waldrand“ und unmittelbar danach grenzt die Dörlauer Heide mit einem alten Mischwald an. An der Straßenecke zum Heideweg befindet sich am Beginn eines ausgebauten Wanderwegenetzes durch die Heide ein Parkplatz.

Im Umweltatlas der Stadt Halle (Karte 4.1.16 – Landschaftsbild) wird das Plangebiet den bebauten Flächen mit mittlerem landschaftsästhetischem Wert zugeordnet. Es wurde durch die, 1870 erbaute ehemalige Gaststätte und zahlreiche Nebengebäude, umfangreiche befestigte Flächen, ruderalisierte Wiesen und einen umfangreichen Baumbestand geprägt. Es ist durch einen Drahtgitterzaun abgegrenzt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Gebäude standen seit Längerem leer und wurden Ende des Jahres 2013 abgerissen. Das Grundstück ist ungenutzt.

Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild des Gebietes besitzt eine hohe Strukturvielfalt (reichhaltige Ausstattung des Raumes), eine bemerkenswerte Eigenart und eine mittlere Natürlichkeit im Sinne der quantitativen Anteile natürlicher Strukturen und Objekte. Der landschaftsästhetische Wert wird vor allem durch die Vielzahl der alten Bäume (Eichen, Erlen, Kastanien u.a.) geprägt. Das Plangebiet selbst besitzt derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Erholungswert wird durch die unmittelbare Nähe der Dörlauer Heide mit einem verzweigten Wanderwegesystem und die günstigen klimatischen Bedingungen bestimmt und mit sehr hoch eingestuft.

2.1.2.6. Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Das Plangebiet hat aufgrund der Geschlossenheit des Geländes durch Gebäude und Umzäunung keine Bedeutung für die in der Umgebung wohnenden Menschen und die Besucher der Dörlauer Heide.

Derzeit ist keine Schallemission aus dem Plangebiet vorhanden.

Für das Plangebiet werden im südlichen Teil die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch den vorhandenen Verkehrslärm der umliegenden Strassen teilweise überschritten. Dieser erreicht bis zu 55,6 / 46,9 dB(A) tags/nachts. (6)

Hinsichtlich Altlasten sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenkontaminationen bekannt.

Bewertung

An das Plangebiet grenzt teilweise Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der Umzäunung hat das Plangebiet keine Bedeutung für die in der Umgebung wohnenden Menschen und die Besucher der Dörlauer Heide.

2.1.2.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter vorhanden.

2.1.2.8. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete, sowie weitere Schutzgebiete

Unmittelbar angrenzend an die Heidestraße befindet sich die Dölauer Heide, welche als FFH – Gebiet und Landschaftsschutzgebiet unter Schutz steht.

Die Dölauer Heide ist Lebensraum seltener Fledermausarten, wie Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Mopsfledermaus (*Barbastella barbastella*). Die naturnahen Eichen – Hainbuchenwälder bieten weiteren gefährdeten Arten nach den Anhängen FFH-/ Vogelschutzrichtlinie Lebensraum: Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Raubwürger (*Lanius excubitor*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Bekassine (*Gallinago gallinago*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Mittelspecht (*Dendrocopus medius*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Eremit (*Osmoderma eremita*) und Moorfrosch (*Rana arvalis*).

Die Dölauer Heide hat als flächenmäßig größtes stadtnahes Waldgebiet für eine naturnahe Erholung eine wichtige Bedeutung (LAU 2000).

Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes. Es ist ein sehr kleiner Randbereich, so dass von einer unerheblichen und aus- gleichbaren Beeinträchtigung auszugehen ist.

2.1.2.9. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Erfassung der Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen, durch die Beschreibung und Beurteilung der direkten Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen.

2.1.2.10. Zusammenfassende Bewertung

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vor dem Abbruch waren die Flächen des Plangebietes zu 40 % versiegelt. Der Baumbestand hat eine hohe Bedeutung, die ausdauernden Ruderalfluren haben eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. In den Gebäuden des Plangebietes wurden durch das Büro Myotis fünf Fledermausarten nachgewiesen.

Die Böden weisen eine durchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Versickerungsmöglichkeit ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes gering.

Das Orts- und Landschaftsbild des Gebietes besitzt eine hohe Strukturvielfalt, eine bemerkenswerte Eigenart und eine mittlere Natürlichkeit im Sinne der quantitativen Anteile natürlicher Strukturen und Objekte. Der landschaftsästhetische Wert wird vor allem durch die Vielzahl der alten Bäume geprägt. Das Plangebiet selbst besitzt derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Erholungswert wird durch die unmittelbare Nähe der Dölauer Heide mit einem verzweigten Wanderwegesystem und die günstigen klimatischen Bedingungen bestimmt und mit sehr hoch eingestuft.

