

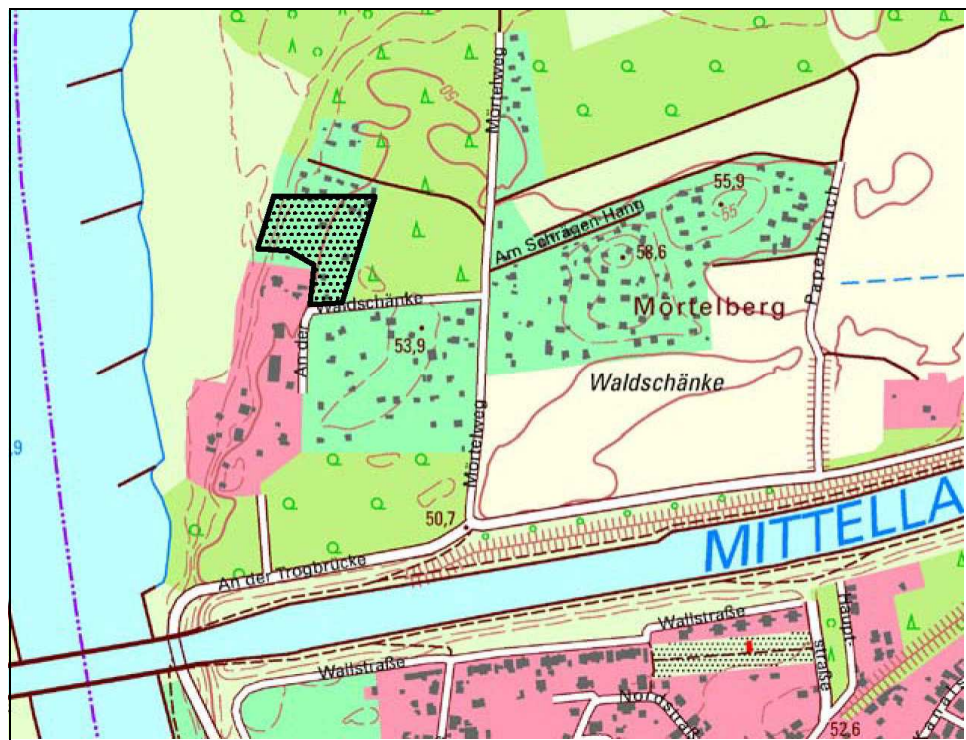


Bauleitplanung der Gemeinde Möser

Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan "An der Elbe" nördlich der Straße An der Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe

Abschrift der Urschrift



[DTK 10] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-2247-2012-5

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung zum Bebauungsplan	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2.	Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3.	Derzeitige Nutzung, Vegetation	7
3.4.	Schutzgebiete	7
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1.	Reine Wohngebiete	7
4.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4.	Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.5.	Private Grünflächen	9
4.6.	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.8.	Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen im Plangebiet	10
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1.	Erschließung	10
6.1.1.	Verkehrerschließung	11
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	11
6.1.3.	Brandschutz	12
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1.	Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2.	Belange des Gewässerschutzes	15
6.2.3.	Belange der Abfallbeseitigung	15
6.2.4.	Belange der Luftreinhaltung	15
6.2.5.	Belange der Lärmbekämpfung	15
7.	Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9.	Flächenbilanz	16
Teil B	Umweltbericht zum Bebauungsplan	17

Teil A: Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Elbe" nördlich der Straße An der Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Ortsteil Waldschänke der Ortschaft Hohenwarthe befindet sich nördlich des Mittellandkanals als separater Siedlungskörper mit Ortsteileigenschaft in der Landschaft. Ausgehend von einer 1908 gegründeten Schiffswerft wurden am Standort Gebäude zur Versorgung und Unterbringung von Werftarbeitern errichtet, später entwickelten sich daraus das Ausflugslokal Waldschänke und ein Wochenendhausgebiet. Entlang der Hangkante zur Elbe entstanden neben der Waldschänke insgesamt 5 weitere Einfamilienhäuser und ein zweiter Beherbergungsbetrieb. Bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe aus dem Jahr 1998 war eine Erweiterungsfläche des Kernsiedlungsbereiches der Waldschänke als Wohngebiet nach Norden vorgesehen, da die dort vorhandenen Wochenendhäuser teilweise leer stehen. Für die Fläche besteht ein konkretes Bauinteresse einer Bürgerin, die im Ortsteil Waldschänke aufgewachsen ist. Die seit 1998 vorgesehene Baugebietserweiterung nach Norden wurde daher in die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Möser übernommen und als einzige Flächenerweiterung des Gebietes beibehalten. Im Gebiet können vier bis fünf Einfamilienhäuser entstehen. Diese Wohnbauflächen wurden im Bedarfsnachweis des Flächennutzungsplanes für die Entwicklung bis zum Jahr 2030 berücksichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Hohenwarthe. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Er wird aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan Hohenwarthe entwickelt. Der Plan sollte gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 29.05.2018 als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der Bedenken des Landkreises Jerichower Land und des Landesverwaltungsamtes wird das Verfahren in ein Verfahren einschließlich Umweltprüfung umgestellt. Dabei wird das erste durchgeführte Beteiligungsverfahren als frühzeitige Beteiligung gewertet.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

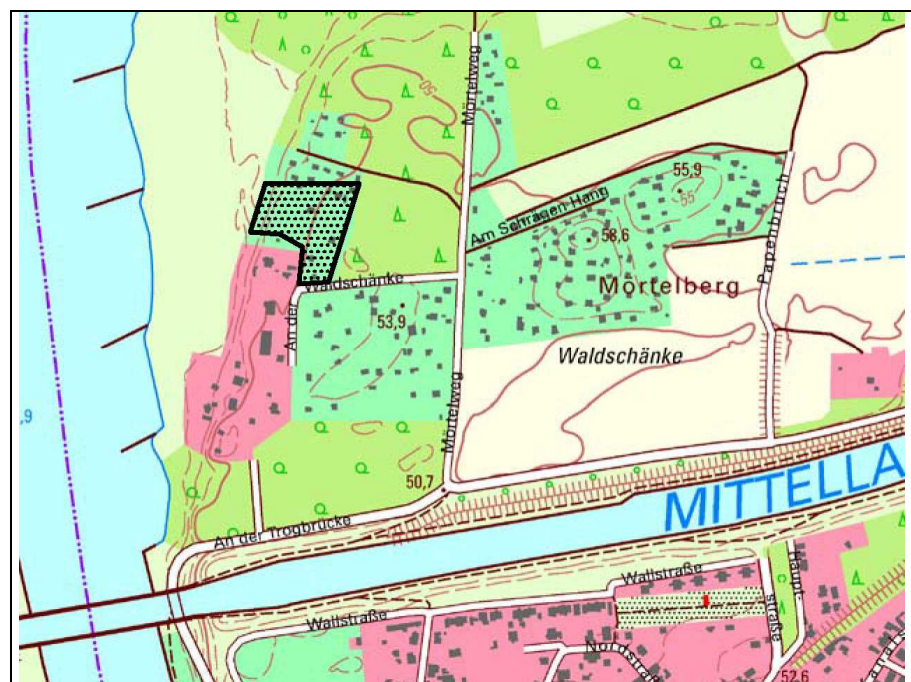
Das Plangebiet umfasst das Flurstück 10093 der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarthe. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Süden eine Einfamilienhausbebauung und die Straße An der Waldschänke
- im Osten Wald
- im Norden ein Wochenendhausgebiet An der Gastrasse
- im Westen ein Weg und westlich Grünland der Elbniederung

