



Bauleitplanung der Gemeinde Möser

Landkreis Jerichower Land

7.Änderung des Bebauungsplanes "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 Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
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 Änderungen des Bebauungsplanes	8
5.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1.	Erschließung	11
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	14
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 des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9.	Flächenbilanz	16
Teil B	Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes	17

Teil A: Begründung der Festsetzungen der 7.Änderung des Bebauungsplanes "Waldschänke" in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)
- 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 das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

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

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung 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. Zur Regelung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit wurde Anfang der 90er Jahre der Bebauungsplan "Waldschänke" aufgestellt, der in der Folge sechs Änderungsverfahren erfahren hat und auf dem Flurstück 3/8 durch Überplanung mit dem Bebauungsplan "Sondergebiet Touristencamp Quartier I am Wasserstraßenkreuz" teilüberplant wurde und auf dem Flurstück 3/8 außer Kraft getreten ist.

Im Jahr 2001 begann der Neubau des Hotels und des Gastronomiebetriebes Waldschänke, der sich als inhabergeführtes Unternehmen bis zum Jahre 2020 positiv entwickelte. Insbesondere die Belebung des Radtourismus durch die Entwicklung des Elbe-Radweges begünstigte neben dem regelmäßigen Tagungsbetrieb den Hotel- und Gastronomiebetrieb.

In den Jahren 2020/2021 musste das Unternehmen erhebliche Einschnitte durch die Corona bedingten Betriebsschließungen verkraften. Auch langfristige Tendenzen, wie der Rückgang des Fahrradtourismus auf dem Elberadweg durch die Entstehung einer Vielzahl ausgebauter Flussradwege als Alternative, unterbliebene weitere Investitionen in das Wegenetz des Elberadweges und der zu erwartende Rückgang des Tagungsbetriebes führen dazu, dass für die Zukunft des Betriebes Alternativen gesucht werden müssen. Weiterhin ist die Betriebsnachfolge des inhabergeführten Unternehmens bisher nicht geregelt. Es wird daher zunächst eine Betriebsverkleinerung geprüft, um dauerhaft die Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Langfristig ist auch eine vollständige Umwandlung des Betriebes nicht auszuschließen. Für eine Teilumwandlung wird die Einordnung von Wohnnutzungen in das Hotelgebäude favorisiert, um die vorhandenen Räume sinnvoll nutzen zu können.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Waldschänke" in der Fassung der 6. Änderung setzt für das Hotel und die Betriebswohnung Sondergebiete Hotel fest. Dies steht einer Teilumwandlung zu Wohnnutzungen entgegen. Die Gemeinde Möser hat geprüft, ob eine Änderung der Art der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar ist. Der Flächennutzungsplan sieht für die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Wohnbauflächen vor. Grundsätzlich strebt die Gemeinde die Erhaltung des Hotel- und Gastronomiebetriebes Waldschänke an, das Erfordernis für betriebswirtschaftliche Lösungen wird jedoch erkannt. Eine Teilumwandlung in Wohnnutzungen steht den gemeindlichen Entwicklungsabsichten nicht entgegen. Die sinnvolle Nutzung bestehender Gebäude entspricht einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

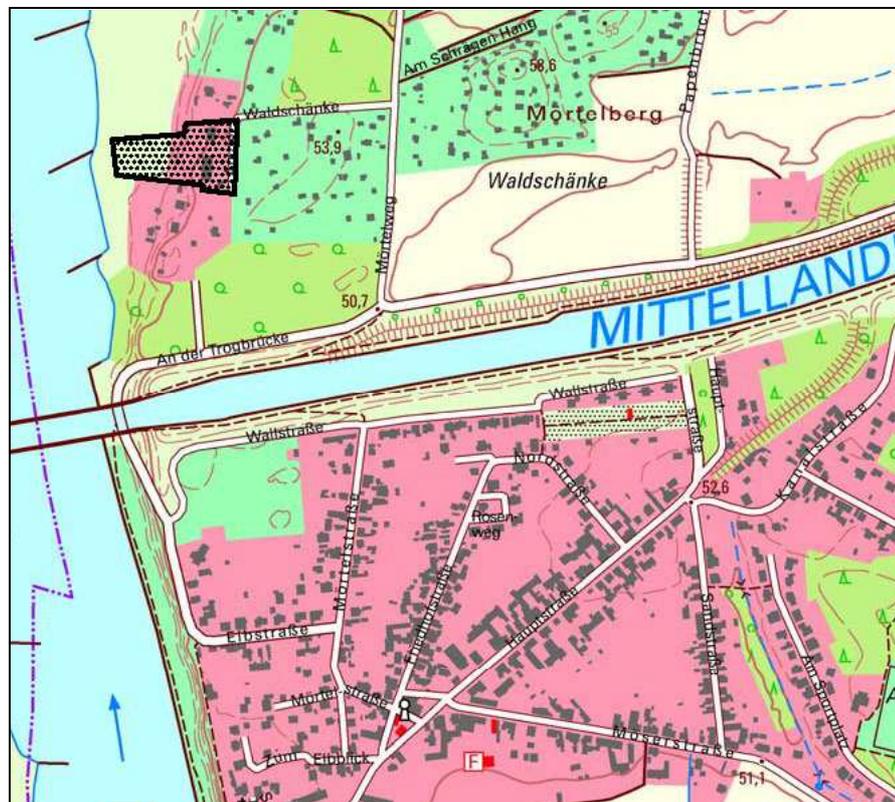
Dies erfordert die Änderung der Art der baulichen Nutzung, die aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur in allgemeine Wohngebiete erfolgen kann. Zur Erhaltung des Beherbergungsbetriebes ist es erforderlich, Beherbergungsbetriebe gemäß § 1 Abs.6 BauNVO für die betroffene Teilfläche als allgemein zulässig festzusetzen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden insgesamt neu gefasst. In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes sind Festsetzungen enthalten, die nicht erforderlich oder unzulässig sind. Dies betrifft einzelne Festsetzungen, zum Beispiel der generelle Ausschluss allgemeiner und ausnahmsweiser zulässiger Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten, da hierdurch die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietstyps nicht gewahrt wird.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient der Fortentwicklung des Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes unter der Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Aspekte notwendiger Betriebsverkleinerungen. Die Änderung dient auch der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