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

2.2.1. Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft

Vorhabenunabhängiges Konzept

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück ist randlich erschlossen. Somit kann unabhängig von dem Vorhaben, das der Planung zugrunde liegt, von einer Wohnbebauung als Nachnutzung der derzeit brach liegenden Fläche ausgegangen werden.

Vorhabenabhängiges Konzept

Die zum Zeitpunkt der Kartierung vorhandenen Gebäude wurden inzwischen abgebrochen. Es ist die Errichtung von 2 – 3 geschossigen Mehrfamilienhäusern und eine intensiv begrünte Tiefgarage vorgesehen.

Aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung und ihrer jeweiligen Besonderheit als Einzelbaum werden vier Eichen an den Grundstücksgrenzen und die Erlengruppe am Hechtgraben zum Erhalt festgesetzt. Weitere wertvolle Einzelbäume befinden sich an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze und werden soweit möglich erhalten. Zur Schaffung einer stark durchgrünter Bebauung ist die Neupflanzung von mindestens 9 Bäumen vorgesehen.

2.2.2. Konfliktanalyse

2.2.2.1. Planungs-Prognose

Tiere, Pflanzen

Durch die geplante Bebauung müssen 13 von 36 vorhandenen Bäumen baubedingt gefällt werden. Weitere 12 Bäume sollten aufgrund einer schlechten Vitalität entfernt werden. Außerdem gehen durch die Baumaßnahmen etwa 1.735 m² ausdauernde Ruderalfluren mit mittlerem Biotopwert und junge Ruderalfluren auf 915 m² mit geringem Biotopwert verloren. Durch den Abbruch der Gebäude gehen nachgewiesene Quartiere und Quartierpotenziale für Fledermäuse verloren.

Boden

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind durch die geplanten Baumaßnahmen gefährdet. Schadstoffeinträge während der Bauphase lassen sich durch geeignete Schutzmaßnahmen vermeiden. Durch die geplante Neubebauung werden Böden auf einer Fläche von ca. 4.000 m² bebaut und versiegelt, das sind ca.1.000 m² mehr als im Bestand.

Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude und Verkehrsflächen soll auf dem Grundstück zurückgehalten und von dort gedrosselt in den Hechtgraben eingeleitet und somit dem Naturhaushalt zurückgegeben werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist das Plangebiet für die Anlage von Regenwasserversickerungseinrichtungen nicht geeignet. Die Pflege des Hechtgrabens obliegt dem Unterhaltungsverband Untere Saale, dem der Zutritt zur Unterhaltung des Grabens gewährt werden muss. Ein 5m breiter Streifen (Gewässerrandstreifen) ist gemäß § 50 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt entlang des Grabens von Bebauung frei zu halten. Der Gewässerrandstreifen ist als eine standortgerechte, feuchte Hochstaudenflur auszubilden und es sind 3 Schwarzerlen zu pflanzen. Aufgrund der örtlichen Begebenheiten ist eine maschinelle Pflege des Grabens nicht möglich, stattdessen kann nur eine manuelle Grabenunterhaltung erfolgen.

Klima / Luft

Bedingt durch den großen mikroklimatischen Einfluss der Heide und die geplante intensive Begrünung des Baugebietes einschließlich umfangreicher Dachbegrünung sind keine erheblichen klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Abbruch der vorhandenen Gebäude und durch den Verlust zahlreicher alter Bäume erheblich verändert. Mit der geplanten intensiven Begrünung und durch die unmittelbare Nähe der Dölauer Heide mit einem verzweigten Wanderwegesystem und die günstigen klimatischen Bedingungen sollte die Veränderung aber keine erhebliche Reduzierung des landschaftsästhetischen Wertes und des Erholungspotentials zur Folge haben.

Mensch

In dem erarbeiteten Schallgutachten wurden die von außen auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung und die durch die geplante Tiefgarage ausgehenden Lärmemissionen untersucht. Im Ergebnis werden im Bereich der straßenseitigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Die prognostizierte Belastung liegt um 0,4 – 0,5 dB(A) höher als die Vorbelastung und erreicht bis zu 56,6 dB(A) tagsüber und 47,8 dB(A) nachts. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) /49 dB(A) tags/nachts sind somit nicht überschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte betreffen insgesamt einen räumlichen Bereich mit einer Tiefe von rund 20 m ab der südlichen Plangebietsgrenze am Heideweg, sowie an der Straße Am Waldrand nur die Ostfassade, die unmittelbar zur Straße orientiert ist. In allen anderen Teilen des Plangebietes sind die Orientierungswerte prognostisch eingehalten.

