

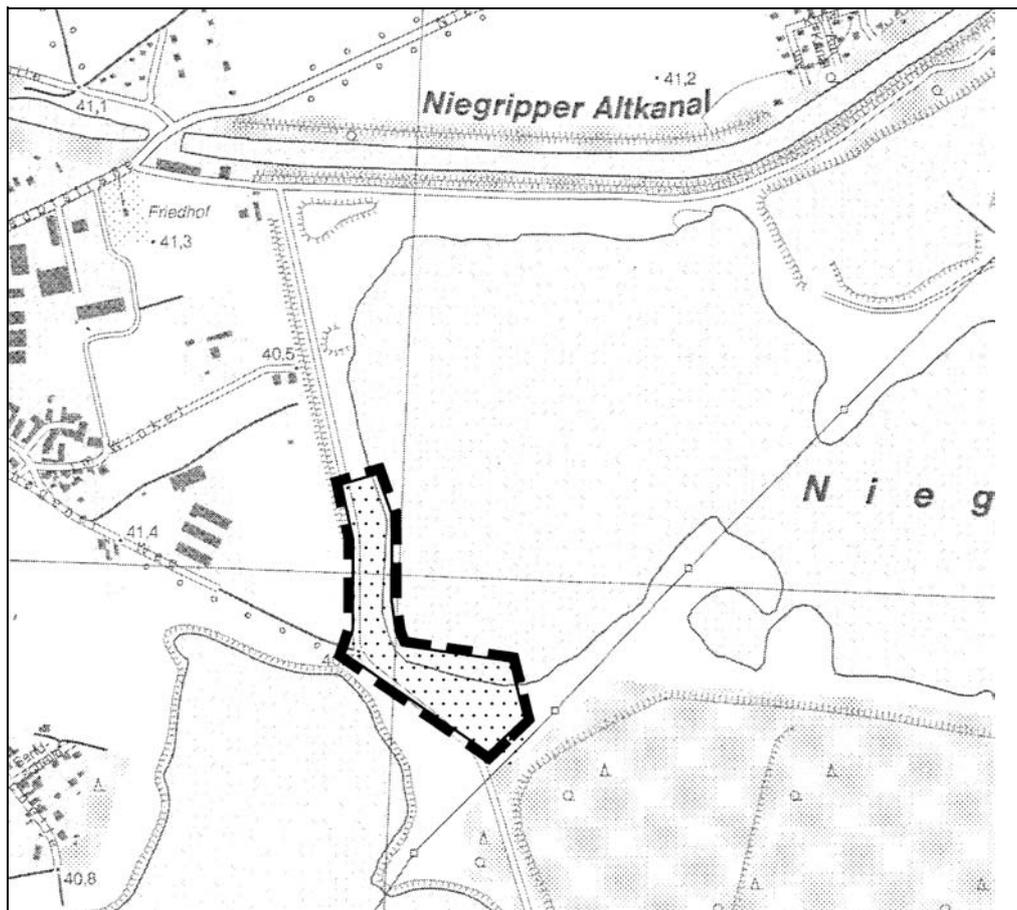


# Bauleitplanung der Stadt Burg Bebauungsplan Nr.80

## Sondergebiet für Freizeit und Erholung "Niegripper See - Süd"

Begründung

Satzung - Stand: April 2009



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl. Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204 / 8941 Fax 8944

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80 Sondergebiet für Freizeit und Erholung "Niegripper See - Süd" - Stadt Burg**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Veranlassung, Allgemeine Planungsziele	3
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
3.1. Lage in der Stadt Burg	4
3.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes- planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3. Bodenbeschaffenheit	6
3.4. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.5. Bergbaulich genutzte Flächen	6
3.6. Gewässer, Gewässerrandstreifen	7
3.7. Vorhandene Nutzung des Plangebietes	7
3.8. Geschützte Biotope	7
3.9. Bestehende Versorgungsleitungen	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.2.1. Grundfläche und Geschossigkeit	9
4.2.2. Höhe der baulichen Anlagen	9
4.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	10
4.2.4. Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße	10
4.3. Verkehrsflächen	10
4.4. Wasserflächen	11
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.5.1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
4.5.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.5.3. Regenwasserabführung im Plangebiet	12
4.6. Kennzeichnungen	12
4.7. Nachrichtliche Übernahmen	12
5. Durchführung des Bebauungsplanes	12
5.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
6.1. Erschließung	13
6.1.1. Verkehrserschließung	13
6.1.2. Ver- und Entsorgung	13
6.1.3. Brandschutz	14
6.2. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	17
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17

9.	Flächenbilanz	17
10.	Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr.80 Sondergebiet für Freizeit und Erholung "Niegripper See - Süd" Stadt Burg	19
10.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	19
10.1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	19
10.1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	19
10.1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	20
10.1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	20
10.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	23
10.2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	23
10.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung <sup>26</sup> und bei Nichtdurchführung der Planung	26
10.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
10.2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
10.3.	Ergänzende Angaben	29
10.3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	29
10.3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	30
10.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

## 1. Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

### Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

### Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)

in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S.568), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2008 (GVBl. LSA S.40,46)

### Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

in der Fassung vom 12.04.2006 (GVBl. Nr.15 v. 20.04.2006 S. 249)

## 2. Veranlassung, Allgemeine Planungsziele

### 2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg (wirksam seit dem 31.08.2007) wurde als eine der Neuausweisungen von Baugebieten eine Fläche am Südwestufer des Niegripper Sees als Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung dargestellt. Ziel dieser Darstellung war es, das Potential des Niegripper Sees für Freizeit- und Erholungsnutzungen auch für das Westufer zu erschließen. Der Niegripper See bietet mit seinem unmittelbaren Anschluss an den Elbe-Havel-Kanal ein hervorragendes Potential für eine wassersportorientierte Nutzung.

Im Rahmen der Gesamtkonzeption für den Niegripper See ist eine Zonierung der Uferbereiche vorgesehen. An eine intensive wassersportliche Nutzung mit Marinabetrieb auf der Halbinsel im Norden schließt sich ein Wohngebiet an mit Grundstücken, die über einen Zugang zum Wasser verfügen, dem ein öffentlich zugänglicher Bereich am Westufer folgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Südwestufer mit seinen extensiv genutzten individuellen Erholungsbe-  
reichen bildet den Übergang zu den für den Natur- und Landschaftsschutz gewidmeten Be-  
reichen am Südufer des Niegripper Sees. Ziel des Bebauungsplanes ist es am Südwestufer eine  
landschaftsbezogene Erholungsnutzung im Plangebiet zu ermöglichen und die bauliche  
Nutzung auf ein landschaftsverträgliches Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet wird derzeit bereits weitgehend als Erholungsgebiet aktiv genutzt und ist weit-  
gehend parzelliert. Die bauliche Nutzung beschränkt sich derzeit auf Bootsstege, auf Unterstell-  
schuppen und Gerätehäuser, die teilweise noch vor der Entlassung aus dem Bergrecht und  
teilweise ohne Genehmigung danach errichtet wurden. Durch den Bebauungsplan soll eine ge-  
ordnete Nutzung für Erholungszwecke ermöglicht werden und die Voraussetzungen für die Zu-  
lässigkeit von Lauben und Freizeitgebäuden mit Aufenthaltsräumen auf einer Grundfläche von  
jeweils maximal 35 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da derzeit die Errichtung von Gebäuden  
mit Aufenthaltsräumen (Lauben) bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, da sich das Gebiet im  
Außenbereich (§35 BauGB) befindet.

## 2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurden in das Plangebiet auch die Erschließungswege mit einbezogen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

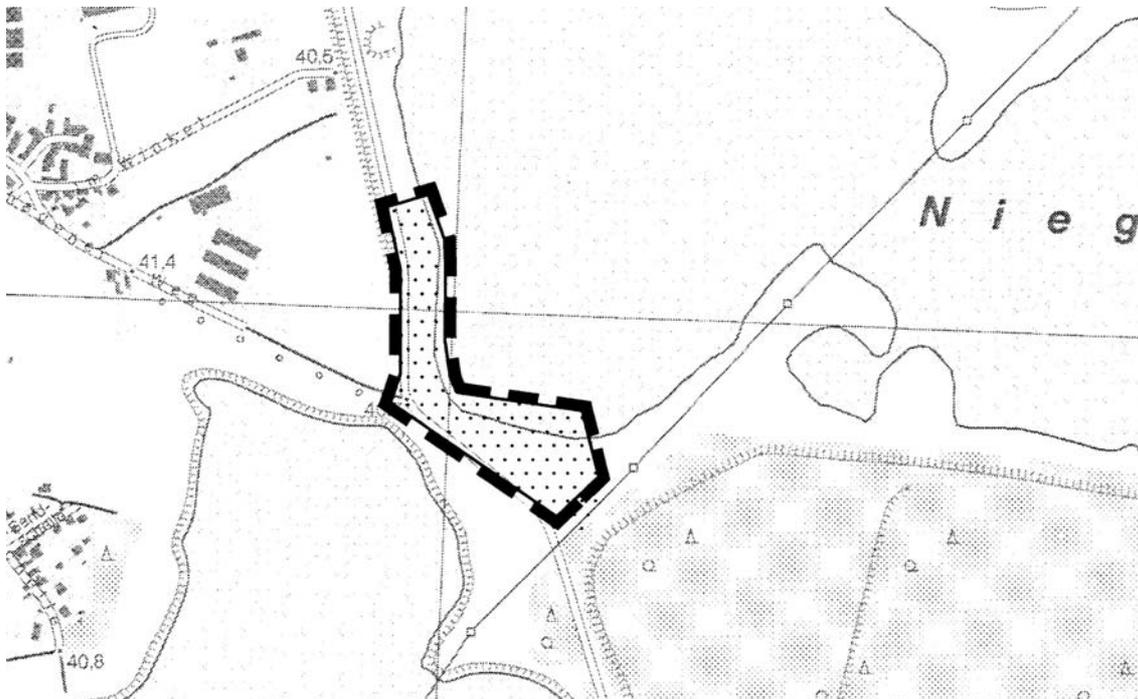
- im Norden von der Nordgrenze des Flurstücks 10023
- im Osten von einer Parallelen 5 Meter östlich der Ostgrenze der Flurstücke 10023, 10024 in gerader Linie zu einer Parallelen 5 Meter östlich der Ostgrenze des Flurstücks 10007, weiter in gerader Linie zur Grenze des Flurstücks 10001, dort nach Süden entlang der Nordgrenze der Flurstücke 139/1, 139/2, 138/1, 138/2 und 173/137 nach Osten und entlang der Westgrenze des Flurstücks 174/136 nach Süd
- im Süden durch eine Parallele von 30 Metern nördlich zur Achse der 110 kV-Freileitung
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 206/159 nach Süden bis zur Unterbrechung der zusammenhängenden Flurstücksfläche durch das Flurstück 161 nach Norden entlang einer Parallele von 8 Metern westlich der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10015, 10016 und 10017 bis zur Nordgrenze verlaufend (alle Flurstücke Flur 12, Gemarkung Niegripp)