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

Lage des Plangebietes



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

Das Plangebiet der Änderung der Planzeichnung umfasst die Flurstücke 10130, 10131, 10133 und 10138 der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarthe. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Änderungsbereich schließt sich im Süden der in der Planzeichnung nicht geänderte, fortgeltende Bebauungsplan "Waldschänke" an. Er setzt allgemeine Wohngebiete fest. Im Osten grenzt der Bebauungsplan "Sondergebiet Wochenendhaus" an. Er setzt für die angrenzenden Bereiche Sondergebiete für Wochenendhäuser fest. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan "An der Elbe", der im Abstand von ca. 50 Metern reine Wohngebiete festsetzt. Nutzungskonflikte mit den benachbart vorhandenen Bebauungsplänen sind nicht erkennbar.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

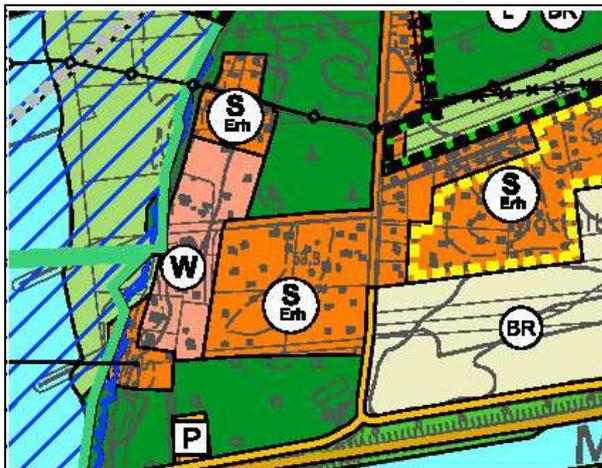
- im Süden eine Einfamilienhausbebauung und westlich davon Elbwiesenbereiche
- im Osten ein Wochenendhausgebiet
- im Norden eine Einfamilienhausbebauung und Grünland im Bereich der Elbwiesen
- im Westen Elbwiesen und die Elbe

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser stellt das Baugebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im Westen reichen Grünlandbereiche der Elbwiesen bis in das Plangebiet.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser



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

Die Abgrenzung zwischen den Baugebieten und dem Grünbereich wurde im Entwurf des Flächennutzungsplanes generalisiert vorgenommen. Die im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung orientiert sich an der Grenze des FFH-Gebietes und des Überschwemmungsgebietes. 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.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

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 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 28.09.2020 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.

Der Westen des Plangebietes befindet sich gemäß der Abgrenzung des FFH-Gebietes im Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünland. Sie widersprechen somit dieser Zielsetzung nicht. Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das allgemeine Wohngebiet 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. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten auf Flächen, die bisher als Sondergebiet Hotel festgesetzt waren. Hieraus resultiert keine untersuchungsbedürftige Erhöhung möglicher Beeinträchtigungen des Vorbehaltes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,05 Hektar. Davon wurden 6.562 m² als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Flurstück 10131 ist eine öffentliche Verkehrsfläche. Die anderen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation und der vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen.

Das Plangebiet betrifft auch Flächen des Überflutungsgebietes der Elbe. Diese sind nicht als Bauflächen festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet 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 DenkmSchG 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 können. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA ist zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht). Vor der Errichtung baulicher Anlagen 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 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 niemals ganz ausgeschlossen werden können.

3.3. Derzeitige Nutzung, Vegetation

Das Plangebiet ist mit einem Hotel mit 29 Betten und dem Gastronomiebetrieb "Waldschänke", dem Wohngebäude der Betriebsinhaber, Nebengebäuden und der Terrasse für den gastronomischen Außenbetrieb bebaut. Vor dem Hotel und dem Wohngebäude sind wassergebunden befestigte Stellplätze vorhanden.

