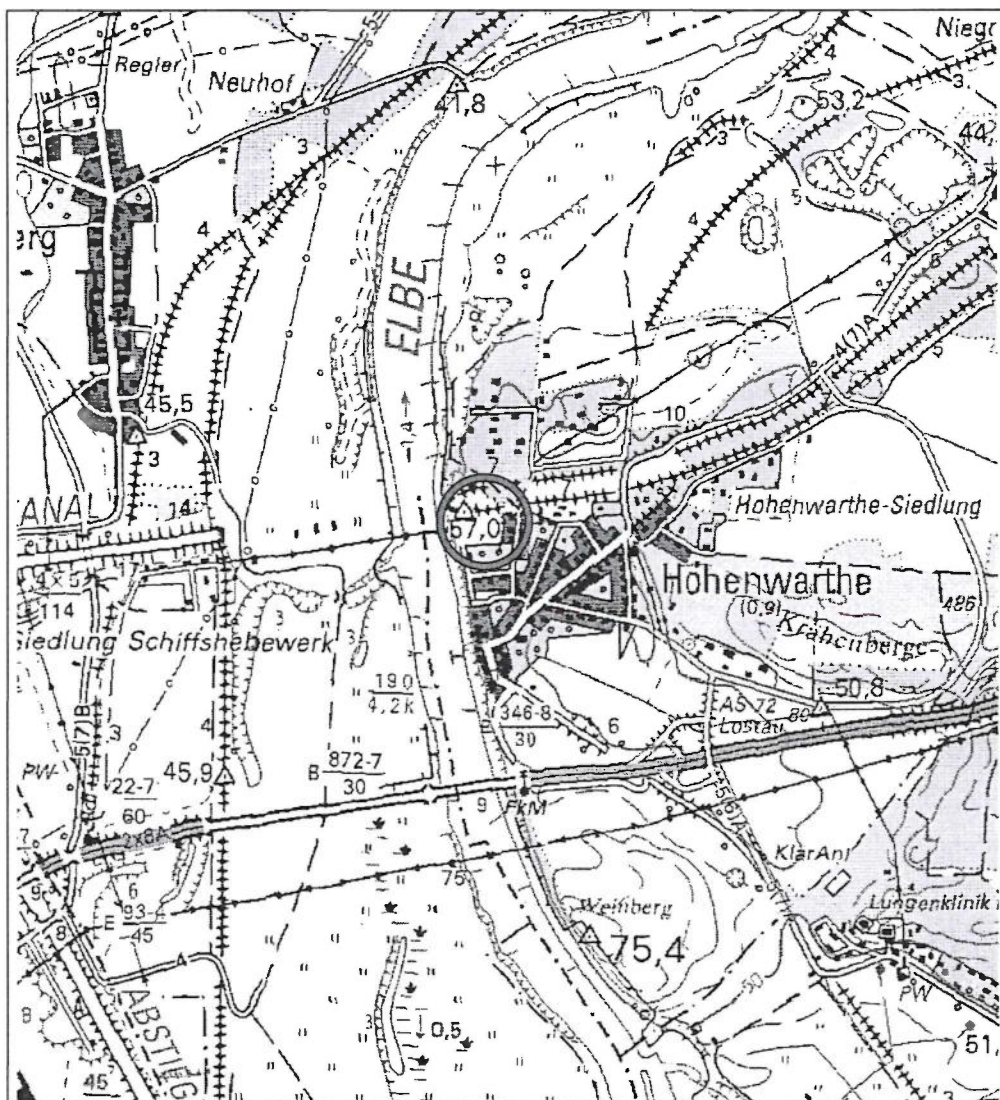


Bebauungsplan Beherbergungsbetrieb an der Trogbrücke

Satzung - September 2005



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:50000

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

Bauleitplanung der Gemeinde Hohenwarthe

Bebauungsplan Beherbergungsbetrieb an der Trogbücke Satzung

Stand: September 2005

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (§11 Abs.2 BauNVO, §1 textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,8 Baumassenzahl als Höchstgrenze (§ 21 BauNVO)