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes



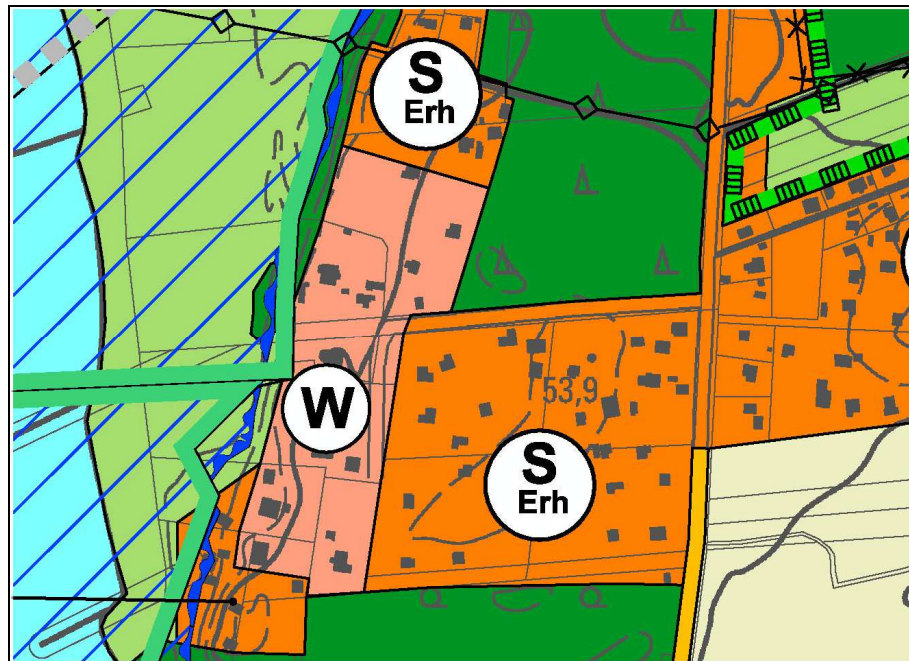
[TK 10/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18-2247-2012-5

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser stellt das Baugebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im Nordosten reicht die Sonderbaufläche Erholung bis in das Plangebiet hinein. Hintergrund dieser Darstellung ist es, die durch den Weg An der Gastrasse erschlossenen Flächen weiterhin als Wochenendhausgebiete zu entwickeln, da die Erschließung von der Straße An der Gastrasse aus nicht gesichert ist bzw. aufgrund der Querung von Waldflächen erhebliche Eingriffen in Natur und Landschaft verursachen würde. Die Abgrenzung zwischen den Baugebieten wurde im Entwurf des Flächennutzungsplanes generalisiert vorgenommen. Die Überprüfung der Erschließungssituation im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes hat erkennen lassen, dass das Flurstück 10093 von der Straße An der Waldschänke vollständig erschlossen wird und die auf dem Flurstück im Nordosten vorhandenen Wochenendhäuser nicht von Norden erschließbar sind. Die vorhandene Situation wurde berücksichtigt, indem das Wohngebiet bis an die Nordgrenze des Flurstücks 10093 ausgedehnt und ein erweiterter Bestandsschutz für die bestehenden Wochenendhäuser festgesetzt wurde.

Die Abweichung bleibt im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan. Gemäß dem BVerwG Urteil vom 30.01.1976 ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen, wie dies im vorliegenden Fall gegeben ist.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser



[ALK 11/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18-2247-2012-5

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Oberste Landesentwicklungsbehörde teilt mit, dass nach Prüfung der Unterlagen unter Bezug auf § 13 Abs.2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt wird, dass vor dem Hintergrund der beabsichtigten Errichtung von ca. vier bis fünf Einfamilienhäusern der Bebauungsplan "An der Elbe" mit der hiermit verfolgten Zielstellung, innerhalb seines ca. 0,94 Hektar großen räumlichen Geltungsbereiches ein reines Wohngebiet festzusetzen, nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Für die Ortschaft Hohenwarthe ist keine zentralörtliche Bedeutung vorgesehen. Die Planung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Gemäß dem Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche dem Eigenbedarf zu zuordnen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von wirksamen Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr.9 Teile des Elbtales festgelegt. Es ist Bestandteil des Biosphärenreservates Mittelelbe und befindet sich in der Entwicklungszone. Seitens der Biosphärenreservatsverwaltung wurde eine Vereinbarkeit der Planung mit den

Zielen des Biosphärenreservates festgestellt. Diese Feststellung ist auch auf das ökologische Verbundsystem übertragbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,94 Hektar. Davon wurden 7.639 m² als reine Wohngebiete festgesetzt. Das Flurstück befindet sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen.

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar westlich des Überflutungsgebietes der Elbe. Der westliche Teil des im Bebauungsplan betrachteten Flurstückes grenzt unmittelbar an das Hochufer an. Dieses ist im Bereich der Ortschaft Hohenwarthe durch Ausspülungen gefährdet. Das Hochufer gehört zu keiner Hochwasserschutzanlage des Landes Sachsen-Anhalt.

Oberflächennah stehen nach der geologischen Karte kiesige Sande und feinkörnige Sande an. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Unterlagen mehr als fünf Meter. Für die Abwägung zur Errichtung von Versickerungsanlagen wird grundsätzlich empfohlen, standortkonkrete Untersuchungen (im Zuge der Baugrunduntersuchungen) durchzuführen. Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ein gemäß § 2 DenkSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um eine neolithische Siedlung, einen Bestattungsplatz der römischen Kaiserzeit bis Völkerwanderungszeit und um einen bislang nicht näher datierten Einzelfund.