Wie im gesamten Gebiet an der Waldschänke ist ein umfangreicher Baumbestand vorhanden, der überwiegend durch Kiefern geprägt wird. Eine Krautschicht ist nicht vorhanden. Die Flächen der Elbtalau sind durch Grünlandflächen geprägt. Zwischen der Elbtalau und den bebaubaren Flächen ist der Hochuferbereich mit einem Höhenunterschied von ca. 10 Metern vorhanden. An der Kante des Hochuferbereiches befindet sich die Terrasse des Gastronomiebetriebes mit Ausblick über das Elbtal.

3.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet der Änderung umfasst im Westen Teile des FFH-Gebietes Nr. 0050 DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg". Die Grenze zwischen den FFH-Gebieten "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" und DE 3736301 "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung" verläuft an der Nordgrenze des Plangebietes in der Verlängerung der Straße An der Waldschänke nach Westen. Die im FFH-Gebiet gelegenen Teile des Änderungsbereiches werden nicht geändert. Sie sind wie im Bestand als Grünflächen dargestellt. Es wird die Zweckbestimmung als Grünlandflächen ergänzt.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt das besondere Schutzgebiet DE 3437401 "Elbaue Jerichow" nach Vogelschutzrichtlinie an. In den vorgesehenen europäischen Schutzgebieten sind Vorhaben und Maßnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin in der Zone 3 des Biosphärenreservates Mittelelbe. 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 Menschen und Natur gleichermaßen gerecht wird. Die Biosphärenreservatsverwaltung wird im Änderungsverfahren gemäß § 4 BauGB beteiligt.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung der bisherigen Sondergebiete Hotel als allgemeine Wohngebiete einschließlich einer Gliederung der allgemeinen Wohngebiete, in dem der bisherige, generelle Ausschluss aller anderen Nutzungen außer Wohnen nur auf die Teilbereiche außerhalb der WA1 und WA2 Gebiete beschränkt wird
2. die Begründung einer allgemeinen Zulässigkeit für Beherbergungsbetriebe bis maximal 30 Betten im WA1-Gebiet
3. die Anpassung der Abgrenzung der allgemeinen Wohngebiete und der Grünflächen an die Grenzen des Überschwemmungsgebietes und des Flora-Fauna-Habitat (FFH)- Schutzgebietes
4. die Anpassung der Grundflächenzahl von 0,5 an die für allgemeine Wohngebiete geltenden Höchstgrenzen gemäß § 17 BauNVO von 0,4 bei Erhöhung der Grundflächenzahl auf den Flurstücken 10130 und 10133 von 0,3 auf 0,4 im Gegenzug
5. die Zusammenfassung der überbaubaren Flächen im Änderungsbereich
6. die Beschränkung der festgesetzten Höhenbegrenzungen auf die bisher festgesetzten maximalen Werte
7. die Festsetzung des Flurstücks 10131 als öffentliche Straßenverkehrsfläche
8. die Anpassung der Lage und der Breite der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, an die grundbuchlichen Eintragungen
9. der Verzicht auf Festsetzungen mit Regelungen für die die Rechtsgrundlage fehlt (gestalterische Festsetzungen) oder von Festsetzungen, die Sachverhalte betreffen, die auf gesetzlicher Grundlage geregelt sind und für deren Regelung kein städtebauliches Erfordernis besteht
10. die Anpassung der Festsetzungen zur Beseitigung von Gehölzen an die Erfordernisse einer rechtseindeutigen Regelung im Bebauungsplan

Begründung der Änderungen:

zu 1.

Wesentliches Planungsziel für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer Teilumwandlung des Hotel- und Gastronomiebetriebes Waldschänke zur Einordnung von Wohnnutzungen in die Gebäude, um durch Anpassung des Objektes an den Bedarf einen Fortbestand sichern zu können. Dies erfordert die Änderung der Art der baulichen Nutzung in allgemeine Wohngebiete, die die Umnutzung von Teilen des Gebäudes zu Wohnungen ermöglichen. Der bisher wirksame Bebauungsplan in der Fassung der 6.Änderung umfasst einen Ausschluss aller in allgemeinen Wohngebieten neben den Wohnnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese Festsetzung ist unzulässig, da hierdurch die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes nicht gewahrt wird. Für die Einbeziehung des Hotel- und Gastronomiebetriebes würde sie eine allein auf den Bestandsschutz reduzierte Zulässigkeit bewirken. Diese Festsetzung wurde geändert in eine Gliederung des Gebietes nach § 1 Abs.4 BauNVO. Diese bewirkt, dass für die Bereiche, in denen die Planzeichnung nicht geändert wird, der bisherige Ausschluss aller Nutzungen außer der Wohnnutzungen bestehen bleibt, während

sie im Änderungsbereich zugelassen werden. Diese Gliederung ist sachgerecht, da die Flurstücke 3/7 und 933/4 nur über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden, deren Dimensionierung auf eine Wohnnutzung abgestellt ist. Die WA1 und WA2 -Gebiete sind direkt an öffentliche Straßen angeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt, da alle allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA1-Gebiet und alle allgemein zulässigen Nutzungen im WA2-Gebiet zulässig bleiben und hierdurch in der Gesamtheit des allgemeinen Wohngebietes die Zweckbestimmung gewährleistet wird.

zu 2.