Von der Nutzung der geplanten Tiefgarage sind keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

Die schalltechnische Situation der Einordnung von Stellplätzen im Nordosten des Plangebietes wurde im Februar 2015 eingehend betrachtet. Dabei wurden mehrere Varianten untersucht. Bei der Anordnung von Garagen und einer verbindenden Lärmschutzwand im Bereich der schützenswerten Eiche werden die schalltechnischen Kriterien eines reinen Wohngebietes mit angrenzendem Bestand eingehalten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Durch die geplante Bebauung wurden Gebäude abgetragen und es wurden Bäume gefällt, es gehen nachgewiesene Quartiere für Fledermäuse und Quartierpotenziale für Fledermäuse und Vogelarten verloren. Weiterhin gehen durch die Baumaßnahmen etwa 1.735 m² ausdauernde Ruderalfluren mit mittlerem Biotopwert und junge Ruderalfluren auf 915 m² mit geringem Biotopwert verloren.

Zusammenfassung der Konflikte

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der nachteiligen Auswirkungen
Mensch	Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	•
Pflanzen und Tiere	Beeinträchtigung Baumbestand und Tierarten	••
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Bodenbewegung und Verdichtung	•
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention	•
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas	•
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes bzw. Ortsbildes mit Chancen zur Aufwertung	•
Kultur und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern	--
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	•

••• sehr erheblich, •• erheblich, • wenig erheblich, -- nicht vorhanden

2.2.2.2. Status-quo-Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung würden das Gelände weiterhin ungenutzt bleiben. Die Sukzession der Vegetation würde fortschreiten, die Tierwelt, insbesondere Vögel und Fledermäuse würde zunehmend von dem Gelände Besitz ergreifen.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das ökologische und grünordnerische Leitbild der geplanten Bebauung zielt auf die Vermeidung und den Ausgleich negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Tiere, Pflanzen

Zum Erhalt bzw. zur Entwicklung des Biotopwertes und des Biotopverbundes sind eine umfangreiche Begrünung der Freiräume mit möglichst vielen standortheimischen Gehölzen, der Erhalt besonders wertvoller Einzelbäume und die Pflanzung zahlreicher neuer Bäume, eine intensive Dachbegrünung der Tiefgarage und extensive Dachbegrünung eines Großteiles der Haus- und Garagendächer vorgesehen. Zur weiteren Kompensation der Eingriffe ist vorgesehen, auf einer externen Fläche in Halle-Neustadt an der Teutschenthaler Landstraße ca. 1.620 m² zu entsiegeln und 470 m² mit einer Baum-Strauchhecke zu bepflanzen.

Aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung und ihrer jeweiligen Besonderheit als Einzelbaum werden die Eiche an der nordöstlichen Grundstücksgrenze (zum Grundstück Am Waldrand 1a) sowie weitere drei Eichen und die Erlengruppe am Hechtgraben zum Erhalt vorgeschlagen. Da die Erlengruppe sich zum größten Teil außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet, wird sie jedoch nicht vollständig im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden können. Im Zuge des Bauvorhabens werden mehrere Bäume (überwiegend Kastanien) entfallen, die bereits vorgeschädigt sind. Die anderen, wertvollen Einzelbäume (Eichen) befinden sich an der Grundstücksgrenze zum Heideweg bzw. zur Straße Am Waldrand, sowie an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Insgesamt werden innerhalb des Plangeltungsbereiches sechs Bäume von besonderem Wert zum Erhalt festgesetzt.

Weitere Bäume können in Abhängigkeit von der Objektplanung für die Freianlagen und der Geländemodellierung erhalten werden. Sie sind im Falle der Beseitigung zu ersetzen.

Für den Entzug von Quartieren bzw. Hangplätzen der fünf nachgewiesenen Fledermausarten wurden im Vorfeld zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit Ersatzquartiere geschaffen.

Es wurden entsprechend dem Protokoll von MYOTIS (10) insgesamt 35 verschiedene künstliche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Bereich der angrenzenden Dölauer Heide ausgebracht. Weiterhin wurde ein Dachboden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im weiteren Umfeld des Plangebietes (Am Vogelsang 1) geöffnet und artspezifisch geeignete Hangplätze geschaffen.