Der Bebauungsplan sieht Bodeneingriffe vor, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkSchG LSA ist die Erhaltung des archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Dem Vorhaben kann dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht). Aus fachlicher Sicht ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Es empfiehlt sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aufzunehmen.

Kampfmittel

Die betreffende Fläche wurde durch den Landkreis Jerichower Land anhand der zur Zeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Vorsorglich weist der Landkreis Jerichower Land darauf hin, dass die beim

Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen gegebenenfalls von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Ungeachtet dessen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

3.3. Derzeitige Nutzung, Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit als Wochenendhausgebiet genutzt. Im Gebiet sind zehn Wochenendhäuser (teilweise Ruine), eine ehemalige Eisdiele, ein betonierter Teich, Lagergebäude und Nebengelass vorhanden. Das Gebiet wird durch wasserdurchlässig befestigte Wege erschlossen. Das Grundstück selbst ist eingezäunt. Gemäß der Einschätzung der unteren Waldbehörde ist aufgrund der Wochenendhausnutzung und der Einzäunung die Fläche nicht als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zu bewerten. Wie im gesamten Gebiet an der Waldschänke ist ein umfangreicher Baumbestand vorhanden, der überwiegend durch Kiefern geprägt wird. Eine Krautschicht ist nicht vorhanden. Im Bereich der Böschung zum Elbtal ist ein überwiegend durch standortgerechte Laubgehölze geprägter Bewuchs vorhanden.

3.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet befinden sich in der Zone 3 des Biosphärenreservates Mittel Elbe. Die Zone 3 (Entwicklungszone) umfasst die bestehenden Landschaftsschutzgebiete und alle übrigen Flächen innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates. Die Entwicklungszone ist Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. Sie ist geprägt durch eine nachhaltige Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird. Zudem grenzen das besondere Schutzgebiet DE 3736301 "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung" nach FFH-Richtlinie und das besondere Schutzgebiet DE 3437401 "Elbaue Jerichow" nach Vogelschutzrichtlinie unmittelbar an das Plangebiet an. Hier sind Vorhaben und Maßnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Die Biosphärenreservatsverwaltung teilte mit, dass der Bebauungsplan "An der Elbe" dann nicht geeignet ist, den Schutzzweck des Biosphärenreservates zu beeinträchtigen, wenn die vorgesehenen Ersatzpflanzungen von je einem standortgerechten Laubbaum für drei Kiefern oder für einen zu beseitigenden oder abgängigen Laubbaum festgeschrieben werden und ein Hinweis auf Ausschlussfristen für Baumfällungen zu Gunsten des allgemeinen Artenschutzes zwischen 1. März und 30. September gemäß § 39 BNatSchG in der Satzung aufgenommen wird. Dies ist erfolgt. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Natura 2000-Gebiete sind durch die vorliegende Planung nicht zu erkennen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Reine Wohngebiete

Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen einzuordnen. Dies schließt nicht aus, dass ausnahmsweise die in § 3 Abs.3 BauNVO angeführten Nutzungen zugelassen werden können. Hierzu gehören auch Räume in Gebäuden für freie Berufe.

In reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

erweiterter Bestandsschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Wochenendhäuser, die in der Planzeichnung als Bestand erfasst wurden und die sich ganz oder überwiegend innerhalb der überbaubaren Flächen befinden, wurde ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Durch die Erfassung als Gebäude in der Planzeichnung ist eine klare Zuordnung gegeben. Dies soll ermöglichen, die derzeit noch verpachteten, in Nutzung befindlichen Gebäude erhalten und erneuern zu können. Die Festsetzung dient dem Schutz der bestehenden Pachtverhältnisse. Vorsorglich macht der Landkreis Jerichower Land darauf aufmerksam, dass Festsetzungen nach § 1 Abs.10 BauGB sich stets auf die Art der baulichen Nutzung beziehen. Diese Festsetzungsmöglichkeit kann nicht übertragen werden auf andere Festsetzungen nach der BauNVO, also nicht auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Mehrere Bestandsgebäude befinden sich ganz oder teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen. Somit sind diese Gebäude von dem unter § 4 der textlichen Festsetzungen festgesetzten erweiterten Bestandsschutz nicht erfasst. Der gesetzliche Bestandsschutz (nicht erweiterter Bestandsschutz) wird durch die Lage außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht berührt.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt.

Für reine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies wird für das Plangebiet nicht angestrebt, da der Charakter einer durch Gehölzgebiete geprägten Siedlung erhalten werden soll. Die Grundflächenzahl wurde für den überwiegenden Anteil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 5.816 m² mit 0,15 und für zwei vorgesehene kleinere Grundstücke an der Zufahrt zum Plangebiet mit 0,3 festgesetzt. Dies ist für die angestrebte lockere Bebauung ausreichend. Das Maß der baulichen Nutzung wird damit im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht gegenüber den bestehenden Zulässigkeiten im Wochenendhausgebiet erhöht.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl gleich der Grundflächenzahl festgesetzt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch

Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen halten den bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestabstand von 3 Metern zu den Außengrenzen. Gegenüber der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu sichernden Zufahrt sollen ebenfalls 3 Meter Abstand eingehalten werden. Deutlich größer wurde der Abstand der Baugrenze gegenüber der offenen Landschaft im Westen des Plangebietes festgesetzt. Gegenüber der Böschungsoberkante soll ein Abstand von mindestens 20 Metern eingehalten werden, um Auswirkungen auf die westlich angrenzenden, geschützten Gebiete zu vermeiden. Gegenüber den waldbestandenen Flächen im Osten wurde kein größerer Abstand festgesetzt, da die bestehenden Wochenendhäuser keinen größeren Abstand einhalten und die bereits hierdurch versiegelten Flächen langfristig als Standort für die Einfamilienhäuser genutzt werden sollen.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird über die Straße An der Waldschänke erschlossen. Für die innere Erschließung ist eine privatrechtliche Sicherung geplant, da im Plangebiet nur fünf großzügig zugeschnittene Baugrundstücke entstehen sollen. Hierfür ist eine privatrechtliche Erschließung über eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, ausreichend. Die Breite der privaten Zufahrt wurde mit 4 Metern festgesetzt. Ein Begegnungsverkehr von zwei Fahrzeugen ist damit nicht möglich. Die Fläche wird durch eine Stellfläche für die Feuerwehr und Wendeanlage mit einer Breite von 12 Metern abgeschlossen.