Ziel des Bebauungsplanes ist es den Fortbestand des Hotelbetriebes in bedarfsgerecht reduziertem Umfang weiterhin zu sichern. Gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind Beherbergungsbetriebe in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Es besteht gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die Möglichkeit ausnahmsweise zulässige Nutzungen als allgemein zulässig festzusetzen, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt wird. Von dieser Möglichkeit soll für Beherbergungsbetriebe auf der Teilfläche WA1 Gebrauch gemacht werden, auf der derzeit der Hotel- und Gastronomiebetrieb vorhanden ist. Da die begründete Zulässigkeit nur eine Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes betrifft und die Festsetzung sichern soll, dass die Gebäude zumindest teilweise für den Hotelbetrieb genutzt werden können, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes in der Gesamtheit des Gebietes gewahrt.

zu 3.

In der bisherigen Abgrenzung reichen die allgemeinen Wohngebiete bis in die Überschwemmungsgebiete der Elbe und das FFH-Gebiet DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" hinein. Zur Einhaltung der gesetzlich geregelten Verbotstatbestände in diesen Gebieten wurde die Abgrenzung entsprechend dieser Gebietsabgrenzungen geändert.

zu 4.

Bisher ist für das WA1-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO ist die zulässige Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 begrenzt. Sie ermöglicht eine bauliche Nutzung auf 40% der Fläche und gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO eine Versiegelung von insgesamt 60% der Fläche. Eine städtebauliche Begründung diese Obergrenzen im vorliegenden Fall zu überschreiten, wird nicht erkannt. Gleichzeitig mit der Verringerung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,4 im WA1-Gebiet wird im WA2-Gebiet Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht. Da beide Flächen sich in gleichem Eigentum befinden, kann hierdurch ein Teilausgleich für die verminderte Bebaubarkeit geschaffen werden.

zu 5.

Die WA1- und WA2-Gebiete befinden sich in gleichem Eigentum. Die Berücksichtigung von Abstandsflächen zu den Grenzen ist bei einer Vereinigung der Grundstücke oder Baulasten nicht mehr erforderlich. Um die Nutzungsflexibilität zu erhöhen, wurden die Baugrenzen zusammengefasst.

zu 6.

Der Bebauungsplan sieht in der bisher rechtsverbindlichen Fassung detaillierte Mindest- und Höchstgrenzen für Traufhöhen, Knickhöhen der Mansarddächer und Firsthöhen vor. Für deren Festsetzung ermangelt es an einer städtebaulichen Begründung. Es ist nicht erkennbar, warum Mindesthöhen festgesetzt wurden. Knickhöhen festzusetzen ist nur bei Mansarddächern sinnvoll. Für die Festsetzung von Dachformen bildet das Baugesetzbuch jedoch in § 9 Abs.1 keine Rechtsgrundlage. Die Regelungen wurden daher auf die städtebaulich relevanten Höchstgrenzen für Traufhöhen und Firsthöhen im WA1-Gebiet beschränkt. Die bisher festgesetzten Höchstgrenzen des Bebauungsplanes wurden ungeändert übernommen.

zu 7.

Das Flurstück 10131 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Möser. Es dient im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche und soll in dieser Funktion erhalten bleiben. Bisher war das Flurstück als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt. Dies wurde in öffentliche Straßenverkehrsfläche geändert.

zu 8.

Im Grundbuch des Flurstücks 10138 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Flurstücke 3/7, 3/8 und 933/4 eingetragen. Die notariell festgelegte Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entspricht der örtlich vorhandenen Situation. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen davon ab. Eine Begründung für diese Abweichung ist nicht erkennbar. Sie werden daher auf die notariell festgelegten Flächen verlegt. Darüber hinaus benötigt der WWAZ ein Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal in einer Breite von 6 Metern. Dieses ist derzeit noch nicht dinglich gesichert. Der Bebauungsplan räumt dem WWAZ das Recht hierzu ein.

zu 9.

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung enthält eine Vielzahl von Festsetzungen, deren Festlegung in Bebauungsplänen die nach § 9 BauGB erforderliche Ermächtigung fehlt. Diese Festsetzungen sind daher nicht rechtsverbindlich und können entfallen.