Boden

In Vorbereitung der geplanten Baumaßnahmen wurden zahlreiche Gebäude und versiegelte Flächen abgebrochen. Es werden stark anthropogen veränderte Mischböden beseitigt und neu bebaut. Einschließlich Zufahrten und Wege werden ca. 4.000 m² Böden versiegelt, wobei davon ca. 1.455 m² mit intensiver und extensiver Dachbegrünung versehen werden.

Wasser

Durch die intensive und extensive Dachbegrünung auf ca. 1.455 m² Fläche werden sich das Aufkommen und der Abfluss von Regenwasser im Gebiet reduzieren. Da die Vorflut, der angrenzende Hechtgraben eine sehr geringe Aufnahmekapazität hat, muss das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt dem Hechtgraben zugeführt werden.

Klima / Luft

Durch die geplante Reduzierung der versiegelten Flächen (umfangreiche Dachbegrünung) und den Erhalt und die Neupflanzung von zahlreichen Bäumen und Sträuchern kann die klimatische Gunstsituation des Gebietes am Rande der Dölauer Heide erhalten werden.

Landschaftsbild

Zur Erhaltung des landschaftsästhetischen Wertes des Gebietes ist es erforderlich, dass die Freianlagen hochwertig, vielfältig und abwechslungsreich neu gestaltet werden. Dies ist z.B. durch die Neupflanzung von zahlreichen Bäumen, Sträuchern und Hecken möglich. Die Gebäude sollten einen zeitgemäßen, architektonischen, das Ortsbild positiv bereichernden Charakter erhalten.

Mensch

Durch die intensive Begrünung der Tiefgarage und die Anlage eines Spielplatzes sind hochwertige, familien- und kinderfreundliche Freiräume vorgesehen. Für die umliegenden Grundstücke und Bewohner sind durch den zusätzlichen Verkehr keine erheblichen schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

Festsetzungsvorschläge

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt :

- Dauerhafter Erhalt der sechs besonders wertvollen Einzelbäume,
- Neupflanzung von mindestens neun heimischen Bäumen,
- Einhaltung der maximal bebaubaren bzw. versiegelbaren Fläche,
- Intensive Begrünung der Tiefgarage auf ca. 345 m²,
- Extensive Begrünung der Gebäude auf ca. 1.110 m²,
- Entsiegelung einer Grundfläche von ca. 1.620 m² und Pflanzung einer Baum-Strauchhecke auf 470 m² in einer Dichte von 1 Strauch pro 3 m² als externe Ersatzmaßnahme in Halle-Neustadt an der Teutschenthaler Landstraße
- Schaffung von 20 Ersatzhabitaten für Fledermäuse im Bereich der Traufbleche an den Neubauten,
- fünf-jähriges Monitoring.

Eingriffs- /Ausgleichsbilanz (Anlagen1 bis 3)

Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe erfolgt nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (i.d.F. vom 16.11.2004 zuletzt geändert am 24.11.2006).

Grundlage ist die digitale Flächenermittlung der Bestandskartierung vom Februar 2013 und die aktuelle Planung. Im Bestand des Gesamtgebietes wurde ein Biotopwert von 72.555 Punkten ermittelt. Demgegenüber stehen 50.867 Punkte in der Planung. Innerhalb des Plangebietes entsteht ein Defizit von 21.688 Punkten. Um einen ökologischen Ausgleich zu erreichen sind also externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. (siehe Seite 18)

2.3.2. Weitere umweltbezogene Maßnahmen

Der Eingriff kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden. Zum schutzgutspezifischen Ausgleich sind dem baulichen Eingriff am Heideweg Entsiegelungsmaßnahmen und Bepflanzungsmaßnahmen auf einem externen, städtischen Flurstück an der Teutschenthaler Landstraße zugeordnet. Durch dauerhafte Entsiegelung und Renaturierung der dort vorhandenen, befestigten Fläche von 1.620 m² und dem Anlegen einer Initialpflanzung mit einer Baum-/Strauchhecke auf einer Fläche von 470 m² kann ein vollständiger ökologischer Ausgleich für das Schutzgut Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie eine Aufwertung des Landschaftsbildes herbeigeführt werden.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorhabenalternativen

Eine Alternative wäre es gewesen, die Gebäude zu erhalten und für eine gewerbliche oder gastronomische Nutzung umzubauen. Das würde einen erheblichen Umbau- und Sanierungsaufwand bedeuten. Außerdem sind rechtliche und städtebauliche Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Nutzung in einem Wohngebiet sehr einschränkend.