FH 10 m Firsthöhe als Höchstmaß über der Höhe der Straßenverkehrsfläche gemessen in der Mitte der Zufahrt an der Straßenbegrenzungslinie

3. überbaubare Flächen

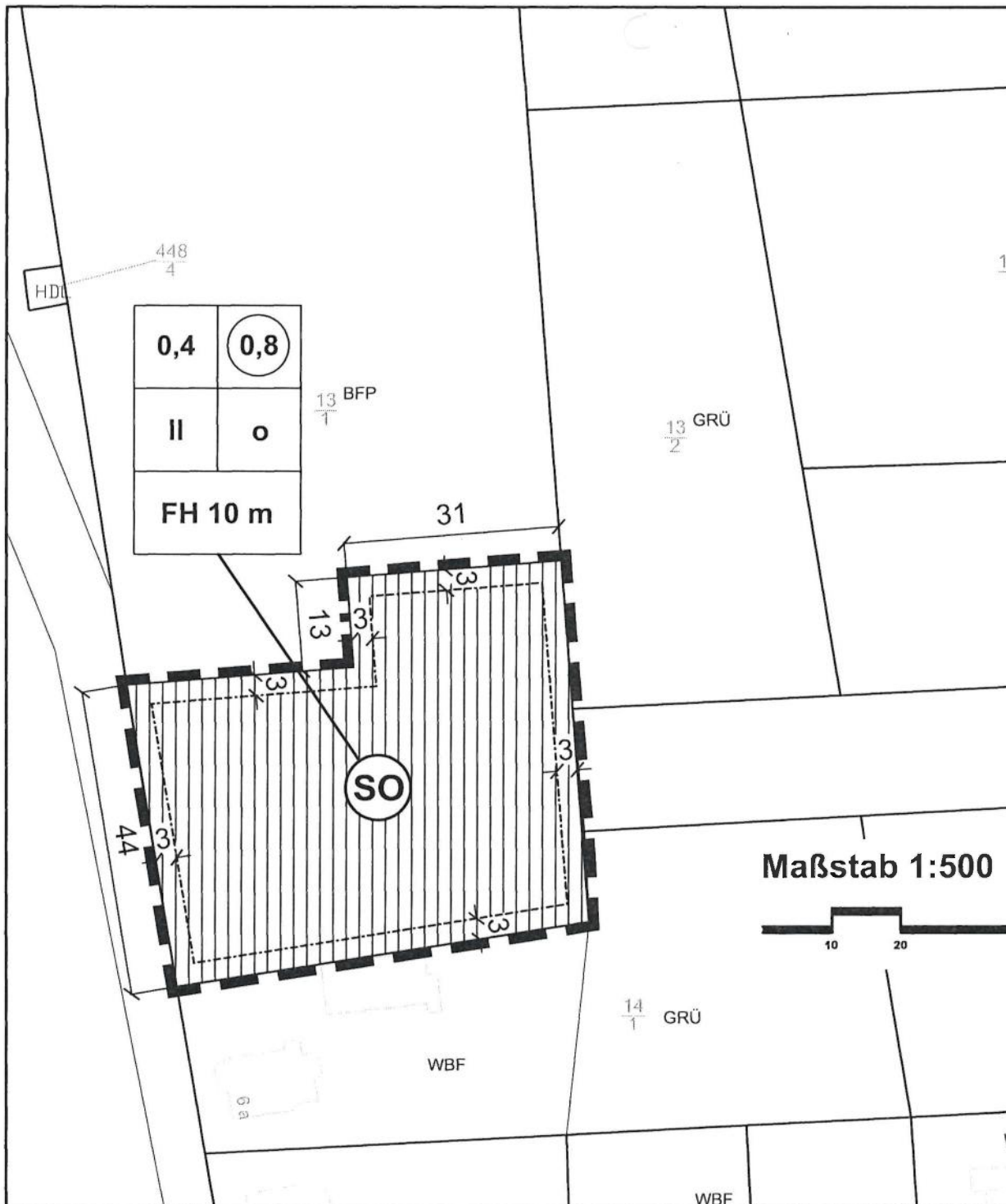
----- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

4. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke,
Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Tel.039204/8941, Fax 039204/8944



Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.9 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für den Betreiber und dessen Angehörige.