- gestalterische Festsetzungen gemäß Punkt 6. der textlichen Festsetzungen zur Dachform des Mansarddaches, Gaupenbreiten, Giebel und Dachfarben
Diese Festsetzungen sind nur in einer örtlichen Bauvorschrift zulässig. Eine örtliche Bauvorschrift wurde nicht erlassen oder erkennbar in den Bebauungsplan integriert. Die Festsetzungen sind daher unwirksam.
- denkmalrechtliche Festsetzungen gemäß Punkt 4. der textlichen Festsetzungen
Diese sind im Denkmalschutzgesetz geregelt. Für ihre Festsetzung in Bebauungsplänen besteht keine Ermächtigung. Sie können lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Allgemein reicht hierfür ein Hinweis in der Begründung aus.
- Weiterhin sind Festsetzungen enthalten, die städtebaulich nicht erforderlich sind, da sie Sachverhalte betreffen, die ohnehin im Baugesetzbuch bzw. der Baunutzungsverordnung geregelt sind. Dies betrifft die Festsetzungen, dass die privaten Grünflächen nicht auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet werden dürfen, dies ist ohnehin ordnungsrechtlich geregelt und dass Vergnügungsstätten oder Spielhallen im Gebiet nicht zulässig sind. Dies ist in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO geregelt. In den Sondergebieten Hotel waren sie bisher nicht zulässig.
- Die weiteren Festsetzungen wurden in die geänderten textlichen Festsetzungen übernommen soweit sie nicht ausschließlich das Sondergebiet Hotel (Punkt 2. der textlichen Festsetzungen) betrafen.

zu 10.

Die Festsetzungen zur Beseitigung von Gehölzen wurden auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt. Sie waren bisher nur in den Grünflächen wirksam. Dies dient dem Schutz der Gehölze im Plangebiet und trägt dem Schutzzweck des Biosphärenreservats Rechnung. Auf die Festsetzung von Kopfweiden als Baumart wurde verzichtet. Es können somit alle standortgerechten, einheimischen Laubbäume angepflanzt werden. Im Bereich der Elbaue ist darauf zu achten, dass durch Neuanpflanzungen keine zusätzlichen Abflusshindernisse entstehen.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung 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 der Änderung 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 auch nach der Änderung des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Straße An der Waldschänke gesichert. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist keine wesentliche Erhöhung des Erschließungsverkehrs verbunden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Das Plangebiet ist über Hausanschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Durch die Änderung entsteht kein erkennbar höherer Wasserbedarf. Das Plangebiet wird durch eine Wasserversorgungsleitung gequert an die auch Hinterlieger angeschlossen sind. Aus den Bebauungsplanänderungen resultieren keine erkennbaren Beeinträchtigungen für die Leitung.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

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.

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. 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). Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche verläuft ein Schmutzwasserkanal. Gemäß der Stellungnahme des WWAZ benötigt der Schmutzwasserkanal ein Leitungsrecht in einer Breite von 6 Metern. Dieses ist derzeit noch nicht dinglich gesichert. Der Bebauungsplan räumt dem WWAZ das Recht hierzu ein. Es wird darauf hingewiesen, dass hierdurch Entschädigungsforderungen des Eigentümers gegenüber dem WWAZ entstehen können.

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 Änderung des Bebauungsplanes hat geringe positive 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 Änderung des Bebauungsplanes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

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.

In § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist geregelt, dass Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nur insoweit ausgleichspflichtig sind, wie sie nicht vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Gesetzgeber stellt damit in der Eingriffsbilanzierung bei der Änderung von Bebauungsplänen auf einen Vergleich der bisherigen Zulässigkeiten mit den geänderten Festsetzungen ab. Plangrundlage für diesen Vergleich bildet der Bebauungsplan "Waldschänke" in der Fassung der 6. Änderung. Maßgeblich ist weiterhin nur der Änderungsbereich der Planzeichnung. Aus der Änderung der textlichen Festsetzungen resultieren keine eingriffsrelevanten Sachverhalte. Eingriffsrelevant sind folgende Änderungen:

- die Anpassung der Abgrenzungen zwischen allgemeinen Wohngebieten und privaten Grünflächen (Punkt 4. der Begründung zum Bebauungsplan - Erläuterung der Änderungen des Bebauungsplanes zu 2.)
- die Anpassung der Grundflächenzahl auf einheitlich 0,4 von bisher 0,5 für das WA1-Gebiet und 0,3 für das WA2-Gebiet (Punkt 4. der Begründung zum Bebauungsplan - Erläuterung der Änderungen des Bebauungsplanes zu 4.)

	Plangebiet in der Fassung der 6. Änderung	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BS	bebaubare Fläche Sondergebiet Hotel (GRZ 0,3) 1730m ²	519 m ²	0	0
BS	bebaubare Fläche Sondergebiet Hotel (GRZ 0,5) 5835m ²	2.917 m ²	0	0
VWB	befestigte Wege weitfugig gepflastert (zulässige GRZ-Überschreitung von bis zu 50% nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO) 1730m ²	260 m ²	3	780
VWB	befestigte Wege weitfugig gepflastert (zulässige GRZ-Überschreitung von bis zu 50% nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO) 5835m ²	1.459 m ²	3	4.377
XY	nicht versiegelbare Bereiche Siedlungsgehölz Nadelholz 26-80 Jahre alt 1730m ²	951 m ²	8	7.608
XY	nicht versiegelbare Bereiche Siedlungsgehölz Nadelholz 26-80 Jahre alt 5835m ²	1.459 m ²	8	11.672
GMA	private Grünflächen, mesophiles Grünland (Bestand)	2.962 m ²	18	53.316
		10.527 m²		77.753