4.5. Private Grünflächen

Der Böschungsbereich zur Elbaue beinhaltet hochwertige Gehölzbereiche des Waldsaumes. Er soll erhalten und durch einen Streifen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für zusätzlich zulässige Versiegelungen ergänzt werden. Die Flächen sind Bestandteil der privaten Grundstücke und eingezäunt. Sie sind jedoch nicht als Baugrundstück einzustufen. Um sie von baulichen Anlagen - mit Ausnahme der Einzäunung – freizuhalten, werden sie als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Fläche befindet sich ein Tierunterstand, der dem allgemeinen Bestandsschutz unterliegt. Dieser Flächenteil ist nicht Bestandteil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

4.6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet ist Bestandteil der Zone III des Biosphärenreservats Mittelelbe. Dies erfordert die Erhaltung des gehölzbestandenen Charakters der Fläche durch Festsetzung von Ersatzpflanzungen für abgängige bzw. zu beseitigende Gehölze. Hierfür wird eine Umstrukturierung des

Waldes von Kiefernforst zu einem standortgerechten Laubmischwald angestrebt durch Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen. Da der Kronenumfang der Laubgehölze größer als der von Nadelgehölzen ist, wurde für die Kiefern ein Ersatz von einem Laubbaum je 3 Kiefern festgelegt.

4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Teilen des Plangebietes ist eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl vorgesehen. Dies führt zu zusätzlich zulässigen Versiegelungen, für die eine Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich ist. Dies soll durch eine Veränderung des Gehölzbestandes von Gehölzbereichen, die unmittelbar an die Böschungskante zur Elbaue anschließen, erfolgen. Der hier vorhandene Monobestand Kiefer soll zu einem Laub-Nadel-Mischwald entwickelt werden. Hierzu ist es erforderlich, Kiefern dem Bestand zu entnehmen und durch Aufforstung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen. Gleichzeitig soll die Bepflanzung auch auf den Ersatz der Bäume nach Pkt. 4.6. angerechnet werden. Die Fläche wurde auf den Nordteil, der an die Böschung angrenzenden Fläche, beschränkt, da im Süden ein Tierunterstand vorhanden ist, der bestandsgeschützt zunächst erhalten werden soll.

4.8. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen im Plangebiet

Die wesentlichen durch die Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind durch die Vorhaben in den Plangebietsteilen zu erwarten, in denen die zulässige Bebauung vorgegeben durch die Grundflächenzahl gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten erhöht werden soll. Die bisherige Zulässigkeit, die auch annähernd im Bestand ausgenutzt wird, ist die Grundflächenzahl von 0,15. Diese wird für einen Teilbereich von 1.823 m² auf 0,3 auf das Doppelte erhöht. Der Bebauung dieser Baugrundstücke sind daher die Kompensationsmaßnahmen zu zuordnen. Sie umfassen eine Fläche von 724 m². Diese wurde anteilig den beiden Baugrundstücken zugeordnet.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen der Erschließung. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Für die Gemeinde Möser entstehen somit keine Kosten.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist über die Straße An der Waldschänke gesichert. Die Straße ist nicht als Erschließungsstraße für Wohngebiete ausgebaut, sie ist jedoch in der Lage, in begrenztem Umfang die Erschließung der geplanten fünf Einfamilienhäuser zu sichern.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser GmbH teilt mit, dass die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet nur sichergestellt werden kann, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung sieht eine innere Erschließung vor. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Hierfür ist eine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Die Anschlussmöglichkeiten sind im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB zu prüfen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Netz GmbH. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend. Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird gebeten, rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Die Deutsche Telekom verweist auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG vom 04.11.2016) hier speziell den § 77i Abs.7.

Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die zur Versorgung genutzt werden, wird um die Eintragung von Leitungsrechten zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH gebeten.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land, der die Abfallentsorgung auf die Abfallentsorgungsgesellschaft Jerichower Land mbH übertragen hat. Das Plangebiet ist über die bestehende

Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Eine Befahrung des Privatweges durch die Müllabfuhr ist nicht vorgesehen. Die Restmüll- und Wertstoffbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Straße An der Waldschänke bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Gemäß der Stellungnahme des WWAZ ist ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation an den Schmutzwasserkanal in der Straße An der Waldschänke möglich. Die privatrechtliche Erschließung über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger geplante Zufahrt ist für die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes nicht geeignet. Für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke müssten in einem Abstand von ca. 1 Meter von der Grundstücksgrenze an der Straße An der Waldschänke 4 bzw. 5 Schmutzwasserübergabeschächte in der geplanten Zufahrt errichtet werden. Der WWAZ empfiehlt daher über einen Erschließungsträger zur Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes eine vertragliche Vereinbarung mit dem WWAZ abzuschließen und die Eintragung von Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Möser. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

6.2. **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).

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben sind hier die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion.

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 Änderung 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.

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

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. 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 verbalargumentativ ergänzt.

Neben dem derzeitigen Bestand sind bestehende Zulässigkeiten zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird derzeit durch Wochenendhäuser geprägt. Es entspricht einem Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs.3 BauNVO. Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan, jedoch wird der Kernbereich des Wochenendhausgebietes Waldschänke durch einen Bebauungsplan überplant. Bei dem Plangebiet handelt es sich in Anlehnung an das Urteil des OVG Weimar (v. 28.05.2003 - 1KO 42/10, ZfBR 2004, 183) um ein faktisches Wochenendhausgebiet, dass im Sinne des § 34 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs.1 BauNVO zu beurteilen ist. Zur Bewertung bestehender Zulässigkeiten werden die benachbart rechtsverbindlichen Bebauungspläne für die Wochenendhausgebiete heran gezogen. Diese setzen eine Grundflächenzahl von 0,15 fest. Die bestehenden Zulässigkeiten sind somit mit Wochenendhausgebiet und einer GRZ von 0,15 der Beurteilung zu Grunde zu legen. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB sind nur die über die bestehenden Zulässigkeiten hinausgehenden Eingriffe zu kompensieren.