An das Plangebiet grenzt im Norden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.68 "Am Niegripper See - Niegripper Seite" an. Mit den im Bebauungsplan Nr.68 festgesetzten Nutzungen sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Das Flurstück 206/159 ist noch Bestandteil des aktiven Bergwerksfeldes Niegripp.

## 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 3.1. LAGE IN DER STADT BURG



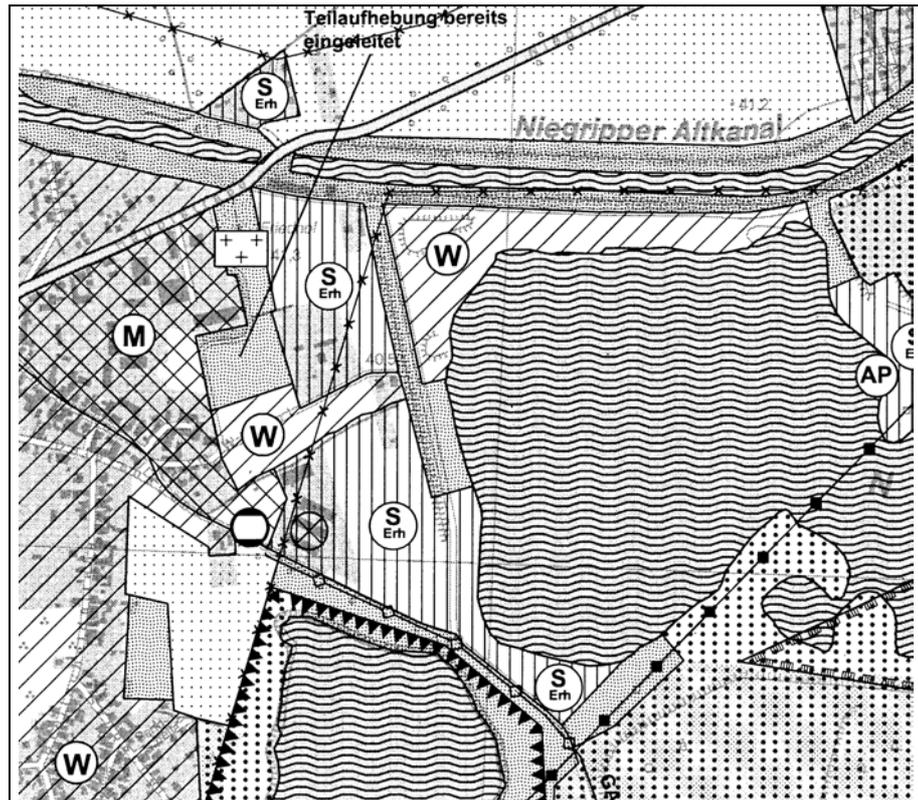
Lage des Plangebietes (Maßstab 1:10000)

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg. Es wird von Westen über den Detershagener Weg erschlossen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Niegripper See an und umfasst auch Teilflächen des Sees.

### 3.2 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg, in Kraft getreten am 31.08.2007, stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche für Erholung dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Die Planung ist raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Für den Niegripper See sind folgende Ziele der Raumordnung festgesetzt:

1. Vorranggebiet für Natur und Landschaft IV  
Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg - Erhalt von strukturreichen Auenflächen mit vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren, wichtige Lebensräume für Wiesen- und Watvögel
2. regional bedeutsamer Standort für großflächige Freizeitanlagen Nr.6  
Naherholungsgebiet Niegripper See (REP MD Ziffer 5.5.7.1.)

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft, der die betroffene Fläche 2007 erstmals als Sonderbaufläche Erholung darstellt. Der Bebauungsplan beinhaltet keine darüber hinausgehenden Festsetzungen. Die maßvolle Nutzung für Freizeit und Erholung unter Berücksichtigung landschaftlicher Rahmenbedingungen der Rekultivierung des Niegripper Sees entspricht den vorgenannten raumordnerischen Rahmenvorgaben. Die Planung ist gemäß den Stellungnahmen der Oberen Landesplanungsbehörde vom 07.01.2008, vom 19.06.2008 und vom 04.02.2009 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 3.3. BODENBESCHAFFENHEIT

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Burger Vorflämung und dem Elbtal und ist in Bereichen mit natürlichem Bodenaufbau durch Deckauenlehm-Amphigley und Decklehmsand-Vegagley Böden geprägt. Die Bodenoberschichten sind jedoch aufgrund des Kiesabbaus erheblich verändert. Im wesentlichen handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um Anschwemmungen von Abraumböden des Kiesabbaus.

Die Tragfähigkeit der Böden für bauliche Anlagen ist hierdurch erheblich eingeschränkt, mit Setzungserscheinungen aufgrund der Bodenverdichtung ist zu rechnen. Bei Berücksichtigung der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen ist eine Bebauung mit den im Bebauungsplan zulässigen Lauben möglich. Die Einholung von Gründungsgutachten wird dringend empfohlen.

### 3.4. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR, NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,45 Hektar. Derzeit befinden sich im Plangebiet ca. 9 bereits genutzte und eingezäunte Erholungsgrundstücke teilweise mit angelegten Pflanzungen von standortgerechten Gehölzen. Die Grundstücke sind Privateigentum in verschiedenem Besitz. Die Erschließung erfolgt über vorhandene Wege vom Detershagener Weg aus. Sie ist für die Zwecke der Erholungsnutzung ausreichend. Die Erschließungsanlagen sind öffentlich und befinden sich in städtischem Besitz. Ein Grundstück im Südosten des Plangebietes wird noch nicht aktiv für Erholungszwecke genutzt.

### 3.5. BERGBAULICH GENUTZTE FLÄCHEN

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes "Niegripp" Nr.III-A-f-801/90/706. Der Bodenschatz Kiese und Sande ist bereits abgebaut. Die Fläche war Bestandteil des Kiessandtagebaus Niegripp. Der Niegripper See bildet das 1954 begonnene Zentralfeld des Kiessandtagebaus. Der aktive Abbau wurde im Zentralfeld 1994 beendet. Am 09.12.1999 wurde der Abschlussbetriebsplan, der die durchzuführende Rekultivierung beinhaltet, zugelassen. Die Abschlussbefahrung des Bergwerkseigentumsfeldes fand am 14.10.2003 statt. Es wurde festgestellt, dass die Maßnahmen des Abschlussbetriebsplanes mit wenigen abgestimmten Maßnahmen vollständig umgesetzt wurden und die beanspruchten Flächen wieder nutzbar gemacht wurden, so dass nach den allgemeinen Erfahrungen mit dem Eintritt durch den Bergbau verursachter Gefahren oder gemeinschädlichen Einwirkungen nicht zu rechnen ist. Die abgestimmten Abweichungen betreffen das Plangebiet. Die hier ursprünglich verfolgten Ziele einer Aufforstung wurden als nicht umsetzbar bezeichnet und Ersatzaufforstungen an anderer Stelle festgelegt. Mit der Abschlussbefahrung am 14.10.2003 endete die Bergaufsicht über das Zentralfeld des Niegripper Sees. Die im Plangebiet befindlichen Flächen des Detershagener Weges Flurstück 206/159 der Flur 12 Gemarkung Niegripp unterliegen noch der Bergaufsicht. Die Gemeinde Niegripp liegt innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz I Nr. 613/90/1007. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Kali GmbH Zielitz. Gemäß der Stellungnahme der

K+S Kali GmbH wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Plangebiet keine Absenkungen der Bodenoberfläche infolge von Abbaueinwirkungen messtechnisch nachgewiesen.

Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m  $\pm$ 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten untertägigen Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief lagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens weitestgehend auszuschließen.

### 3.6. GEWÄSSER, GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Seit der Entlassung aus dem Bergrecht unterliegt der Niegripper See den Bestimmungen des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt. Er ist als Gewässer II.Ordnung einzustufen. Der Niegripper See erstreckt sich teilweise bis in das Plangebiet. Aufgrund der Einstufung als Gewässer II.Ordnung ist ein Gewässerschonstreifen gemäß §94 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt von 5 Metern von der Böschungskante zu beachten. Der Gewässerschonstreifen wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Im Plangebiet sind bisher sechs Bootssteganlagen vorhanden.

### 3.7. VORHANDENE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet wird derzeit als Erholungsgebiet genutzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind ausschließlich kleine Geräteschuppen und Unterstellmöglichkeiten für Boote. Die Erholungsgrundstücke sind weitgehend eingezäunt.