	Plangebiet in der Fassung der 7.Änderung	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	bebaubare Fläche (6.562 m ² x 0,4)	2.625 m ²	0	0
VWB	befestigter Weg gepflastert (zulässige GRZ-Überschreitung von bis zu 50% nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO) 6562m ² x 0,2	1.312 m ²	3	3.936
XY	Siedlungsgehölz Reinbestand Nadelholz 26-80 Jahre alt, Erhaltung des Bestandes	2.625 m ²	8	21.000
GMA	private Grünflächen, mesophiles Grünland (Bestand)	3.508 m ²	18	63.144
VWB	öffentliche Verkehrsflächen, befestigter Weg gepflastert	457 m ²	3	1.371
		10.527 m²		89.451

Flächenwert Ausgangszustand gesamt	77.753
Flächenwert Planzustand gesamt	89.451
Aufwertung	11.698

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 77.753 Wertpunkten vor der Planung stehen 89.451 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. Solche sind im Bereich der Elbaue vorhanden. Die dort vorhandenen Biotoptypen bleiben jedoch erhalten. Die Baugebiete werden in Anpassung an die Grenzen des FFH-Gebietes und der Überschwemmungsgebiete verkleinert. Hierdurch werden die Belange von Natur und Landschaft umfassend gewährleistet.

Belange des Artenschutzes

Belange des Artenschutzes sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen. Die Umnutzung der Gebäude erfordert keine weitere Beseitigung von Gehölzen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Avifauna dienen können.

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 allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. 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. Das Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

7. Auswirkungen der Änderung 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 flexiblere Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen entsprechend dem Bedarf.

Seitens der beteiligten Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass für Vorhaben im Plangebiet ausreichend Stellplätze zu gewährleisten sind. Dies ist nach Einschätzung der Bürger im Bestand nicht ausreichend gewährleistet. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist ein bauordnungsrechtlicher Belang. Der Umfang nachzuweisender Stellplätze richtet sich nach dem konkreten Vorhaben. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Stellplatznachweis zu erbringen.

Für den Bebauungsplan ist relevant, dass die notwendigen Flächen für die Errichtung der Stellplätze vorhanden sind und der Bebauungsplan damit umsetzbar ist. Dies ist gegeben. Für die Festlegung des konkreten Umfangs der Stellplätze liegt die Zuständigkeit beim Landkreis Jerichower Land im Baugenehmigungsverfahren.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes "Waldschänke" in der Ortschaft Hohenwarthe steht die Gewährleistung einer geordneten Betriebsentwicklung des Hotel- und Gastronomiebetriebes im Vordergrund. Die Änderung fördert der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen überprägt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	10.527 m ²
• allgemeine Wohngebiete	6.562 m ²
in den allgemeinen Wohngebieten enthalten:	
Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	417 m ²
• private Grünflächen	3.508 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	457 m ²

TEIL B: Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	18
1.1.	Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	18
1.2.	Inhalt der Änderung 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 Änderung 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 Biotope	23
2.1.2.	Schutzgut Arten	24
2.1.3.	Schutzgut Boden	24
2.1.4.	Schutzgut Wasser	25
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	25
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	26
2.1.7.	Schutzgut Mensch	26
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	27
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
2.3.1.	Handlungsempfehlungen	28
2.3.2.	Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen	29
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3.	Ergänzende Angaben	29
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	29
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	30
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

- Ermöglichung der Umwandlung von Teilen des Hotels Waldschänke in Wohnnutzungen

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

1. die Festsetzung der bisherigen Sondergebiete Hotel als allgemeine Wohngebiete einschließlich einer Gliederung der allgemeinen Wohngebiete, in dem der bisherige, generelle Ausschluss aller anderen Nutzungen außer Wohnen nur auf die Teilbereiche außerhalb der WA1 und WA2 Gebiete beschränkt wird
2. die Begründung einer allgemeinen Zulässigkeit für Beherbergungsbetriebe bis maximal 30 Betten im WA1-Gebiet
3. die Anpassung der Abgrenzung der allgemeinen Wohngebiete und der Grünflächen an die Grenzen des Überschwemmungsgebietes und des Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Schutzgebietes
4. die Anpassung der Grundflächenzahl von 0,5 an die für allgemeine Wohngebiete geltenden Höchstgrenzen gemäß § 17 BauNVO von 0,4 bei Erhöhung der Grundflächenzahl auf den Flurstücken 10130 und 10133 von 0,3 auf 0,4 im Gegenzug
5. die Zusammenfassung der überbaubaren Flächen im Änderungsbereich
6. die Beschränkung der festgesetzten Höhenbegrenzungen auf die bisher festgesetzten maximalen Werte
7. die Festsetzung des Flurstücks 10131 als öffentliche Straßenverkehrsfläche
8. die Anpassung der Lage und der Breite der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist an die grundbuchlichen Eintragungen
9. der Verzicht auf Festsetzungen mit Regelungen für die die Rechtsgrundlage fehlt (gestalterische Festsetzungen) oder von Festsetzungen, die Sachverhalte betreffen, die auf gesetzlicher Grundlage geregelt sind und für deren Regelung kein städtebauliches Erfordernis besteht
10. die Anpassung der Festsetzungen zur Beseitigung von Gehölzen an die Erfordernisse einer rechtseindeutigen Regelung im Bebauungsplan