Die Erhaltung der seit Jahren leer stehenden Gebäude und die Nutzung für Wohnzwecke wurden von dem Vorhabenträger geprüft. Es hätte auch einen erheblichen Umbau- und Sanierungsaufwand bedeutet und wäre nach Untersuchungen des Vorhabenträgers nicht wirtschaftlich gewesen.

Standortalternativen

Für das Grundstück wurden im Vorentwurf mehrere Varianten der Bebauung erstellt. Aufgrund der Stellungnahmen zum Vorentwurf und der Anregungen des Gestaltungsbeirates wurden Veränderungen an der Höhe und Lage der Gebäude und der Tiefgarage vorgenommen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1. Methodik

Scoping

Am 20.02.2013 fand eine Abstimmung zur Festlegung des erforderlichen Untersuchungsrahmens (Scoping) mit dem Fachbereich Planen und den Unteren Behörden (Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) statt.

Beauftragung umweltbezogener Gutachten

Zur Bewertung der Bodenverhältnisse, des Schallschutzes und des Artenschutzes wurden folgende Gutachten erstellt:

- Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Baugrundbüro KLEIN)
- Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro GORITZKA).
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen für gebäudegebundene und baumhöhlenbewohnende Vogelarten, Fledermäuse (im Gebäude, Baumhöhlen), xylobionte Käfer (Büro MYOTIS)

Bewertungsmethodik

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes erfolgte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

3.1.2. Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen sind nicht bekannt.

3.1.3. Quellen

- (1) STADT HALLE (SAALE) (1998): Landschaftsrahmenplan
- (2) STADT HALLE (SAALE) (1994): Landschaftsplan
- (3) STADT HALLE (SAALE) (1998): Beitrag zur Landschaftsplanung der Stadt Halle (Saale): Schutzgut Klima/Luft
- (4) STADT HALLE (SAALE): Umweltatlas der Stadt Halle (Saale). Interaktive Internetveröffentlichung URL: <http://halgis.halle.de>
- (5) BAUGRUNDBUERO KLEIN (2013): Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Bauvorhaben Bebauung Heideweg 2, Halle-Dörlau
- (6) INGENIEURBÜRO GORITZKA (2014): Schalltechnische Untersuchung Nr.3484E1/14
- (7) LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN – ANHALT (2000): Die Landschaftsschutzgebiete Sachsen - Anhalts
- (8) MYOTIS (11.03.2013): Protokoll der artenschutzfachlichen Kontrolle des Gehölzbestandes im Bereich des geplanten Wohngebietes am Heideweg in Halle (Saale)/OT Dörlau
- (9) MYOTIS (12.09.2013): Artenschutzfachliche Bewertung zum B-Plan Nr. 162 „Wohngebiet am Heideweg“
- (10) MYOTIS (08.04.2014): Protokoll zur Ausbringung künstlicher Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in der Dörlauer Heide in Halle (Saale)
- (11) INGENIEURBÜRO GORITZKA (2015): Nachricht 01 zum Bericht Nr.3484E2/14

3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

3.2.1. Absicherung der Maßnahmen

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, der vor Planreife und Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

3.2.2. Monitoringkonzept

Aufgabe des Monitoring ist die Vollzugskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Weiterhin ist die Leistungsfähigkeit des Rückhaltestauraumes und die schadlose Ableitung des Regenwassers über den Hechtgraben zu kontrollieren. Diese Kontrollen erfolgt durch die Genehmigungsbehörde unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde. Bei Verstößen gegen die Festsetzungen kann diese die Maßnahmendurchsetzung veranlassen oder ggf. auf Kosten des Verantwortlichen in Ersatzvornahme treten.

Kontrolliert wird im Hinblick auf Fristeinhalten des Maßnahmenvollzugs, Vollständigkeit und fachliche Qualität der Umsetzung sowie deren ökologische Wirksamkeit.

Die Überwachung der Maßnahmen des Eingriffs erfolgt durch Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet.

Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel

Es ist der Bau von sechs zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Stellplatzbedarf soll durch die Anlage einer eingeschossigen Tiefgarage und ebenerdigen Stell-

plätzen im Norden und Westen des Baugebietes abgesichert werden.

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt dem Hechtgraben zuzuführen. Der vorhandene wertvolle Baumbestand ist zu erhalten.