Die Zulässigkeit gemäß § 35 Abs.2 BauGB für das Plangebiet ist anhand der vorhandenen Prägung nur auf kleinere Geräteschuppen und Gebäude ohne Aufenthaltsfunktion begrenzt. Die vorhandene Vegetation im Plangebiet ist im wesentlichen durch zwei verschiedene Biotoptypen geprägt:

- Erholungsgrundstücke mit einem hohen Anteil von Gehölzen aus der ursprünglichen Rekultivierungsabsicht als Wald im Südteil des Plangebietes
- Erholungsgrundstücke mit derzeit noch weitgehend durch Grünland geprägten Oberflächen und sporadischen Gehölzanpflanzungen am Beginn ihrer Entwicklung
- Pionierwaldbestand auf dem Flurstück 173/37, die derzeit noch nicht aktiv als Erholungsgrundstücke genutzt werden  
(Biotoptypenaufnahme Anlage 1)

### 3.8. GESCHÜTZTE BIOTOPE

Der Randbereich des Niegripper Sees wird derzeit durch Röhrichtbestände in einer Breite von im Mittel 5 Metern geprägt, die dem Schutz des §37 NatSchG LSA unterliegen. Die Röhrichtbestände werden derzeit durch 6 Bootsstege und einige Badestellen unterbrochen. (vergleiche Biotoptypenkartierung) Die Röhrichtbestände haben sich seit der Rekultivierung des Sees entwickelt. Die Ausdehnung der Röhrichtbestände ist jedoch aufgrund des relativ steilen Uferabfalls nur auf diese Breite beschränkt. Ausgeprägte Flachwasserzonen, die eine großflächige Entwicklung von Röhrichtbeständen ermöglichen, sind nicht vorhanden. Für eine bestimmungsge-

mäße Nutzung des Plangebietes ist die Errichtung weiterer Bootsstege erforderlich. Hierfür sind Ausnahmen gemäß § 37 Abs.2 NatSchG LSA erforderlich, für die der Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen vorschlägt.

### 3.9. BESTEHENDE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Verkehrsraum des Detershagener Weges befinden sich mehrere Versorgungsleitungen, eine HD DN100 Gasversorgungsleitung der E.ON Avacon AG zum Anschluss der Gasdruckreglerstation Niegripp an das Hauptversorgungsnetz, die Kabelschutzrohranlage der EMB Teltow-Grindenberg / Wolmirstedt mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln, ein 1 kV-Energiekabel und eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG. Alle Leitungen verlaufen innerhalb der Verkehrsfläche des Detershagener Weges. Durch die geplanten Erholungsgrundstücke ist eine Beeinträchtigung der Leitungen nicht erkennbar.

## 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 dargelegt wurden. Wesentliches Planungsziel ist die ausschließliche Erholungsnutzung bei Unterbindung von Dauerwohnungen im Plangebiet. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### 4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Sondergebiet für Freizeit und Erholung in Anlehnung an § 10 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wurde bewusst nicht als Wochenendhausgebiet festgesetzt, da damit in der Regel die Schaffung von Schlafräumen und gegebenenfalls auch saisonales Wohnen verbunden ist. Mit der zulässigen Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> bleibt die Stadt Burg unterhalb der für Wochenendhausgebiete üblichen Größe. Die zulässigen baulichen Anlagen sollen auf Lauben beschränkt, die durchaus Aufenthaltsräume besitzen dürfen. Auch Schlafgelegenheiten sind hiermit nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Durch die Flächenbegrenzung soll aber jede Entwicklung zu Dauerwohnsitzen verhindert werden, die bei einer Vielzahl von Wochenendhausgebieten während der Jahre der Nutzung eintritt.

Neben den Freizeitunterkünften und Lauben sind Stellplätze und Nebenanlagen allgemein zulässig. Stellplätze sind erforderlich, um eine geordnete Nutzung des Plangebietes zu sichern. Ohne die Zulässigkeit von Stellplätzen wäre zu befürchten, dass die Pkw's im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Dies soll vermieden werden. Weiterhin zugelassen sind untergeordnete Nutzungen zur Ausübung des Wassersports. Hierzu gehören Bootsschuppen und Bootsstege, die das Potential der Wasserfläche für die Uferanlieger erschließen sollen. Die zulässigen Anlagen entsprechen somit der Zielstellung, ein Freizeit- und Erholungsgebiet zu schaffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einordnung von Bootsstegen weiterhin einer wasserrechtlichen Genehmigung und einer Ausnahmegenehmigung gemäß §37 Abs.2 NatSchG LSA bedarf. Dieses Genehmigungserfordernis wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

#### 4.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die zulässige Grundfläche der Gebäude, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

##### 4.2.1. GRUNDFLÄCHE UND GESCHOSSIGKEIT

Die zulässige Grundfläche der Gebäude im Planbereich wurde mit 35 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Ein Dauerwohnen soll im Plangebiet vermieden werden.  
In der Kommentierung zum Baugesetzbuch (Söfker in Ernst / Zinkahn / Bielenberg BauNVO § 10 Rd.22) wird als angemessene Begrenzung der Grundfläche ein Wert von 30-60 m<sup>2</sup> für Freizeitunterkünfte angegeben. Die Stadt bleibt mit der festgesetzten Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> unter dem Mittelwert. Dies ist erforderlich, da auch die durchschnittliche Wohnungsgröße und die Wohnfläche pro Person in Sachsen-Anhalt unterhalb des Bundesdurchschnitts liegen und das Ziel des Ausschlusses von Dauerwohnen daher auch nur durch eine konsequente Begrenzung der Grundfläche unterhalb normaler Wohnungsgrößen zu erreichen ist.
- Das Plangebiet soll ausschließlich für ruhiges Erholen in Natur und Landschaft genutzt werden. Eine stärkere Versiegelung des Plangebietes und damit ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt soll vermieden werden.

Die Grundfläche ist nach dem Außenmaß der Gebäude zu berechnen.

Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wären einer Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> nur Nebenanlagen, Terrassen, Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen im Umfang von insgesamt 17,5 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Dies ist für die Nutzung als Erholungsgebiet nicht ausreichend. Allein ein Stellplatz hat in der Regel eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup>. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wurden daher im Bebauungsplan abweichende Zulässigkeiten für Freisitze und Stellplätze festgesetzt.

Für Freisitze wird eine zulässige Fläche von 15 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies orientiert sich an den üblichen Größen für Erholungsgrundstücke. Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind auf die Grundfläche nicht anzurechnen, wenn sie wasserdurchlässig befestigt werden.

Die Geschossigkeit wurde im Plangebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dies entspricht der für Erholungsgrundstücke anzunehmenden Typik. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl kann verzichtet werden, da die zulässige Geschoßfläche durch die Grundfläche und die Anzahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt wird.

##### 4.2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Begrenzung der Gebäudehöhe dient der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung des landschaftsge- rechten Charakters des Wochenendhausgebietes. Die Festsetzung der Traufhöhe von maximal 3,5 Metern entspricht der Typik von Erholungsgebieten und ist für die geplante eingeschossige Bebauung ausreichend. Die Traufhöhe ist durch Urteile des OVG Münster vom 12.12.1975 und 29.03.1993 und vom OVG Rheinland-Pfalz vom 12.01.1983 eindeutig als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut bestimmt. Sie wird durch eine Firsthöhe von 6,0 Metern ergänzt. Die relativ hohe Firsthöhe soll das Aufbringen von ge- neigten Dächern fördern, die sich in das Orts- und Landschaftsbild des Niegripper Sees besser einfügen als Flachdachlauben. Durch geneigte Dächer wird die Nutzung regenerativer Energie- quellen (Solarenergie) gefördert. Da die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt wurde, sind Vollgeschosse im Dachgeschoss nicht zulässig.

#### 4.2.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die Erholungsgebiete sollen durch den vorhandenen und sich entwickelnden Baumbestand geprägt werden. Die Stellung der baulichen Anlagen und der Gebäude ist hierdurch weniger von städtebaulicher Bedeutung. Die überbaubaren Flächen wurden daher überwiegend offen gestaltet. Folgende Zielvorstellungen liegen der Festsetzung der überbaubaren Flächen zugrunde:

- entlang der Ränder der Sondergebiete sollen Gehölzhecken ausgebildet werden, die von Gebäuden freigehalten werden sollen
- der Gewässerschonstreifen des Niegripper Sees in einer Breite von 5 Metern ist von Bebauung freizuhalten

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht das Errichten der Lauben in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand oder einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut in Form eines Doppelhauses. Grundsätzlich sind Lauben in Erholungsgebieten als Einzelgebäude zu errichten. Da aber das Plangebiet aufgrund des historisch gewachsenen Grundstückszuschnittes teilweise sehr schmale Grundstücke aufweist, ist das Zulassen eines Anbauens an eine Grundstückseite sinnvoll. Insofern wird eine Doppelhausbebauung zugelassen.

#### 4.2.4. FESTSETZUNG EINER MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE

Um eine unangemessene Verdichtung des Plangebietes zu vermeiden, wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ist erforderlich, da allein durch die Festsetzung einer Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> pro Wochenendhaus eine starke Verdichtung des Plangebietes nicht ausgeschlossen wird. Bei einer Teilung von Grundstücken zum Beispiel auf 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche könnte ansonsten die dreifache Anzahl von Gebäuden im Plangebiet entstehen. Dies ist nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Die Mindestgrundstücksgröße ist bei einer Neuparzellierung zu beachten. Für bestehende Grundstücke sind hiervon Ausnahmen zulässig, wenn sie kleiner als 600 m<sup>2</sup> sind.