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

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

Fläche des Plangebietes gesamt	10.527 m ²
• allgemeine Wohngebiete	6.562 m ²
in den allgemeinen Wohngebieten enthalten:	
Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	417 m ²
• private Grünflächen	3.508 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	457 m ²



Abbildung
Luftbild des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke des Hotels Waldschänke und des Wohngebäudes des Betriebsinhabers.

[DOP/10/2020] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18-2247-2012-5

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung 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 Westteil der Siedlung Waldschänke abgelegen von wesentlichen Lärmemittenden. Eine gutachterliche Untersuchung ist nicht erkennbar erforderlich.
- Schutzgut Artenschutz und Biotope
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 wildlebender 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 Biotope 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,
- wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope 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, da keine wesentlichen Eingriffe zu erwarten sind, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich

- 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 der Auswirkungen auf die Bodenfunktion durch einen Vergleich des Ausgangszustandes mit dem Planzustand, 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 Änderung des Bebauungsplanes, 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 bei weiteren Baumaßnahmen

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)

Im 2.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. Die Planänderung beinhaltet keine Erhöhung der bisher zulässigen baulichen Nutzungen. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.

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

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet.

Boden:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt in Bezug auf das Schutzgut Boden folgende Bereiche von Besiedlung 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 Strukturreichtums 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 Änderung des Bebauungsplanes beachtet. Gegenüber dem zulässigen Bestand sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Eingriffe zu erwarten.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003)

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser berücksichtigt im Zielkonzept das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche. 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 gemindert.

Schutzgebiete

Das Plangebiet der Änderung umfasst im Westen Teile des FFH-Gebietes Nr.0050 DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg". Die Grenze zwischen den FFH-Gebieten "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" und DE 3736301 "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung" verläuft an der Nordgrenze des Plangebietes in der Verlängerung der Straße An der Waldschänke nach Westen. Die im FFH-Gebiet gelegenen Teile des Änderungsbereiches werden nicht geändert. Sie sind wie im Bestand als Grünflächen dargestellt. Es wird die Zweckbestimmung als Grünlandflächen ergänzt.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt das besondere Schutzgebiet DE 3437401 "Elbaue Jerichow" nach Vogelschutzrichtlinie an. In den vorgesehenen europäischen Schutzgebieten sind Vorhaben und Maßnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin in der Zone 3 des Biosphärenreservates Mittelelbe. 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 Menschen und Natur gleichermaßen gerecht wird.

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 oberhalb der Hangkante als Hotelstandort und Inhaberwohnhaus genutzt. Das eingezäunte Gelände ist bebaut mit dem Hotel einschließlich der Außengastronomie auf einer großen Terrasse, dem Wohnhaus des Inhabers und Nebengebäuden.

Die Erschließungswege sind mit Pflaster bzw. wassergebunden befestigt. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden werden teilweise durch einen einheitlichen Bestand aus überwiegend Kiefern gebildet. Aufgrund der Nutzung als Hotel sind die Flächen kein Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes.

An der Hangkante zur Elbaue hin haben sich teilweise Gehölzbereiche ausgebildet, die überwiegend aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bestehen. Die im Elbtal gelegenen Flächen des Änderungsbereiches werden durch mesophile Grünlandflächen mit Einzelgehölzen und Buschgruppen geprägt.

Bewertung

Die bebauten Flächen oberhalb der Hangkante weisen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf. Als hochwertig sind die Bereiche der Elbtalaue 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. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu erwarten, da der Umfang der baulichen Nutzung nicht vergrößert wird.

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 oberhalb der Hangkante, die als Bauflächen festgesetzt sind, stehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt oberflächlich Sand-Braunpodsole an. Im Elbtal stehen Auen-decksalm- bis Auensalm-Gleye an. Diese Börden sind als Grünflächen festgesetzt.

Die Böden der Baugebiete 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 sind aufgrund der Nutzung als Baugebiet anthropogen überprägt. Die Böden der Elbtalauere weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Die Durchlässigkeit ist gering, das Pufferungsvermögen und das Bindungsvermögen für Schadstoffe hoch. Die Böden wurden Anfang des 20. Jahrhunderts für eine Schiffswerft genutzt, aufgrund regelmäßiger Überschwemmungen mit Sedimentablagerungen ist ihre Naturnähe wiederhergestellt.