	Bestand Plangebiet	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
BS	bebaubare Fläche	1.293 m ²	0	0
VWB	Wege mit wassergebundener Decke (zulässige GRZ-Überschreitung von bis zu 50% nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO)	647 m ²	3	1.341
WRA	Waldsaum trockenwarmer Standorte (Böschungsbereich)	722 m ²	23	16.606
XY	Siedlungsgehölz Reinbestand Nadelholz 26-80 Jahre alt	6.683 m ²	8*	53.464
		9.345 m²		71.411

* Abwertung nach Ziffer 4.1. des Bewertungsmodells

	Planung	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
BW	bebaubare Fläche (1.823 m ² x 0,3 und 5.816 m ² x 0,15)	1.419 m ²	0	0
VWB	befestigter Weg gepflastert (zulässige GRZ-Überschreitung von bis zu 50% nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO)	710 m ²	3	2.130
WRA	Waldsaum trockenwarmer Standorte (Böschungsbereich) Erhaltung	722 m ²	23	16.606
XY	Siedlungsgehölz Reinbestand Nadelholz 26-80 Jahre alt, Erhaltung des Bestandes	5.770 m ²	8*	46.160
XGV	neu Mischbestand Nadelholz / Laubholz nur heimische Baumarten	724 m ²	12	8.688
		9.345 m²		73.584

* Abwertung nach Ziffer 4.1. des Bewertungsmodells

Flächenwert Ausgangszustand gesamt	71.411
Flächenwert Planzustand gesamt	<u>73.584</u>
Aufwertung	2.173

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 71.411 Wertpunkten vor der Planung stehen 73.584 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt ist damit der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

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. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest.

Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass die vorstehende Bewertung eine angemessene Kompensation der Eingriffe sichert.

Belange des Artenschutzes

Belange des Artenschutzes sind durch die erforderliche Beseitigung von Bäumen im Plangebiet betroffen. Sie bieten gegebenenfalls der Avifauna Raum für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Aufgrund der geringen Holzquerschnitte der Bäume kann eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Wesentliche Baumhöhlen, die eine Eignung der Bäume als Sommerquartier für Fledermäuse begründen können, wurden nicht festgestellt.

Eine Eignung der Gehölze als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna ist gegeben. Altnester wurden festgestellt. Im räumlichen Zusammenhang sind jedoch ausreichend alternative Möglichkeiten gegeben, so dass diese Funktion durch andere Gehölze erfüllt werden kann.

Bei einer Beseitigung der Bäume im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und dem 28.Februar stehen keine Belange des Artenschutzes entgegen.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als reines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht weist das Landesverwaltungsamt auf Verkehrslärmbeeinträchtigungen während der Nacht ausgehend von der knapp 1.500 Meter südlich verlaufenden Bundesautobahn A 2 hin. Ausgehend von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 65.601 Kfz/Tag im Abschnitt der Elbequerung und einem Schwerlastanteil von 17% tagsüber und 31% nachts wird der schalltechnische Orientierungswert laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tage im Plangebiet eingehalten. Der Nachtwert von 40 dB(A) wird trotz des vergleichsweise großen Abstandes um knapp 3 dB(A) überschritten. Die geringfügige Nachtwertüberschreitung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als tolerabel eingeschätzt, da die Ausbreitungsberechnung für die Autobahn ohne die Berücksichtigung von baulichen Hindernissen vorgenommen wurde. Tatsächlich verläuft zwischen der Bundesautobahn A 2 und dem Plangebiet der Mittellandkanal in Dammlage, der zu einer Lärminderung führt.

7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Bestandes, sowie gegebenenfalls einer Entwicklung von Nachbarflächen zu Baugebieten

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er ermöglicht eine Wohngebietenutzung auf einer Fläche, die bisher als Wochenendhausgebiet nutzbar war. Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch den östlich angrenzenden Nachbarn vorgetragen. Die Anregungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks. Diese sind insoweit nicht auszuschließen wie der vorhandene Gehölzbestand über die nach Nachbarrecht bestehenden Zulässigkeiten hinausreicht. Bezüglich der Bewertung der vorgetragenen Anregungen wird auf das Abwägungsprotokoll verwiesen, das in die zusammenfassende Erklärung aufgenommen wird.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Elbe" nördlich der Straße An der Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die mögliche Nutzungsintensivierung und eine mögliche Erhöhung der Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen überprägt. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe wurden festgesetzt, so dass kein erhebliche Eingriff in den Naturhaushalt zurückbleibt. Private Belange des östlich angrenzenden Nachbarn können gegebenenfalls durch eine mögliche Schädigung des Wurzelraumes an der Grenze stehender Bäume beeinträchtigt werden, dies trifft jedoch nur auf den Gehölzbestand zu, der über die nach Nachbarrecht bestehenden Zulässigkeiten hinausreicht. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung die verbleibenden Eingriffe. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	9.345 m ²
• reine Wohngebiete	7.639 m ²
in den reinen Wohngebieten enthalten:	
Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	548 m ²
• private Grünflächen	1.706 m ²

TEIL B: Umweltbericht zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	18
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	18
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	18
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	18
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	19
1.4.1. Gesetzliche Grundlagen	19
1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	23
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	23
2.1.1. Schutzgut Biotop	23
2.1.2. Schutzgut Arten	23
2.1.3. Schutzgut Boden	24
2.1.4. Schutzgut Wasser	25
2.1.5. Schutzgut Klima / Luft	26
2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	26
2.1.7. Schutzgut Mensch	27
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	27
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	28
2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	29
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
2.3.1. Handlungsempfehlungen	30
2.3.2. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen	31
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
3. Ergänzende Angaben	32
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	32
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	33
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

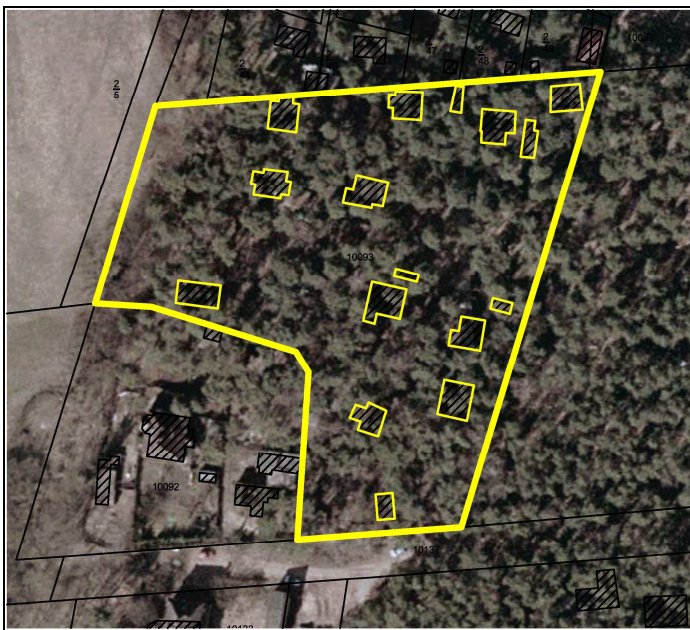
1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Entwicklung der Fläche als reines Wohngebiet für ca. fünf Einfamilienhäuser

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines reinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,15 auf einer Teilfläche von 5.816 m² und mit einer Grundflächenzahl von 0,3 auf einer Teilfläche von 1.823 m² für insgesamt fünf Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise auf der Fläche des bisherigen Wochenendhausgebietes
- Sicherung der Erhaltung des gehölzbestandenen Charakters des Plangebietes durch Festsetzung von Erhaltungspflichten und Ersatzpflanzungen
- Sicherung der Erhaltung des Böschungsbereiches der Elbaue und Ergänzung durch die Festsetzung der Umwandlung der angrenzenden Fläche zu einem Laub-Nadel-Mischwald
- Festsetzung einer privaten Erschließungsanlage

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Straße An der Waldschänke. Die Fläche ist Bestandteil des umzäunten Wochenendhausgebietes Waldschänke und mit Wochenendhäusern und Nebengelass bebaut.