#### 4.3. VERKEHRSFLÄCHEN

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Ortschaft Niegripp über den Detershagener Weg aus. Der Detershagener Weg befindet sich im Eigentum der Stadt Burg und schließt in der Ortslage Niegripp an öffentlich gewidmete Straßen an. Ein weiterer Erschließungsweg führt entlang des Westufers nach Norden in das Wohngebiet am Nordufer des Niegripper Sees. Auch dieser ausgebaute Weg befindet sich im Eigentum der Stadt Burg. Durch die vorhandenen Wege ist eine ausreichende Erschließung der Erholungsgrundstücke gesichert.

Der Detershagener Weg ist noch nicht vollständig aus der Bergaufsicht entlassen. Der Bebauungsplan kann damit in diesem Teilbereich erst nach der Entlassung aus der Bergaufsicht in Kraft treten. Die Fläche des Detershagener Weges und des neuen Uferrandweges werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Grundsätzlich ist eine öffentliche Widmung für den Straßenverkehr vorgesehen, wobei Einschränkungen der Befahrbarkeit nach Erfordernis angeordnet werden können. Die Erschließung der Erholungsgrundstücke ist jedoch zu gewährleisten.

#### 4.4. WASSERFLÄCHEN

Um eine Errichtung von Bootsstegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ermöglichen, erstreckt sich das Plangebiet teilweise bis auf Wasserflächen. Auch einige Grundstücke enden erst innerhalb der Wasserfläche. Als Nutzungsart für die durch das Gewässer Niegripper See belegten Flächenteile wurde entsprechend dem Bestand Wasserfläche festgesetzt. Die festgesetzten Wasserflächen umfassen auch die gemäß §37 NatSchG LSA geschützten Röhrichtbestände. Eine separate Festsetzung für die Röhrichtbestände ist nicht erforderlich.

#### 4.5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

##### 4.5.1. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

Für das gesamte Plangebiet wurde textlich ein Erhaltungsgebot für Bäume festgesetzt. Ziel der Rekultivierung des Geländes war ursprünglich die Anlage eines Waldes. Im Rahmen der Abschlussbefahrung wurde jedoch davon Abstand genommen, da zu diesem Zeitpunkt im südlichen Teil des Sondergebietes die Erholungsnutzung bereits ausgeübt wurde. Ziel des Bebauungsplanes ist es jedoch nach wie vor den Bereich des Südwestufers als Puffer zwischen intensiver Erholungsnutzung am West- und Nordufer und den Bereichen für Natur und Landschaft am Südufer auszubilden. Hierfür ist die Erhaltung des Charakters des Südteiles des Plangebietes als baumbestandene Fläche von erheblicher Bedeutung. Das generelle Erhaltungsgebot für Bäume ermöglicht es, für die Errichtung baulicher Anlagen einzelne Gehölze zu beseitigen, hierfür sind jedoch im Plangebiet Ersatzpflanzungen durchzuführen, so dass der Charakter des Gebietes erhalten bleibt.

##### 4.5.2. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Entlang der Außengrenzen der Erholungsgrundstücke und zwischen den Erholungsgrundstücken wurden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dies soll verhindern, dass Gebäude oder Nebenanlagen der Erholungsnutzung unmittelbar an die Außengrenzen des Gebietes errichtet werden. Das Landschaftsbild soll vornehmlich durch die festgesetzten Gehölze geprägt werden, die die Gebäude eingrünen. Im Südteil sind diese Gehölzhecken bereits vorhanden. Hier sollen sie nur ergänzt und erhalten werden. Im Nordteil sind die Hecken neu anzulegen.

Entlang der Erschließungswege wurde eine Breite der Anpflanzung von 3 Metern als ausreichend erachtet, während senkrecht zu den Wegen an den Außengrenzen nach Norden und Osten eine intensivere Eingrünung in einer Breite von 10 Metern erforderlich ist. Zwischen den Grundstücken reicht eine Breite von 2 Metern je Grundstück aus, die sich dann zu einer Gesamtbreite von 4 Metern addiert. Bei einem seitlichen Anbauen an die Grundstücksgrenze entfällt im betreffenden Abschnitt die Anpflanzung. Sie ist dann flächengleich auf anderen Flächen zu ersetzen.

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf folgendes hin:

- Für die Strauch-Baum-Hecke sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm, Schatten ertragende Sträucher als Heister mit Mindestgröße von 40/60.
- Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung etc.) von 3 Jahren ist zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme abzuschließen.

#### 4.5.3. REGENWASSERABFÜHRUNG IM PLANGEBIET

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken flächenhaft zu versickern oder anderweitig zu verwerten.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung der Niederschlagswässer im Plangebiet möglich. Eine Niederschlagswasserabführung ist nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

#### 4.6. KENNZEICHNUNGEN

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereiches gemäß §98a Abs.1 WG LSA. Es handelt sich um eine deichgeschützte Fläche der Elbe. Gemäß §98a Abs.2 WG LSA sind überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bauleitplänen darzustellen. Dies wurde durch textliche Kennzeichnung im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### 4.7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtlich übernommen wurden im Plangebiet:

- Gewässerschonstreifen gemäß §94 WG LSA
- Grenze des noch bestehenden Bergrechts

Im Bereich des noch bestehenden Bergrechtes tritt der Bebauungsplan erst mit der Entlassung aus dem Bergrecht in Kraft. (Festsetzung gemäß § 9 Abs.2 BauGB)

Geprüft wurde auch die nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope in die Planzeichnung. Von einer nachrichtlichen Übernahme in den Planteil wurde abgesehen, da die Ausdehnung der geschützten Biotope schwankt und damit eine eindeutige flächenhafte Übernahme nur einen momentanen Stand widerspiegeln würde und keine dauerhafte Aussagekraft entfaltet. Die Röhrichtbestände sind derzeit aufgrund der Ausübung von Wassersport auf dem Niegripper See und den damit verbundenen Bewegungen der Wasseroberfläche eher im Rückgang. Ein Hinweis auf die gemäß § 37 NatSchG LSA geschützten Röhrichtbestände wurde in den Text aufgenommen.

### 5. Durchführung des Bebauungsplanes

#### 5.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. An privaten Maßnahmen ist die Herstellung der festgesetzten Bepflanzung im Plangebiet erforderlich.

Das Erfordernis bodenordnender Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

Die Stadt Burg wird alle entstehenden Kosten durch einen städtebaulichen Vertrag auf die begünstigten Grundstückseigentümer übertragen.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### 6.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr. 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherung von Freizeit, Sport und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine gesicherte Wasserversorgung und einen Anschluss an das Elektrizitätsnetz
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann auf Grundlage des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

#### 6.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 4.3. erläutert. Die vorhandenen Straßen und Wege gewährleisten eine ausreichende Verkehrserschließung des Plangebietes und eine Zuwegung für die Feuerwehr.

#### 6.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Burg. (WVB). Das Plangebiet verfügt über keinen Anschluss an das Trinkwassernetz. Die im Plangebiet vorgesehenen Gebäude dienen nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen, ein Erfordernis zur Versorgung mit Trinkwasser ist nach Einschätzung der Stadt Burg nicht gegeben. Der Anschluss von Sondergebieten für Freizeit und Erholung an das Trinkwassernetz gestaltet sich ohnehin meist schwierig, da aufgrund der diskontinuierlichen Abnahme die maximalen Standzeiten für Trinkwasser in der Leitung nicht entsprechend der Hygienevorschriften nicht eingehalten werden können. Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Soweit für eine Wasserversorgung ein Bedarf entsteht, sind im Rahmen eines Verfahrens nach § 146 Abs. 2 WG LSA entsprechende Regelungen zu treffen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an das E-Netz angeschlossen werden. Im Detershagener Weg befindet sich ein 1 kV-Niederspannungskabel, das auch das Plangebiet bisher versorgt. Inwieweit die Kapazitäten für das Gesamtgebiet ausreichend sind, ist im Rahmen der Einzelantragsstellung durch den Versorgungsträger zu prüfen. Südlich des Plangebietes verläuft die 110 kV-Freileitung Sandtorstraße - Ragow, die uneingeschränkt erhalten wird. Die vom Leitungseigentümer geforderten Abstände von 30 Metern zu baulichen Nutzungen werden eingehalten.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land ist ein Anschluss an die Abfallentsorgung erforderlich. Die festgesetzten Verkehrsflächen gewährleisten eine ausreichende Anfahrbarkeit. Da der Detershagener Weg nicht mit einer Wendeanlage abschließt, ist bei Erfordernis ein Standplatz im Westen des Plangebietes vorzusehen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Burg ist der Wasserverband Burg (WVB). Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Ein Anschluss ist nicht vorgesehen. Soweit ein überhaupt ein Schmutzwasseranfall auftritt, sollen dezentrale Lösungen der Entsorgung zum Einsatz kommen.

- Das Plangebiet ist nicht an die Niederschlagswasserableitung angeschlossen. Für die neu zu errichtenden Gebäude soll das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Eine Einleitung in das öffentliche Netz ist nicht vorgesehen und nicht möglich. Soweit eine Einleitung in ein Gewässer oder in das Grundwasser erfolgen soll, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### 6.1.3. BRANDSCHUTZ

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land ist zur Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser für das Plangebiet eine Bereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h über eine Löschzeit von 2 Stunden nach DVGW Arbeitsblatt W405 erforderlich. Dies deckt den Löschwasserbedarf für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung. Zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfes für den Grundschatz ist die Herstellung einer frostsicheren Entnahmestelle für Löschwasser aus dem Niegripper See erforderlich.

## 6.2. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

### Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zu Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet. Die nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft entstehen vor allem durch die Möglichkeit zur Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet und der damit verbundenen Versiegelung sowie durch Eingriffe in gemäß §37 NatSchG LSA geschützte Röhrichtbereiche. Betroffen sind hierdurch vor allem die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Biotopschutz.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind nur mittelbar betroffen. Im Plangebietsumfeld befinden sich keine erheblichen Lärmverursacher, durch die die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnte.

### Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht (Punkt 11. der Begründung) dargelegt.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf

denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Der der Ausgangsbewertung zugrunde liegende Bestand ist der Anlage 1 (Biotoptypenkartierung) zu entnehmen. Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
VWD	Weg versiegelt	4643 m <sup>2</sup>	0	0
SED	nährstoffreiches Abbaugewässer	1863 m <sup>2</sup>	15	27975
NLŞ	Röhrichte	1101 m <sup>2</sup>	23	25323
PS(1)	Erholungsanlage, überwiegend unbefestigt, wenig baumbestanden	5151 m <sup>2</sup>	4	20604
PS(2)	Erholungsanlage, überwiegend unbefestigt, mit erheblichem Gehölzbestand	7644 m <sup>2</sup>	8* <sup>1</sup>	61152
XQX	Pionierwald überwiegend heimischer Baumarten	3840 m <sup>2</sup>	11* <sup>2</sup>	42240
		<b>24242 m<sup>2</sup></b>		<b>177294</b>

\*<sup>1</sup> Aufwertung um 100% aufgrund umfangreichen Baumbestandes

\*<sup>2</sup> Tabellenwert minus 6 Wertpunkte da Neuanpflanzung

Gegenüber den Tabellenwerten wurden die vorstehend aufgeführten Anpassungen vorgenommen. Dies ist erforderlich. Die betroffenen Erholungsflächen werden im südlichen Teil durch Gehölze in erheblichem Umfang geprägt. Die Bewertung mit dem Regelwert von 4 Wertpunkten ist hierfür nicht angemessen. Die Wertigkeit der Erholungsgrundstücke wurde daher auf 8 Wertpunkte erhöht. Die Baumbestände überwiegend heimischer Baumarten auf dem südöstlichen Grundstück sind hingegen erst im Rahmen der Rekultivierung angelegt worden. Hierfür ist der im Bewertungsmodell unter Anlage 1 Punkt 4 angeführte Abschlag aufgrund des Jungbestandes vorzunehmen.

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden:

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
VWD	Weg versiegelt (unverändert)	4643 m <sup>2</sup>	0	0
SED	nährstoffreiches Abbaugewässer (unverändert)	1863 m <sup>2</sup>	15	27975
NLŞ	Röhrichte	851 m <sup>2</sup>	23	19573
BS	Stege und Liegeplätze	250 m <sup>2</sup>	0	0

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
PS(1)	Erholungsanlage, überwiegend unbefestigt, wenig baumbestanden (gesamt 5151m <sup>2</sup> ) davon:			
BS	bauliche Anlagen (6 x 52,5 m <sup>2</sup> )	315 m <sup>2</sup>	0	0
HHB	Gehölzhecke Neuanpflanzung im Plan festgesetzt	849 m <sup>2</sup>	16	13584
HHB	Gehölzhecke neu textlich festgesetzt an den Grundstücksgrenzen Neuanpflanzung	818 m <sup>2</sup>	16	13088
PS	sonstige Fläche Erholungsanlage (unverändert)	3169 m <sup>2</sup>	4	12676
PS(2)	Erholungsanlage, überwiegend unbefestigt, mit erheblichem Gehölzbestand (Gesamtfläche 11484 m <sup>2</sup> )			
BS	bauliche Anlagen (10 x 52,5 m <sup>2</sup> )	525 m <sup>2</sup>	0	0
PS	sonstige Fläche Erholungsanlage (unverändert)	8399 m <sup>2</sup>	8	67192
HHB/ PS	Verdichtung von bestehenden Gehölzhecken und Neuanpflanzung von Hecken an Grundstücksrändern	2560 m <sup>2</sup>	8+2 =10	25600
		<b>24242 m<sup>2</sup></b>		<b>179688</b>

Hierbei werden folgende Abweichungen vom Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt berücksichtigt: Der südliche Teil des Wochenendhausgebietes wird mit Ausnahme der versiegelten und versiegelbaren Flächen weiterhin mit 8 Wertpunkten wie im Ausgangszustand bewertet. Dies ist angemessen, da ein Erhaltungsgebot für Bäume im Plangebiet festgesetzt wurde. Die nicht überbaubaren Flächen behalten damit ihren Charakter.

Im Bereich der festgesetzten Hecken an den Außengrenzen und zwischen den Grundstücken wurde nur eine Aufwertung von 2 Wertpunkten vorgenommen, da die Hecken überwiegend bereits vorhanden sind und nur ergänzt bzw. erweitert werden.

Der Umfang der zu berücksichtigenden baulichen Anlagen wurde wie folgt ermittelt:

Gebäude - Im Plangebiet ist eine Grundstücksteilung bereits vorhanden. Es wurde geprüft, wie viele Grundstücke aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> noch geteilt werden können und wie viele Gebäude dann insgesamt entstehen können. Im südlichen Abschnitt PS(2) ist nach Teilung die Errichtung von insgesamt 10 Gebäuden und im nördlichen Teil PS(1) von 6 Gebäuden möglich. Einschließlich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche können je Baugrundstück 52,5 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Bootsstege - Eine Teilung von Grundstücken ist nur bei einzelnen Grundstücken so möglich, dass alle entstehenden Baugrundstücke einen Wasserzugang haben. Zu erwarten ist die Errichtung von insgesamt ca. 10 Bootsstegen einschließlich der Legalisierung des Bestandes. Gemäß den textlichen Festsetzungen ist die Breite der Liegeplätze auf 5 Meter beschränkt. Bei einer durchschnittlichen Tiefe des Röhrichtgürtels von 5 Metern könnte damit ein Verlust von

Röhrichtbereichen im Umfang von 250 m<sup>2</sup> entstehen, der in der Bilanzierung berücksichtigt wurde. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von nach § 37 NatSchG LSA geschützten Biotopen nur nach Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig ist und dass die Errichtung von Bootsstegen der wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 177.294 Wertpunkten für das Plangebiet vor der Planung stehen 179.688 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Der Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt kann damit über die Anpflanzung der Hecken im Norden des Plangebietes gesichert werden.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Die Böden im Plangebiet sind Aufschüttungsböden und die Grundwasserverhältnisse sind durch den Bodenabbau gestört. Insgesamt sind keine besonders hohen Wertigkeiten anderer Schutzgüter erkennbar, die nicht über das vorstehende Bewertungsmodell abgedeckt werden. Es ist festzustellen, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet ausgeglichen werden können.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus der ausgeübten Nutzung resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Grundstückslage ergeben und
- das Interesse an einer weiteren Nutzbarkeit eines Grundstückes für die vorhandenen Nutzungen.

Von einem im Südosten benachbarten Grundstückseigentümer wurde das Interesse an einer Einbeziehung des Flurstückes 174/136 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgebracht, um das Grundstück auch für Erholungszwecke nutzen zu können. Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden. Das vorbezeichnete Flurstück 174/136 ist nicht für die beabsichtigte Nutzung erschlossen. Es liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche an, insofern würde ein zusätzlicher Erschließungsaufwand entstehen. Ziel der Stadt Burg ist die Schaffung einer Pufferfläche zwischen dem für den Naturschutz vorbehaltenen Südufer des Niegripper Sees und der intensiven Erholungsnutzung am West- und Nordwestufer des Sees durch einen Bereich der extensiven Erholungsnutzung. Dieser wurde bewusst so abgegrenzt, dass die Belange des Naturschutzes, insbesondere des Vogelschutzes im Süden nicht beeinträchtigt werden und ein angemessener Entwicklungsspielraum für die Natur offen bleibt. Eine wesentliche Erweiterung der Erholungsnutzung auf derzeit nicht erschlossenen Flächen östlich des Plangebietes soll daher vermieden werden.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei dem Bebauungsplan Sondergebiet für Freizeit und Erholung "Niegripper See - Süd" der Stadt Burg steht die Sicherung der Erholungsnutzung im Plangebiet im Vordergrund. Der Bebauungsplan ermöglicht eine geordnete Nutzung des Sondergebietes. Eine landschaftsgerechte Bauweise und der Schutz des Landschaftsbildes werden sichergestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können ausgeglichen werden.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	24.242 m <sup>2</sup>
Sondergebiet für Freizeit und Erholung	16.638 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Anpflanzungen im Plan festgesetzt	2.193 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Anpflanzungen textlich festgesetzt zu belasten sind	2.034 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	4.643 m <sup>2</sup>
Wasserfläche Niegripper See	2.714 m <sup>2</sup>

## **10. Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr. 80 Sondergebiet für Freizeit und Erholung "Niegripper See - Süd" Stadt Burg**

### 10.1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

#### 10.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg (wirksam seit dem 31.08.2007) wurde als eine der Neuausweisungen von Baugebieten eine Fläche am Südwestufer des Niegripper Sees als Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung dargestellt. Ziel dieser Darstellung war es, das Potential des Niegripper Sees für Freizeit- und Erholungsnutzungen auch für das Westufer zu erschließen. Der Niegripper See bietet mit seinem unmittelbaren Anschluss an den Elbe-Havel-Kanal ein hervorragendes Potential für eine wassersportorientierte Nutzung.