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 anthropogen stark überprägten Böden oberhalb der Hangkante haben eine geringe Bedeutung hinsichtlich der natürlichen Funktionen. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der anthropogenen Überprägung beeinträchtigt. Hinsichtlich der Nutzungsfunktionen weisen sie eine Eignung für die aktuell ausgeübte Nutzung auf. Insgesamt sind sie von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Böden der Elbtalaue haben eine hohe Bedeutung für das Schutzgut, da sie insbesondere für die natürlichen Funktionen eine hohe Bedeutung aufweisen.

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. Die Elbe verläuft in einer Entfernung von ca. 60 Metern westlich der Plangebietsgrenze. Aufgrund der bestehenden Grünlandnutzung sind erhebliche Auswirkungen auf das Gewässer Elbe nicht zu verzeichnen.

Grundwasser

Das Grundwasser steht in den baulich genutzten Bereichen oberflächenfern an. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5 Meter. Das Grundwasser ist aufgrund der geringen Pufferwirkung des Bodens durchschnittlich geschützt. In der Elbtalaue steht das Grundwasser oberflächennah an.

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 Reste von Baumbeständen weisen ein geringes Potential zur Entstehung von Frischluft auf. Aufgrund der Lage am Rand des Elbtales 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 Plangebiet vorhandene Hangkante, die das Elbtal von der Landschaftseinheit des Burger Vorflämings abgrenzt, geprägt wird. Diese wird im Plangebiet durch den Hotelbau und die Terrasse geprägt, die nördlich und südlich von Gehölzbestände eingefasst werden.

Der Landschaftsplan bewertet das Landschaftsbild oberhalb der Hangkante als geringwertig. Das Elbtal wird als hochwertige Fläche für das Landschaftsbild eingestuft.

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 als Station des Elberadweges aktiv zur Erholung genutzt.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet wird nicht erkennbar durch erhebliche Lärmimmissionen beeinträchtigt.

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

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.

Von der Planung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Diese bleiben erhalten und werden durch zusätzliche Flächen arrondiert. Die betroffenen Biotoptypen sind im Bestand Baugebiete. 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 sind nicht zu erwarten. Der Umfang versiegelbarer Flächen wird von derzeit 5.155 m² auf 4.394 m² reduziert.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Reduktion versiegelbarer Flächen wird die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Klima, Luft

Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Reduktion versiegelbarer Flächen erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Einordnung von Wohnnutzungen im Plangebiet. Diese sind in nur sehr geringem Umfang den Lärmimmissionen durch die Bundesautobahn A 2 ausgesetzt. Im Vergleich der Standorte in Hohenwarthe treten hier die geringsten Belastungen auf.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich nicht erheblich verändern, da die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Baurechte begründet. 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

- Reduktion der Grundflächenzahl für eine Baugebietsfläche von 5.835 m² auf 0,4 bei einer Erhöhung der Grundflächenzahl für eine kleinere Fläche von 1.730 m² von 0,3 auf 0,4
- Anpassung der Fläche des Baugebietes an die erlassenen Schutzgebietsverordnungen für das FFH-Gebiet und das Überschwemmungsgebiet der Elbe verbunden mit einer Verkleinerung der Bauflächen von 7.565 m² auf 6.562 m²

festgesetzte Erhaltungs- und Bestandssicherungsmaßnahmen

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB wird festgesetzt, dass der Charakter des Gebietes als gehölzbestandene Fläche zu erhalten ist. Für jeden zu beseitigenden Baum mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm ist eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten einheimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Soweit durch die Ersatzpflanzungen die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke wesentlich eingeschränkt wird, kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass der Ersatz an anderer Stelle erfolgt.
- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass Oberflächenbefestigungen mit Materialien auszuführen sind, die einen Versickerungsgrad von mindestens 30% (Abflussbeiwert maximal 0,7) aufweisen.

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

Bei der vorliegenden Planung steht die städtebaulich geordnete Nachnutzung vorhandener baulicher Anlagen im Vordergrund. Alternative Standorte sind daher nicht zu untersuchen.

Da die Planung mit einer Reduktion der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verbunden ist, ist die Beibehaltung der derzeitigen Festsetzungen als Alternative mit größeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Die Nullvariante als Alternative bedeutet daher keine Vermeidung von Eingriffen.

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 bedarfsgerechte Verkleinerung des Hotel- und Gastronomiebetriebes zu Gunsten von Wohnnutzungen. Die bisher baulich genutzten Flächen oberhalb der Hangkante zum Elbtal sind von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die hochwertigen Flächen der Elbtalau werden durch die Änderung des Bebauungsplanes arrondiert und bleiben erhalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer Verminderung der zulässigen Versiegelung verbunden, da die Grundflächenzahl im überwiegenden Teil des Baugebietes reduziert und das Baugebiet auf die Flächen außerhalb der Überschwemmungsgebiete und des FFH-Gebietes beschränkt wird. Mit der Planung sind keine Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt und in das Kleinklima verbunden. Das Landschaftsbild wird sich nicht wesentlich verändern, so dass insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Gemeinde Möser, Februar 2022

gez. Köppen (Siegel)

Bernd Köppen
Bürgermeister