Analyse und Bewertung

Insgesamt sind die Flächen des Plangebietes zu 40 % versiegelt. Der Baumbestand hat eine hohe Bedeutung, die ausdauernden Ruderalfluren haben eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. In den Gebäuden des Plangebietes wurden durch das Büro Myotis fünf Fledermausarten nachgewiesen.

Die Böden weisen eine durchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Versickerungsmöglichkeit ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes gering.

Das Orts- und Landschaftsbild des Gebietes besitzt eine hohe Strukturvielfalt, eine bemerkenswerte Eigenart und eine mittlere Natürlichkeit im Sinne der quantitativen Anteile natürlicher Strukturen und Objekte. Der landschaftsästhetische Wert wird vor allem durch die Vielzahl der alten Bäume geprägt. Das Plangebiet selbst besitzt derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Erholungswert wird durch die unmittelbare Nähe der Dölauer Heide mit einem verzweigten Wanderwegesystem und die günstigen klimatischen Bedingungen bestimmt und mit sehr hoch eingestuft.

Zielkonzept

Das ökologische und grüngestalterische Leitbild zielt auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Erhaltung und Neuschaffung standortheimischer Gehölzbestände und die gestalterische Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild durch Neupflanzungen ab.

Für den Entzug von Quartieren bzw. Hangplätzen der fünf nachgewiesenen Fledermausarten wurden im Vorfeld zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit Ersatzquartiere geschaffen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt :

- Dauerhafter Erhalt der sechs besonders wertvollen Einzelbäume,
- Neupflanzung von mindestens neun heimischen Bäumen,
- Einhaltung der maximal bebaubaren bzw. versiegelbaren Fläche,
- Intensive Begrünung der Tiefgarage auf ca. 345 m²,
- Extensive Begrünung der Gebäude auf ca. 1.110 m²,
- Entsiegelung einer Grundfläche von ca. 1.620 m² und Pflanzung einer Baum-Strauchhecke auf 470 m² in einer Dichte von 1 Strauch pro 3 m² als externe Ersatzmaßnahme in Halle-Neustadt an der Teuschenthaler Landstraße
- Schaffung von 20 Ersatzhabitaten für Fledermäuse im Bereich der Traufbleche an den Neubauten,
- fünf-jähriges Monitoring.

Anlagen und Pläne

Anlage 1

Bemessung der Eingriffe in Natur und Landschaft Entspr. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt)

Bestand

Code	Biotoptyp	Planung Fläche (m ²)	Planwert	Planwert- summe
BSE	Gebäude	1.400	0	0
VSB	Straße versiegelt	1.603	0	0
HEC	Baumbestand, heimische Arten	1.360	20	27.200
HED	Baumbestand, nicht heimische Arten	875	13	11.375
PYA	ruderalisierte Beete	90	6	540
URB	Junge Ruderalflur	915	10	9.150
URA	Ausdauernde Ruderalflur	1.735	14	24.290
	Summe:	7.978		72.555

Planung

Code	Biotoptyp	Planung Fläche (m ²)	Planwert	Planwert- summe
BSE	Gebäude (50% von 2.220 m ²) ¹	1.110	0	0
BME	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung (50% von 2.220 m ²)	1.110	9	9.990
BME	Gebäude - Tiefgarage (25% von 460 m ²)	115	0	0
BME	Gebäude - Tiefgarage mit intensiver Dachbe- grünung (75% von 460 m ²)	345	9	3.105
VSB	Straße, Stellplätze, Wege versiegelt	1.280	0	0
HEC	Baumbestand, heimische Arten	670	20	13.400
HED	Baumbestand, nicht heimische Arten	46	13	598
HEC	Geplante Bäume, heimische Arten, (9x20 m ²)	180	13	2.340
PYY	Grünanlage	3.062	7	21.434
	Summe:	7.978		50.867

Differenz: - 21.688

Planung Externe Maßnahmen auf 1.620 m² zu entsiegelnder Fläche

Code	Biotoptyp	Planung Fläche (m ²)	Planwert	Planwert- summe
URA	Ausdauernde Ruderalflur	1.150	13	14.950
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimi- schen Arten	470	16	7.520
	Summe:	1.620		22.470

Bei einer weiteren Entsiegelung und teilweisen Bepflanzung auf einer externen Fläche von ca. 1.620 m² kann ein ökologischer Ausgleich erzielt werden.

¹ Einschließlich 220 m² oberirdische Garagen

Anlage 2: Biotoptypen - Bestand