Im Rahmen der Gesamtkonzeption für den Niegripper See ist eine Zonierung der Uferbereiche vorgesehen. An eine intensive wassersportliche Nutzung mit Marinabetrieb auf der Halbinsel im Norden schließt sich ein Wohngebiet an mit Grundstücken, die über einen Zugang zum Wasser verfügen, dem ein öffentlich zugänglicher Bereich am Westufer folgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Südwestufer mit seinen extensiv genutzten individuellen Erholungsbe-  
reichen bildet den Übergang zu den für den Natur- und Landschaftsschutz gewidmeten Be-  
reichen am Südufer des Niegripper Sees. Ziel des Bebauungsplanes ist es am Südufer eine  
landschaftsbezogene Erholungsnutzung im Plangebiet zu ermöglichen und die bauliche  
Nutzung auf ein landschaftsverträgliches Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Erholungsgebiet aktiv genutzt und ist weitgehend par-  
zelliert. Die bauliche Nutzung beschränkt sich auf Unterstellschuppen und Gerätehäuser. Durch  
den Bebauungsplan soll eine geordnete Nutzung für Erholungszwecke ermöglicht werden und  
die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Lauben und Freizeitgebäuden mit Aufenthalts-  
räumen auf einer Grundfläche von jeweils maximal 35 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

#### 10.1.2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan umfasst:

1. die Festsetzung von Sondergebieten für Freizeit und Erholung auf einer Grundfläche von 16.638 m<sup>2</sup>
2. die Ermöglichung der Errichtung von Lauben von 35 m<sup>2</sup> mit einem Freisitz von 15 m<sup>2</sup> auf einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> innerhalb der Sondergebiete
3. die bestandsorientierte Festsetzung von Erschließungsanlagen im Plangebiet und der bestehenden Wasserfläche des Niegripper Sees
4. die Festsetzung von Gehölzhecken entlang des Erschließungsweges sowie an der Nord- und an der Ostgrenze des Plangebietes auf einer Gesamtfläche von 2.193 m<sup>2</sup>
5. die Festsetzung von Gehölzhecken entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Erholungsgrundstücken

### 10.1.3. ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN

Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung auf bisher bereits überwiegend als Erholungsgrundstücke genutzten Flächen im Umfang von:

Gesamtfläche Plangebiet		24.472 m <sup>2</sup>
1. Sondergebiet für Freizeit und Erholung		16.638 m <sup>2</sup>
darin enthaltene Pflanzflächen im Plan	2.193 m <sup>2</sup>	
darin enthaltene Pflanzflächen textlich festgesetzt	2.034 m <sup>2</sup>	
darin enthaltene überbaubare Flächen	835 m <sup>2</sup>	
(Flächen einschließlich Freisitz, 16 Lauben mit Freisitz a´52,5 m <sup>2</sup> )		
2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Wege versiegelt (vorhanden)		4.643 m <sup>2</sup>
3. Wasserfläche Niegripper See (vorhanden) einschließlich Röhrichtgürtel		1.833 m <sup>2</sup>

### 10.1.4. DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS FACHPLÄNEN UND FACHGESETZEN UND DER ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE BEI DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch den Zufahrtsverkehr

Art der Berücksichtigung:

Die Nutzungen im Plangebiet sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt. Auch der Zufahrtsverkehr verursacht keine über normalen Anliegerverkehr hinausgehenden Beeinträchtigungen. Es wird kein Untersuchungserfordernis erkannt.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan Niegripp 2004, Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2007

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan (Stand September 2004) weist das Plangebiet teilweise als waldbestandene, überwiegend jedoch als anthropogen vegetationsfreie Fläche im Bestand aus (Plan 5.1.). Der Biotopwert wird durch den Landschaftsplan als gering eingestuft (Plan 5.2.).

Art der Berücksichtigung:

Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut werden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich festgesetzt.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg 2004, Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land, Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2007

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Bodenabbaufäche aus. Maßnahmen des Bodenschutzes wurden für das Plangebiet nicht empfohlen. Die natürlichen Böden sind Auendecklehm bis Auenlehm-Gleye. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Ackerwertzahlen werden mit 31 - 38 Bodenwertpunkten angegeben (Karte 2.2.).

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelung, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg 2004, Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2007

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Oberflächengewässer: Der Landschaftsplan weist den Niegripper See als bedingt naturnahes entrophe Oberflächengewässer aus (Karte 3.3.). Die Gewässerqualität ist kritisch belastet mit stetiger Tendenz zu mäßig belastet.

Grundwasser: Das Plangebiet trägt aufgrund der Grundwasserzehrung des Niegripper Sees nicht zur Grundwasserneubildung bei. Grundwasserkontaminationen sind nicht bekannt (Karte 3.2.). Aufgrund der vorhandenen Deckschichten ist das Grundwasser relativ geschützt. Der Bereich des Niegripper Sees ist durch unmittelbaren Grundwasseranschluss ungeschützt (Karte 3.1.).

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Eingriffe sind in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben, vom Umfang beziffert und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg 2004, Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2007

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet bisher als Kaltluftentstehungsgebiet beschrieben (Karte 1). Ausgeprägte Ventilationsbahnen sind in Niegripp nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

verbal argumentative Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen auf das Schutzgut, eine erhebliche Betroffenheit ist nicht erkennbar

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg 2004, Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2007

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan (Karte 6) wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als mittel eingestuft, es ist dem Offenlandbereich zuzuordnen. Der Niegripper See ist als landschaftsbildprägendes Gewässer eingestuft.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des Landschaftsplanes, Schutz des Landschaftsbildes durch Erhaltung der Gehölze im Plangebiet

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg 2004, Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2007

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter, Dokumentation von Bodendenkmälern vor Verlust, Erhaltung der Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Entgegen der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Aufschüttungsböden der Bergbaufolgelandschaft nicht mit dem Auffinden von archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen. Das Plangebiet hat eine Bedeutung für die Naherholung. Die Auswirkungen werden verbal argumentativ beurteilt.

## 10.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH §2 ABS.4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN

### 10.2.1. BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES EINSCHLIEßLICH DER UMWELTMERKMALE DER GEBIETE, DIE VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINTRÄCHTIGT WERDEN

#### Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes. Die nächst gelegenen Gebiete sind:

- FFH-Gebiet "Elbaue südlich Rogätz mit Ohreniederung" (DE 3638-301)  
Mit diesem FFH-Gebiet sind die Auenbereiche der Elbe ausgewiesen. Es liegt vom Plangebiet ca. 1,0 km entfernt in westliche Richtung.

Weitere Schutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 1 km westlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle-Külzauer Forst" ca. 800 Meter südlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalaue" ca. 1 Kilometer westlich des Plangebietes
- Schongebiet für Wasservogel Südufer Niegripper See ca. 300 Meter östlich des Plangebietes beginnend

Auswirkungen des Bebauungsplanes, die in diese Gebiete hineinreichen, sind aufgrund der beabsichtigten Nutzung als ruhiger, landschaftsbezogener Erholungsbereich nicht zu erwarten.

#### Geschützte Biotope

Im Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der festgesetzten Wasserfläche ein Röhrichtgürtel mit einer Breite von ca. 5 Metern, der dem Schutz des § 37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt unterliegt. Der bestehende Röhrichtgürtel wird durch 6 vorhandene Bootsstege mit Liegeplätzen unterbrochen, die die Verbindung zum Wasser herstellen. Der Röhrichtgürtel ist im Rahmen der Rekultivierung des Niegripper Sees vor ca. 6 Jahren entstanden und hatte vor ca. 2 Jahren seine maximale Ausdehnung. Seit der Ausübung von Was-

sportarten auf dem See ist der Umfang des Röhrichts zurückgegangen. Aufgrund der steilen Uferneigung ist die Breite des Röhrichtgürtels auf durchschnittlich 5 Meter begrenzt. Bei dieser geringen Breite und den Störungen durch die ausgeübte Erholungsnutzung weisen die Röhrichtbereiche noch keine Eignung als Brutstätte streng geschützter Wasservogelarten auf. Die Ausprägung des Biotops ist aufgrund der starken Uferneigung nur gering. Trotzdem unterliegt der Röhrichtbereich dem Schutz des § 37 NatSchG LSA. Durch die Intensivierung der Erholungsnutzung ist eine Beeinträchtigung des geschützten Biotops insbesondere durch die weitere Errichtung von Liegestellen zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Die Böden des Plangebietes befinden sich im Bereich einer Bergbaufolgelandschaft und weisen starke Vorbelastungen auf. Weil die gewachsenen Böden durch Abgrabungs- und Auftragsprozesse stark überformt wurden, ist die natürliche Bodenschichtung nicht mehr vorhanden. An der Oberfläche stehen nach erfolgter Rekultivierung nährstoffarme, sandige Rohböden an, die eine geringe Ertragsfähigkeit besitzen. Die von Natur aus zu erwartenden Verhältnisse sind wie folgt zu charakterisieren:

Standorteinheit: halb- und vollhydromorphe Auenlehme und Auendecklehme einschließlich Auenschluffe

Als Leitbodenformen sind Deckauenlehm-Amphigley mit Decklehmsand-Vegagley zu erwarten. Die natürlich vorkommenden Böden sind von einem hohen Grundwasserstand geprägt und besitzen einen Staunässeanteil von 20 - 40 %.

#### Bestandsbewertung:

Die vorhandenen Böden haben eine mangelnde Fähigkeit, Schadstoffe zu binden und zu puffern.

Die Produktionsfunktion ist entsprechend der Bodenwertzahlen gering. Hinsichtlich der Lebensraumfunktion hat der angetroffene Boden aufgrund der Aufschüttung geringe Bedeutung.

#### Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand vorliegender Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung mit Abwurfkampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei den beabsichtigten Baumaßnahmen keine Abwurfkampfmittel gefunden werden. Gleichwohl kann das Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art nicht ganz ausgeschlossen werden. Auf die diesbezüglich bestehende gesetzliche Meldepflicht wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes Zielitz I für untertägigen Salzabbau (vergleiche hierzu Punkt 3.5. der Begründung zum Bebauungsplan).

#### Schutzgut Wasser

##### Oberflächengewässer:

Der Niegripper See, als anthropogen geprägtes Abbaugewässer entstanden, weist aufgrund der guten Einbindung in die Landschaft eine Tendenz zu einer naturnahen Entwicklung auf. Die Gewässerqualität ist aufgrund des Anschlusses an den Elbe-Havel-Kanal kritisch belastet mit der Tendenz zur Verbesserung zu mäßig belastet. Als entrophes Gewässer hat es für den Wasserhaushalt nur eine allgemeine Bedeutung. Seit der Entlassung aus dem Bergrecht ist der Niegripper See als Gewässer II. Ordnung einzustufen. Ein Gewässerschonstreifen von 5 Metern Breite ist zu beachten.