§2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengitterplatten, weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen und durch Baumanpflanzungen zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Hinweise:

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder einer anderweitigen Verwendung zuzuführen.

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) registriert. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen muß mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Eine Freigabe durch das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz für die Maßnahme wird nur erteilt wenn die Fläche vor dem Beginn der Bauarbeiten auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern untersucht wird.

Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Antrag an den Landkreis Jerichower Land Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz zu stellen.

Begründung zum Bebauungsplan "Beherbergungsbetrieb an der Trogbrücke " Gemeinde Hohenwarthe

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Veranlassung	3
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1. Lage im Raum, Nutzung	5
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
3.3. Vegetation, Boden	5
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungs- planes	5
4.1. Art der baulichen Nutzung	5
4.2. Maß der baulichen Nutzung	6
4.3. Überbaubare Flächen	6
5. Durchführung des Bebauungsplanes	6
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
6.1. Erschließung	7
6.2. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	8
6.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	8
7. Flächenbilanz	9

1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) in der Fassung der letzten Änderung und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58).

2. Veranlassung

2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Verkehrsfreigabe des Wasserstraßenkreuzes Magdeburg am 10.10.2003 wurde der wichtigste Abschnitt des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr.17 Mittellandkanal / Elbe-Havel-Kanal / Havel in Betrieb genommen. Über die verkehrliche Bedeutung für die Binnenschifffahrt hinaus hat das ingenieurtechnisch aufwändige Bauwerk auch eine erhebliche Bedeutung für den Tourismus. Das Wasserstraßenkreuz ist Bestandteil des touristischen Leitprogrammes Blaues Band im Land Sachsen-Anhalt.

Die touristische Hauptattraktion ist neben den Schleusenanlagen vor allem die Trogbrücke, die den Mittellandkanal / Elbe-Havel-Kanal über die Elbe überführt. Das Wasserstraßenkreuz bildet darüber hinaus nicht nur den Schnittpunkt zweier bedeutender Wasserstraßen, sondern wird auch von touristisch bedeutsamen Radfernwegen entlang der Elbe (Elberadweg) und entlang des Mittellandkanals tangiert. Der Standort ist daher sowohl für die Ausflugsgastronomie als auch für einen kleinen Beherbergungsbetrieb besonders geeignet. Im Plangebiet beabsichtigt ein privater Vorhabenträger ein Ausflugslokal mit ca. 75 Plätzen und einen Beherbergungsbetrieb mit ca. 16 Betten zu errichten. Die bauplanungsrechtliche Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass sich der Standort im Außenbereich befindet. Daher ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind auch die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu untersuchen. (siehe Umweltbericht)