[DOP/10/2014] © L VermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18-2247-2012-5

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

Für die vorstehenden Planungsinhalte werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

Fläche des Plangebietes gesamt	9.345 m ²
• reine Wohngebiete	7.639 m ²
in den reinen Wohngebieten enthalten:	
Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bepflanzen sind	548 m ²
• private Grünflächen	1.706 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

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

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar. Das Gebiet befindet sich im Nordwestteil der Siedlung Waldschänke abgelegen von wesentlichen Lärmemittenden. Eine gutachterliche Untersuchung ist nicht erkennbar erforderlich.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotop mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotop und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,

- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Festsetzung von Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage der Biotoptypenkartierung.

- Schutzgut Boden

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

Ziele 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

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

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

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut

- Schutzgut Luft / Klima

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, Minimierung der Auswirkungen

- Schutzgut Landschaftsbild
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, Festsetzung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe soweit erforderlich
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (Juni 2016)

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr.9 Teile des Elbtales festgelegt. Es ist Bestandteil des Biosphärenreservates Mittel-Elbe und befindet sich in der Entwicklungszone. Seitens der Biosphärenreservatsverwaltung wurde eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Biosphärenreservates festgestellt. Diese Feststellung ist auch auf das ökologische Verbundsystem übertragbar.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land – Altkreis Burg wurde 1997 durch das Büro Blumenthal erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1993 bis 1996 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

Für die Schutzgüter wurden nachfolgende Aussagen getroffen.

Arten- und Lebensgemeinschaften:

Eine Siedlungsentwicklung ist gemäß den Zielen des Landschaftsrahmenplanes in folgenden Gebieten zu vermeiden:

- wertvolle Bereiche mit sehr wenig bzw. wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- naturnahe Auen und Bachtäler
- Erholungswald, Wald mit besonderer Biotopfunktion, standortgerechte Laubmischwälder
- festgestellte und potentiell geschützte Biotope

Die vorgenannten Kriterien wurden bei der Festlegung der Siedlungserweiterungsflächen im Flächennutzungsplan beachtet.

Boden:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt in Bezug auf das Schutzgut Boden folgende Bereiche von Besiedelung freizuhalten:

- seltene Bodenformen und Standorte gefährdeter Biotop-Typen (Binnendünen)
- wertvolle Ackerböden mit überdurchschnittlicher Bodenwertzahl

In Binnendünen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Böden überdurchschnittlicher Bodenwertzahl befinden sich nicht im Plangebiet.

Wasser:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt, in Bereichen mit hoher Grundwasserneubildung und in ausgewiesenen Wasserschutzgebieten auf eine Baugebietsausweisung zu verzichten. Diese Bereiche sind von den Planungen nicht betroffen.

Klima/Luft:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt auf Siedlungserweiterungen zu verzichten in:

- Bereichen mit vorhandenem hohem Anteil an Wasserflächen und der Tendenz zur Nebelbildung
- Bereichen mit Vorbelastungen der Luft durch Schadstoffe aus Zum Beispiel Verkehr oder Industrie / Gewerbe

Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt auf die Darstellung von Bauflächen zu verzichten in:

- Bereichen, die aufgrund ihres Reliefs oder ihres besonderen Struktureichtums wertvoll sind (Geländekanten, Kuppen / Aussichtspunkte, Dünen)
- Sichtachsen auf kultur-historische Bauten oder Denkmale
- Bereichen mit besonderer Eignung für die Naherholung und Naturerlebnisräume

Die Belange des Schutzes der Geländekante zum Elbtal werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet. Die überbaubaren Flächen werden gegenüber dem Bestand entlang der Hangkante zur Elbe zurück genommen.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser

(Blumenthal 2003)

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser sieht im Zielkonzept das Plangebiet als Siedlungsfläche vor. Als Ziel wird die ökologische Aufwertung der Siedlungsrandbereiche durch Begrünungsmaßnahmen, gegebenenfalls Entsiegelungen und die Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser empfohlen. Diese Empfehlungen werden in die Abwägung eingestellt und teilweise berücksichtigt. In großen Teilen des Plangebietes wird die zulässige Versiegelung gegenüber dem Bestand nicht erhöht.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Zone 3 des Biosphärenreservates Mittel Elbe. Die Zone 3 (Entwicklungszone) umfasst die bestehenden Landschaftsschutzgebiete und alle übrigen Flächen innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates. Die Entwicklungszone ist Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. Sie ist geprägt durch eine nachhaltige Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird. Zudem grenzen das besondere Schutzgebiet DE 3736301 "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung" nach FFH-Richtlinie und das besondere Schutzgebiet DE 3437401 "Elbaue Jerichow" nach Vogelschutzrichtlinie unmittelbar an das Plangebiet an. Hier sind Vorhaben und Maßnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Die Biosphärenreservatsverwaltung teilte mit, dass der Bebauungsplan "An der Elbe" dann nicht geeignet ist, den Schutzzweck des Biosphärenreservates zu beeinträchtigen, wenn die vorgesehenen Ersatzpflanzungen von je einem standortgerechten Laubbaum für drei Kiefern oder für einen zu beseitigenden oder abgängigen Laubbaum festgeschrieben werden und ein Hinweis auf Ausschlussfristen für Baumfällungen zu Gunsten des allgemeinen Artenschutzes zwischen 1.März und 30.September gemäß § 39 BNatSchG in der Satzung aufgenommen wird. Dies ist erfolgt. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Natura 2000-Gebiete sind durch die vorliegende Planung nicht zu erkennen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Biotope

Das Plangebiet wird im Bestand flächendeckend als Wochenendhausgebiet genutzt. Es ist eingezäunt und derzeit noch mit 10 Wochenendhäusern (ursprünglich mehr), einem Tierunterstand und weiteren Nebengebäuden (z.B. ehemalige Eisdielen) bebaut. Die Erschließungswege sind wassergebunden befestigt. Eine vorhandene Teichanlage ist naturfern in der Sohle und im Böschungsbereich betoniert. Die Freiflächen zwischen den Wochenendhäusern werden durch einen einheitlichen Bestand aus überwiegend Kiefern gebildet. Aufgrund der Nutzung als Wochenendhausgebiet sind die Flächen kein Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes, sie bilden jedoch aufgrund der weitgehenden Geschlossenheit der Kronen den Biotoptyp Kiefernwald aus. An der Hangkante zur Elbaue hin hat sich ein Waldsaum ausgebildet, der überwiegend aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen stufig ausgebildet ist.