##### Grundwasser:

Aufgrund der Grundwasserzehrung durch Verdunstung im Bereich des Niegripper Sees leistet das Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Das Grundwasser steht im Geltungsbereich in Höhe des Wasserspiegels des Niegripper Sees an.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

**Bestandsbewertung:**

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist aufgrund der Grundwasserzehrung durch den Niegripper See nur gering.

Die Grundwasserneubildung (abhängig von Art und Menge des Niederschlags, Durchlässigkeit des Substrats und Art der Vegetation) ist nur gering.

Das Grundwasser ist im Geltungsbereich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aufgrund der anthropogenen Veränderungen der Schicht- und Lagerungsverhältnisse relativ ungeschützt. Die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist dementsprechend in diesem Bereich als hoch zu bewerten.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

Schutzgut Artenschutz und Biotope

Westlich des Niegripper Sees wurde im Bereich der Bergbaufolgelandschaft als Rekultivierungsmaßnahme Rasen angesät. Der lückige Zierrasenbestand konnte sich bisher auf der Fläche noch nicht vollständig ausbilden. Als Nahrungshabitat ist die Fläche aufgrund ihrer Arten- und Individuenarmut von untergeordneter Bedeutung. Die Lebensraumqualität ist gering. Es kommen vorrangig anthropogen eingebrachte Arten ohne besondere ökologische Ansprüche vor. Die Gehölzbestände am Südwestufer des Sees sind aufgeforstet und weisen ein reichhaltiges Artenspektrum aus überwiegend heimischen Laub- und Obstbaumarten auf. Die Gehölze sind als standortgerecht zu bewerten und weisen eine hohe Lebensraumqualität auf. Aufgrund des geringen Bestandsalters haben die Biotope südlich des Sees ihre volle Funktionsfähigkeit noch nicht erreicht. Das Entwicklungspotential bezüglich der Bedeutung für den Schutz gefährdeter Tierarten ist nur gering zu bewerten aufgrund der aktiven Nutzung als parzellierte Erholungsgrundstücke.

Von besonderer Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes sind die Röhrichtbestände im Uferbereich des Niegripper Sees. Sie unterliegen dem Schutz des §37 NatSchG LSA (vergleiche hierzu Punkt 10.2.1. des Umweltberichtes letzter Absatz).

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet und dessen Umfeld wird durch den Niegripper See geprägt. Das Plangebiet ist nur nach Osten und Norden landschaftsbildwirksam, da es nach Westen und Südwesten durch einen aufgeschütteten Damm von der umgebenden Landschaft getrennt wird. Der Landschaftsraum des Niegripper See weist ein erhebliches Entwicklungspotential auf. Die aktuelle Ausprägung bezüglich der Eigenart, Schönheit und Seltenheit der Landschaft ist als mittelwertig zu beurteilen. Insbesondere die bereits durch Baumbestand geprägten südlichen Teilflächen weisen ein erhebliches Entwicklungspotential zu hochwertigen Landschaftsbildeinheiten auf.

Mit der Schönheit des Landschaftsbildes wird auch die Erholungsfunktion des Niegripper Sees zunehmen. Der Niegripper See bietet hierfür ein hervorragendes Potential. Der Anschluss an den Elbe-Havel-Kanal erhöht die Bedeutung des Sees für den Wassersport, der damit an das europäische Binnengewässernetz angeschlossen ist. Aufgrund der Ortsnähe zu Niegripp weist das Westufer des Sees auch ein erhebliches Potential für die Naherholung der Wohnbevölkerung von Niegripp auf.

#### Schutzgut Klima, Luft

Der Altkreis Burg gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Im Osten Niegripps sind ausschließlich gewässergeprägte Freilandklimatope vorhanden mit der Funktion der Kaltluftproduktion in windarmen Strahlungsnächten im Plangebiet und Umgebung. Die entstehende Kaltluft fließt in Richtung des tiefsten Punktes und somit in Richtung des Elbtales ohne ausgeprägte Luftleitbahnen.

Lufthygienische Situation: Das Plangebiet ist nicht erkennbar vorbelastet.

#### Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet weist ein erhebliches Potential als Erholungsraum auf, wird aktuell jedoch nur in geringem Umfang im Plangebiet selbst als Erholungsbereich genutzt (vergleiche Landschaftsbild). Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftschadstoffe oder Gerüche sind nicht vorhanden.

#### Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt teilte mit, dass im Plangebiet mit dem Auftreten von archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist, da sich hier ein Brandgräberfeld und eine Siedlung der Eisenzeit befanden. Aufgrund des erfolgten Kiesabbaus, der auch die gesamten Bauflächen des Plangebietes betraf, und der nachfolgenden Aufschüttung der Flächen, ist davon auszugehen, dass keine Bestandteile der genannten archäologischen Kulturdenkmale im Bereich der Bauflächen mehr vorhanden sind. Auf die gesetzlichen Bestimmungen des §9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für den Fall unerwartet freigelegter Kulturdenkmale wird verwiesen.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

### 10.2.2. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

- Artenschutz und Biotope

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.3 BauGB ist zu beachten, dass nur auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem Bestand ergeben. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Erholungsbereich werden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe vor allem durch die Errichtung der Lauben und Nebenanlagen insbesondere der Bootsstege, die derzeit noch nicht zulässig sind, verursacht. Die Nutzung als Freizeit- und Erholungsgebiet liegt bereits vor. Insofern wird sich der Störgrad des Gebietes nicht erkennbar erhöhen. Durch die Errichtung von Lauben und Nebengebäuden geht Bodenoberfläche verloren, die zumindest im Südteil bereits mit einer standortgerechten Bepflanzung versehen ist. Der Eingriff ist erheblich. Die Errichtung weiterer Bootsstege ist mit einem Verlust an gemäß §37 NatSchG LSA geschützten Biotopen verbunden. Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut durch die zu erwartenden baulichen Anlagen wird durch folgende Maßnahmen gesichert:

1. Für jeden abgängigen Baum ist eine Ersatzpflanzung zu leisten. Dies soll den Charakter des Gebietes als Gehölzbestandene Fläche sichern.
2. Randlich der Sondergebiete für Freizeit und Erholung und zwischen den Grundstücken ist die Herstellung einer Hecke festgesetzt. Diese führt zumindest im Nordteil des Plangebietes

zu einer erheblichen Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf da Schutzgut Arten- und Biotopschutz, da diese Flächen derzeit noch durch Rasenaussaat geprägt werden.

Der rechnerische Nachweis des Ausgleichs des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt unter Punkt 6.2. der Begründung. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt ist der Ausgleich im Plangebiet nachgewiesen.

- Schutzgut Boden

Durch Überbauung und Versiegelung bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können alle Bodenfunktionen auf insgesamt 835 m<sup>2</sup> Fläche verloren gehen. Dies verursacht einen erheblichen Eingriff in die Bodenfunktion. Aufgrund der Geringwertigkeit der Aufschüttungsböden sind keine Böden besonderer Wertigkeit betroffen. Der Eingriff ist aufgrund der Ausgangsböden, deren Bodenwertigkeit durch Entsiegelung wiederherstellbar ist, reversibel.

- Schutzgut Wasser

Eine Gefährdung des Oberflächengewässers Niegripper See ist durch die unverändert ausgeübte Nutzung als Freizeit- und Erholungsgebiet nicht erkennbar. Der Gewässerschonstreifen wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Er ist von Bebauung freizuhalten.

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet relativ oberflächennah an. Die Geschüttheit ist aufgrund der veränderten Bodenoberschichten ungünstig. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung. Da ausreichend Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen, ist dies unerheblich. Aufgrund der Ungeschüttheit des Grundwassers können uneingeschränkt nur unbelastete Niederschlagswässer insbesondere von den Dachflächen zur Versickerung gebracht werden. Ein erheblicher Eingriff ist nicht festzustellen.

- Schutzgut Klima / Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung zu Lasten der Kaltluftproduktionsgebiete wird deren Wirksamkeit gemindert. Durch den niedrigen Versiegelungsgrad ist die Minderung gering. Erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

- Landschaftsbild

Maßgeblich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Einfluss der Bebauung auf das Landschaftsbild des Niegripper Sees, da das Landschaftsbild auf dieser Seite durch die große Sichtweite am empfindlichsten ist. Die Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf 6 Meter ist von diesem Hintergrund von besonderer Bedeutung, da die umgebenden Gehölzbestände die Baukörper wirksam eingrünen und eine großflächige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindern. Weiterhin sind die Gehölzstreifen gegenüber der Erschließungsstraße von Bedeutung. Sie grünen das Plangebiet wirksam nach den anderen Seiten ein. Es bleibt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zurück.