2.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

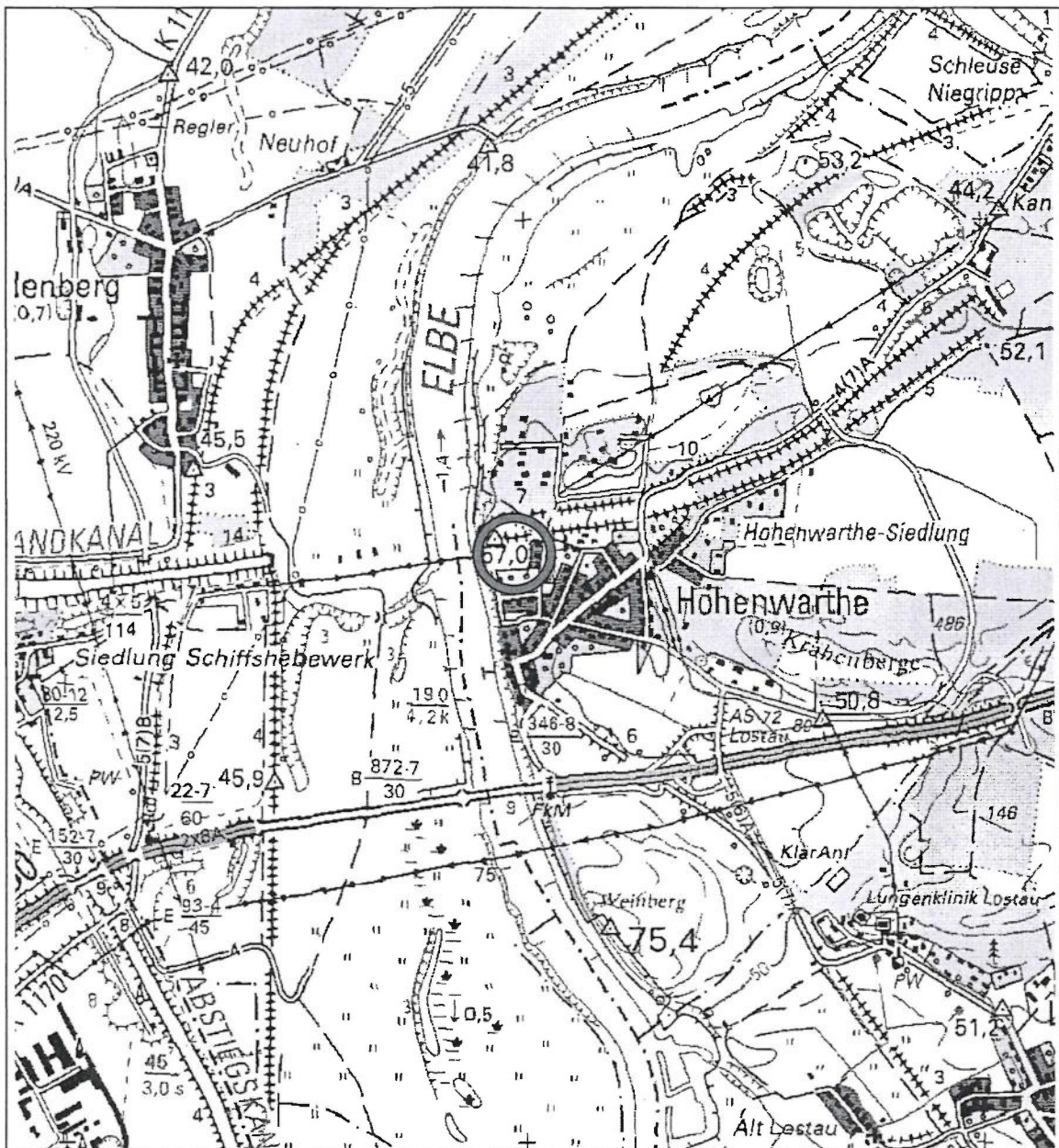
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Beherbergungsbetrieb an der Trogbrücke – Gemeinde Hohenwarthe erstreckt sich auf einer Teilfläche aus dem Flurstück 13/1 der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarthe. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich einen Teil des Grundstückes, der für die im Rahmen der Planfeststellung vorgesehenen Stellplatzanlage nicht benötigt wird.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden, Osten und Westen von der Grenze des Flurstücks 13/1 der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarthe
- im Norden von der vorgesehenen Stellplatzanlage des Wasserstraßenkreuzes

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an.

Das Flurstück 13/1 ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zum Wasserstraßenkreuz. Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens vorgesehenen Nutzungen werden voll umfänglich berücksichtigt. Die Planfeststellungsbehörde hat das Plangebiet für die vorgelegte Planung freigegeben.