Bewertung

Die mit Wochenendhäusern bebauten Flächen, die überwiegend mit Kiefernbestand bewachsen sind, weisen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf. Als hochwertig sind die Waldsaumbereiche an der Hangkante zur Elbaue einzustufen.

2.1.2. Schutzgut Arten

Bestand und Bewertung

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind im Planungsgebiet nicht vorgefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Habitatqualitäten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine sehr geringe Bedeutung zu.

artenschutzrelevante Tierarten

Bestand

Auf eine systematische Kartierung der Arten im Plangebiet wurde aufgrund der Prägung des Gebietes, der intensiven Nutzung und der auf das Gebiet einwirkenden Störeinflüsse verzichtet, da diese ein Vorkommen von streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten nicht erwarten lassen. Im Landschaftsplan wurden für das Plangebiet keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert.

Fledermäuse

Die Gehölzbestände des Plangebietes lassen aufgrund des geringen Stammquerschnittes keine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse erkennen. Eine Nutzung als Sommerquartier kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, obgleich keine konkreten Hinweise auf Höhlen in den Baumstämmen aufgefunden wurden.

Lurche, Insekten, Kriechtiere

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, die die Voraussetzung für ein Vorkommen gewässergebundener Arten darstellen. Die Hangkante zur Elbaue ist steil ausgeprägt, so dass Amphibien ausschließlich in der Elbaue unterhalb der Hangkante geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Verschattung des Geländes durch Gehölze sind keine Lebensbedingungen für Kriechtiere, Schmetterlinge und andere Insektengruppen vorhanden.

Avifauna

Die Gehölze im Norden des Plangebiets weisen überwiegend als Nadelgehölze (Kiefern) nur eine eingeschränkte Eignung als Brutstätte für Vögel auf. Aufgrund von Störwirkungen durch die Wochenendhausnutzung ist nur mit dem Vorkommen verbreiteter Arten zu rechnen.

Bewertung

Aufgrund der Einwirkungen durch Lärm und der intensiven Nutzung des Untersuchungsbereiches sowie die weitgehende Naturferne der im Plangebiet vorkommenden Kulturen, ist die artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes als gering einzustufen.

2.1.3. Schutzgut Fläche und Boden

Bestand

Auf den Flächen des Plangebietes stehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt oberflächlich Sand-Braunpodsole an.

Die Böden des Plangebietes weisen mit Bodenwerten von ca. 15-20 Bodenpunkten ein sehr geringes landwirtschaftliches Ertragspotential auf. Eine Gefahr der Bodenerosion durch Wasser besteht nicht. Die Durchlässigkeit des Bodens ist sehr gut. Das Pufferungsvermögen ist gering. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist gering. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der Nutzung als Wochenendhausgebiet anthropogen überprägt. Ein regelmäßiger Bodenbruch findet nicht statt.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden im Plangebiet bilden eine geeignete Lebensgrundlage für eine eingeschränkte Artenauswahl der Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die unversiegelten Flächen von allgemeiner Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist aufgrund des geringen Puffervermögens bei hoher Durchlässigkeit gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist hoch. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund des geringen Ertragspotentials gering. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Böden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

Ablagerungen/Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Einwirkungsbereich.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5 Meter. Das Grundwasser ist aufgrund der geringen Pufferwirkung des Bodens durchschnittlich geschützt.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut im Plangebiet als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für die Einschätzung der Klimarelevanz der Flächen im Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde der Landschaftsplan zugrunde gelegt.

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

- gleichmäßige Verdunstung und damit konstante Luftbefeuchtung
- Temperaturabsenkung durch Verdunstung
- Verringerung des oberirdischen Wasserabflusses
- Verbesserung der Luftqualität durch Ausfilterung
- Kleinräumige Luftbewegung
- Entzug von CO₂ bei der Photosynthese

Vegetationsbeständen mit einer großen Oberfläche und einem großen Wurzelvolumen, wie sie vor allem große und alte Bäume haben, wird dabei eine besondere Bedeutung zugemessen, ebenso wie geschlossenen Baumbeständen.

Die im Plangebiet vorhandenen naturfernen Kiefernbestände weisen ein mittleres Potential zur Entstehung von Frischluft auf. Aufgrund der Lage am Rand des Elbtals fließt die Frischluft überwiegend dem Elbtal zu. In Bezug auf die Belange des Klimas ist dem Gebiet eine allgemeine Bedeutung zu zumessen.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Großräumig betrachtet ist das Plangebiet eingebettet in ein flachwelliges Relief, das markant durch die im Westen des Plangebietes vorhandene Hangkante, die das Elbtal von der Landschaftseinheit des Burger Vorflämings abgrenzt, geprägt wird. Durch den bisher naturfernen Gehölzbestand ist die Fläche oberhalb der Hangkante wenig prägend. Sie ist eingeordnet in die überwiegend durch geschlossene Kiefernbestände geprägte Hochfläche. Sie ist selbst nur kleinräumig landschaftsbildwirksam.

Der Landschaftsplan bewertet das Landschaftsbild des Plangebietes als geringwertig. Mit dem Elbtal grenzt westlich an das Plangebiet jedoch eine hochwertige Fläche für das Landschaftsbild an.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Das Plangebiet selbst wird bisher durch die Nutzer der Wochenendhäuser aktiv zur Erholung genutzt. Aufgrund der Einzäunung stehen die Flächen nicht für die Erholung der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht weist das Landesverwaltungsamt auf Verkehrslärmbeeinträchtigungen während der Nacht ausgehend von der knapp 1.500 Meter südlich verlaufenden Bundesautobahn A 2 hin. Ausgehend von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 65.601 Kfz/Tag im Abschnitt der Elbequerung und einem Schwerlastanteil von 17% tagsüber und 31% nachts wird der schalltechnische Orientierungswert laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tage im Plangebiet eingehalten. Der Nachtwert von 40 dB(A) wird trotz des vergleichsweise großen Abstandes um knapp 3 dB(A) überschritten. Die geringfügige Nachtwertüberschreitung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als tolerabel eingeschätzt, da die Ausbreitungsberechnung für die Autobahn ohne die Berücksichtigung von baulichen Hindernissen vorgenommen wurde. Tatsächlich verläuft zwischen der Bundesautobahn A 2 und dem Plangebiet der Mittellandkanal in Dammlage, der zu einer Lärminderung führt.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ein gemäß § 2 DenkSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um eine neolithische Siedlung, einen Bestattungsplatz der römischen Kaiserzeit bis Völkerwanderungszeit und um einen bislang nicht näher datierten Einzelfund.