- Schutzgut Mensch

Erhebliche Auswirkungen durch Lärmemissionen, Luftverunreinigungen oder Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten. Wie bereits in der Bestandsaufnahme angeführt, sind die Belange der Erholung betroffen. Das Plangebiet selbst dient der Erholung für den beschränkten Nutzerkreis der Eigentümer / Pächter. Es behindert im betroffenen Bereich den freien Zugang zum Seeufer. Dies ist jedoch Bestandteil des Nutzungskonzeptes für den Niegripper See, unmittelbar nördlich schließt sich ein frei zugänglicher Abschnitt des Seeufers an. Die Ermöglichung privater Erholungsgrundstücke im Uferbereich erfolgt vor dem Hintergrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse, gleichzeitig ist ein ruhiger, nicht öffentlich zugänglicher Ufer-

bereich als Übergang zum Südufer, dass vorrangig für den Natur- und Vogelschutz zur Verfügung steht, planerisch sinnvoll. Insofern werden die Belange der Erholung durch den Bebauungsplan in angemessenem Umfang gefördert.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

### 10.2.3. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

festgesetzte Maßnahmen:

1. Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke wie folgt:  
Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Bewuchs durch eine Verdichtung der Anpflanzung zu einer mehrstufigen Hecke bestehend aus Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Artenliste zu entwickeln. Die Gehölzpflanzung ist so vorzunehmen, dass im Ergebnis folgende Gehölzverteilung entsteht:  
- 1 Baum je 20m Länge der Hecke, diagonal versetzt,  
- 6 Heister je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche,  
Die Pflanzfläche darf je Baugrundstück durch eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5 Meter gequert werden.  
Die Gesamtfläche beträgt 2.193 m<sup>2</sup> gemäß der planerischen Festsetzung und weitere 2.034 m<sup>2</sup> zwischen den Grundstücken.
2. Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen im Plangebiet  
Das Plangebiet ist in dem als Ergebnis der Rekultivierung angestrebten, durch Gehölze geprägten Charakter zu erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind bei Abgang oder Beseitigung durch standortgerechte Bäume aus untenstehender Artenliste zu ersetzen. Je beseitigtem Baum ist eine Neuanpflanzung der Pflanzqualität Hochstamm StU 8-10 cm vorzunehmen.
3. Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers:  
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück einer Versickerung oder anderweitigen Verwendung zuzuführen.

Für die Maßnahmen sind die folgenden Gehölzarten zu verwenden:

Artenliste Bäume:

Spitz- Ahorn (*Acer platanoides*), Feld- Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Artenliste Heister für Hecken:

Feldahorn (*Acer campestre*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Besen- Ginster (*Cytisus scoparius*), Färber- Ginster (*Genista tinctoria*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Mispel (*Mespilus germanica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*),

Artenliste Gehölze Ufer:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Trauben- Kirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Ohrchen- Weide (*Salix aurita*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*)

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung - Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören
- Während der Baudurchführung ist auf Amphibien zu achten, die ggf. die Baustellenzufahrten überqueren. Sollte dies in größerer Anzahl der Fall sein, sind entsprechend Schutzzäune mit Fangeinrichtungen einzurichten und zu betreuen.

#### 10.2.4. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Plangebiet wird bereits überwiegend als Erholungsgebiet genutzt. Eine realistische Planungsalternative wäre damit allein die Nullvariante, dass heißt, dass die Nutzung im Bestand unverändert bleiben würde, ohne dass die Errichtung von Gebäuden zugelassen wird. Hierdurch würde der Eingriff in Natur und Landschaft nur geringfügig im Umfang der neu geplanten Versiegelung minimiert. Die Belange der Erholung würden in diesem Fall beeinträchtigt, da eine angemessene Erholungsnutzung die Möglichkeit zur Errichtung von Lauben und Freizeitunterkünften erfordert. Die Folge wäre, dass an anderer Stelle der Bedarf an Erholungsgrundstücken entstehen würde, da eine an den Nutzeransprüchen orientierte Nutzung des Plangebietes nicht möglich wäre. Da sich gleichermaßen geeignete Standorte überwiegend in landschaftlich besonders reizvollen und empfindlichen Bereichen befinden, würden die Eingriffe an anderer Stelle entstehen. Der gewählte Standort weist durch die nachhaltig veränderten Aufschüttungsböden, den entwicklungsfähigen Standort und die Möglichkeiten die Bebauung durch die festgesetzten Anpflanzungen harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden, eine besondere Eignung auf.

#### 10.3. ERGÄNZENDE ANGABEN

##### 10.3.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN VERFAHREN

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die wesentlichen Umweltaspekte wurden im Bestand ermittelt. Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Vor-Ort-Kartierung der Biotoptypen.

Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop und sonstiger Biotop, Stand: 03.06.2004 (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2004).

Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotop wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft. Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen

jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe beurteilt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

#### 10.3.2. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT

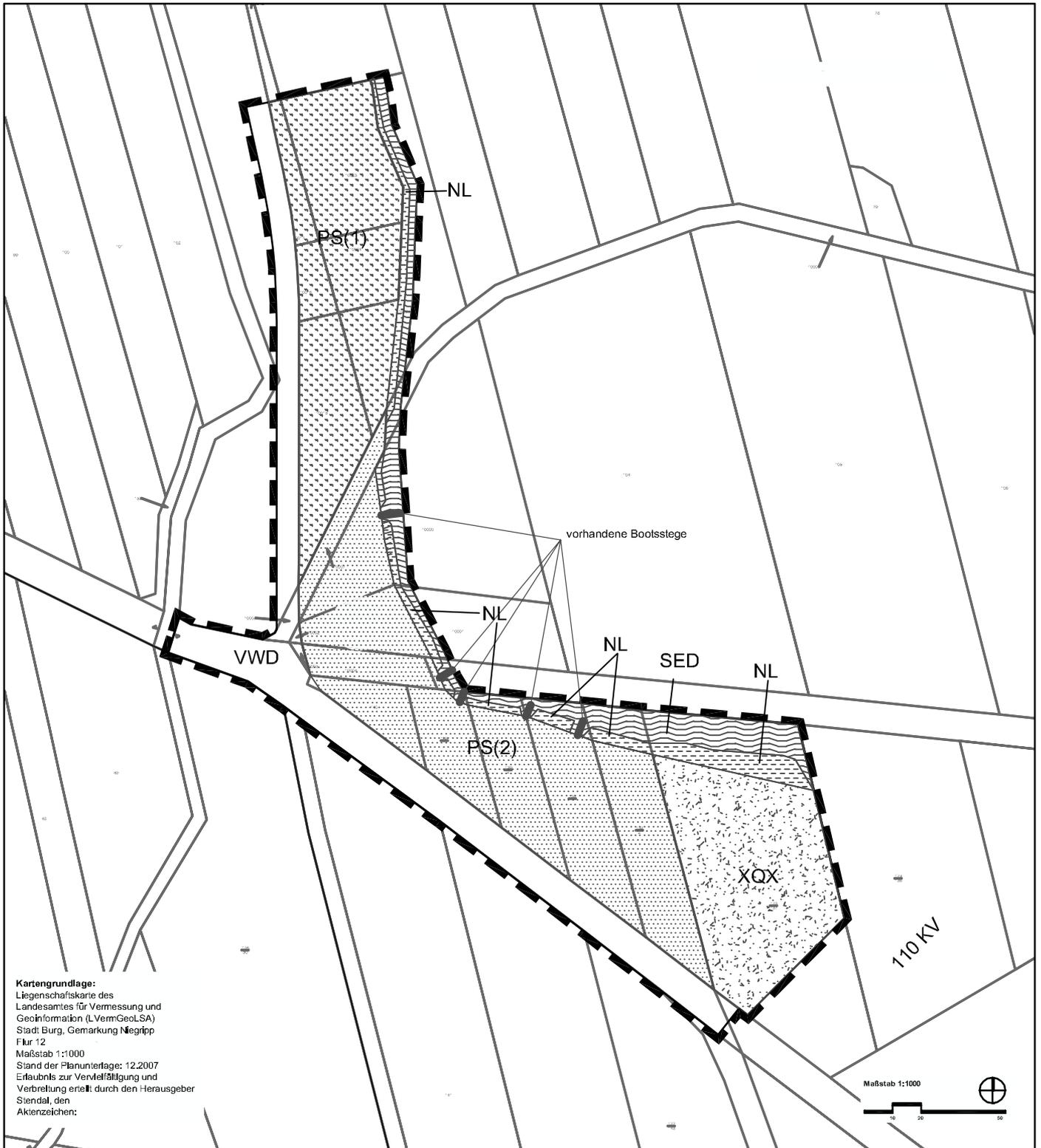
- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach einem Jahr nach Abschluss der Rohbauarbeiten und nach 3 Jahren nach Herstellung der Anpflanzungen

#### 10.3.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet im wesentlichen die Ermöglichung der Errichtung von Lauben und Freizeitunterkünften bis 35 m<sup>2</sup> Grundfläche im Plangebiet am Südwestufer des Niegripper Sees. Das Gebiet wird bereits als Erholungs- und Freizeitgebiet genutzt. Hiermit ist ein Eingriff durch Versiegelung von Bodenoberfläche und durch Verlust von Flächen für eine standortgerechte Bepflanzung verbunden, insbesondere ist die Beeinträchtigung der nach § 37 NatSchG LSA geschützten Röhrichtbestände durch die Errichtung von Bootsstegen möglich. Die vorhandenen Böden sind Aufschüttungsböden aus der Tagebaurekultivierung und von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Eingriff durch den Verlust von Flächen für eine standortgerechte Bepflanzung wird im Plangebiet durch die Anpflanzung von Hecken an den Rändern des Gebietes kompensiert, so dass insgesamt kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zurückbleibt. Das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzungen vor Beeinträchtigungen geschützt, die wirksam die Gebäude eingrünert. Die Erholungsfunktion wird im Plangebiet gefördert. Die hier fehlende Zugänglichkeit des Ufers entspricht dem Gesamtkonzept, nördlich grenzen allgemein zugängliche Bereiche an.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die im Plangebiet vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen kein Eingriff in den Naturhaushalt zurück bleibt.

Burg, im April 2009



## Anlage 1: Biotoptypenkartierung im Plangebiet Teil A

- SED - nährstoffreiches Abbaugewässer
- VWD - befestigter Weg
- PS(1) - Erholungsanlage überwiegend unbefestigt wenig baumbestanden
- PS(2) - Erholungsanlage überwiegend unbefestigt mit erheblichem Gehölzbestand
- XQX - Pionierwald überwiegend heimischer Baumarten
- NL§ - Röhrichtbestände nach §37 NatSchG LSA geschützter Biotop