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

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter									
		Wirkdauer: t = temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen									
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter	
baubedingte Auswirkungen											
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t		
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t			
	Bodenantrag		t	t	t		t				
Baubetrieb	Schallemission	t						t			
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t			
	Erschütterungen	t						t			
anlagebedingte Auswirkungen											
Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d		
betriebsbedingte Auswirkungen											
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d							d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d					
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d								d	
	Störungen randlicher Biotopstrukturen							d	d		

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Zu berücksichtigen sind dabei die bestehenden Baurechte durch die örtlich vorhandene Prägung als Wochenendhausgebiet. Bei Nichtdurchführung der Planung ist ein Fortbestand des Wochenendhausgebietes zu erwarten. Im Rahmen bestehender Zulässigkeiten sind weitere Verdichtungen der Bebauung auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Die vorstehende Tabelle liefert einen Überblick über die wesentlichen Wirkfaktoren sowie die daraus entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch die Realisierung der Bebauungsplanung zu erwarten sind.

2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Diese bleiben erhalten und werden durch zusätzliche Maßnahmen arrondiert. Die betroffenen Biotoptypen sind naturferne Gehölzbestände. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel sind nicht zu erwarten, wenn die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Der Verlust von Habitatflächen für diverse Vogelarten ist vernachlässigbar, da sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Struktur nur in eingeschränktem Maße eignet und die Fläche nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht und Ausweichmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes können durch die Bebauung zusätzlich zu den bereits bestehenden Zulässigkeiten ca. 190 m² Boden versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die Versiegelung von Böden. Von einem wesentlich erhöhten Oberflächenwasserabfluss ist nicht auszugehen, da sich die Böden für eine Versickerung des Niederschlagswassers eignen. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat durch wasserdurchlässige Befestigungen und die Anlage von Versickerungsflächen zu erfolgen. Gleichwohl kann durch die Verringerung der Infiltrationsfläche die Pufferfunktion des Bodens nicht optimal genutzt werden, so dass ein Eingriff in das Schutzgut in geringem Umfang zu erwarten ist.

Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO₂ und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet. Diese sind in nur sehr geringem Umfang den Lärmmissionen durch die Bundesautobahn A 2 ausgesetzt. Im Vergleich der Standorte in Hohenwarthe treten hier die geringsten Belastungen auf. Durch die Planung gehen Flächen verloren, die durch die derzeitige Nutzung zur Wochen-enderholung zur Verfügung stehen. Den Belangen der Nutzer wird durch einen erweiterten Bestandsschutz Rechnung getragen. Die öffentliche Erholungsfunktion ist nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung kleinräumig verändern. Aufgrund der Einbindung in Gehölzbereiche sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild des Elbtales nicht zu erwarten.

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.

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

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

2.3.1. Handlungsempfehlungen

baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

2.3.2. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

Maßnahmen der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,15 für drei größere Grundstücke und auf 0,3 für zwei kleinere Grundstücke gegenüber 0,4 gemäß § 17 BauNVO
Hierdurch wird die versiegelbare Fläche begrenzt

Erhaltungs- und Bestandssicherungsmaßnahmen

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB wird festgesetzt, dass der Charakter des Gebietes als hölzbestandene Fläche zu erhalten ist. Für jeden zu beseitigenden oder abgängigen Laubbaum ist eine Ersatzpflanzung und für je 3 Kiefern ist eine Ersatzpflanzung durch standortgerechte einheimische Laubgehölze vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
Der Waldsaumbereich auf der Böschung am Westrand des Gebietes ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als private Grünfläche zum Biotoptyp Laub-Nadel-Mischwald aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Baumarten zu entwickeln. Gemäß § 9 Abs.1a BauGB wird festgesetzt, dass die Maßnahme den Eingriffen durch die Errichtung von Wohnhäusern und den hiermit zusätzlich zulässigen Flächenversiegelungen auf den Baugrundstücken, in denen eine Grundflächenzahl von 0,3 zulässig ist, zugeordnet wird. Diese verfügen über eine Fläche von 1.823 m², die Kompensationsfläche ist 724 m² groß. Je 2,52 m² in Anspruch genommener Baugrundstücksfläche ist 1 m² der Fläche nach Absatz 1 herzustellen. Die Herstellung hat in der auf die Rohbaufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Begründung:

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushalts
- Steigerung des Grünanteils im Plangebiet
- Verbesserung der lokalklimatischen Situation

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten der Baugebietsentwicklungen in Hohenwarthe wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser geprüft. Im Rahmen der gemeindlichen Bewertung wurde die Fläche auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten als geeignet festgestellt.

Standortalternativen waren daher nicht Gegenstand der Prüfung im Bebauungsplanverfahren. Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bebauungsumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Da in Hohenwarthe ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken besteht, der durch die vorliegende Planung gedeckt werden soll, ist eine optimale Ausnutzung des Standortes auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

3. Ergänzende Angaben

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 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den Wertstufen klassifiziert. 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, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt 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. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

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

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
- Überwachung der Entwicklung der Kompensationsflächen im Plangebiet

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von bis zu fünf Einfamilienhäusern in reinen Wohngebieten. Die Fläche wird bisher als Wochenendhausgebiet genutzt.

Die Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der zusätzliche Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 190 m² zusätzlich durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt.

Ein geringer Eingriff ist in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung sich die Infiltrationsflächen für das Niederschlagswasser verringern.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Baugebietes nur kleinräumig verändern. Der Waldrand wird gegenüber dem Elbtal erhalten.

Durch die Planung findet ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der im Plangebiet durch Umwandlung der Gehölzflächen zu Laub-Nadel-Mischwald kompensiert wird. Hierzu wird auf die Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan (Begründung Punkt 6.2.) verwiesen.

Gemeinde Möser, April 2021

gez. Köppen (Siegel)

Köppen
Bürgermeister