Plangrundlage: Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:50000

2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe sieht derzeit auf der Fläche Erweiterungsfläche für das Wasserstraßenkreuz vor. Der Flächennutzungsplan wird parallel im Rahmen der 3. Änderung überarbeitet. Das Flurstück 13/1 wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Der Entwicklungsgrundsatz §8 Abs.2 BauGB wird somit beachtet. Der Parkplatz ist eine Nebenanlage der touristischen Nutzung des Wasserstraßenkreuzes. Ziele der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage im Raum, Nutzung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Hochuferkante der Elbe südlich des Mittellandkanals. Das Plangebiet wird durch eine von Norden unter dem Kanal unterführte Zufahrtsstraße erschlossen, die an die Kreisstraße K1215 in Höhe der Kanalbrücke östlich von Hohenwarthe anbindet. Von dieser Seite aus soll die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgen. Ein weiterer Straßenanschluss besteht über die Elbstraße zum Ortskern von Hohenwarthe. Diese Zufahrt soll nur im Hochwasserfall für Pkw genutzt werden. Das Plangebiet wurde bisher als Lagerplatz genutzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechtes. Das FFH-Gebiet DE3936301 befindet sich westlich des Plangebietes und reicht bis zum Böschungsfuß des Hochufers der Elbe auf der Ostseite. Vom Plangebiet ist es durch eine dichte Pappelbepflanzung abgegrünt. Unter Berücksichtigung der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Wasserstraßenkreuz durchgeführten Untersuchungen ist erkennbar, dass Auswirkungen vom Plangebiet auf das FFH-Gebiet nicht zu erwarten sind.

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 2.990 m². Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum des Bundes und soll an einen Vorhabenträger zur Errichtung der Gastronomie und der Beherbergung veräußert werden.

3.3. Vegetation, Boden

Das Plangebiet ist derzeit geschottert und weitgehend vegetationsfrei. Die Bodenoberschichten sind durch die Befestigung verändert.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Als Art der baulichen Nutzung wurde für die Bauflächen des Plangebietes Sondergebiet gemäß §11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für einen Beherbergungsbetrieb und Schank- und Speisewirtschaft festgesetzt. Dies ist erforderlich.

Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, §11 BauNVO, Rd.Nr.19 führt dazu aus: "Die Möglichkeit zur Darstellung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist jedoch nur unter bestimmten, begrenzten Voraussetzungen zulässig. Erforderlich ist, dass sich das Sondergebiet von den Baugebieten nach den §2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet. (§11Abs.1). Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§2-10 geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt" ... "Maßgeblich ist dabei ... , dass das Sondergebiet nach seiner Zweckbestimmung einen Gebietscharakter aufweist, der sich von den Gebietscharakteren der Baugebiete nach §2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet."

Dies ist vorliegend gegeben. Ziel des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung einer Ausflugsgaststätte mit Beherbergungsbetrieb und gegebenenfalls einer Betriebswohnung im Plangebiet, für die das gesamte Plangebiet benötigt wird. Dies wäre zwar einerseits über die Festsetzung eines Mischgebietes möglich, doch wäre bei einer ausschließlichen Errichtung

eines Beherbergungsbetriebes in einem Baugebiet schwerlich der Gebietscharakter eines der in den §§2-10 BauNVO aufgeführten Baugebieten zu wahren. Dies ist auch planerisch nicht gewollt, da eine sachgerechte Begründung für die Standortwahl nur durch die besondere Eignung des Grundstückes für Gastronomie und Beherbergung gegeben ist und bei einer Festsetzung eines Baugebietes nach den §§2-10 BauNVO dies nicht hinreichend festgeschrieben werden kann.

Insofern ist die Festsetzung eines Sondergebietes für Beherbergung und Gastronomie städtebaulich erforderlich. Die zulässigen Anlagen und Einrichtungen werden im §1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes konkret festgelegt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die geplante Bebauung im Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies ist für die geplante Nutzung ausreichend. Die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine Überbauung des Plangebietes von bis zu 40% mit Gebäuden der Hauptnutzung und eine Versiegelung des Grundstückes von insgesamt 60% einschließlich der in §19 Abs.4 Punkt 1-4 BauNVO angeführten Einrichtungen.

Das geplante Vorhaben weist zwei Vollgeschosse auf. Als Geschossigkeit wurden daher auch zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Neben der Festsetzung einer Geschossigkeit ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes auch die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen zweckmäßig; denn die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Die Höhenbegrenzung der Bauwerke und baulichen Anlagen wird durch die maximale Höhe der Baukörper festgesetzt. Sie wird auf 10 Meter begrenzt.

Entsprechend der Vorgaben durch die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

4.3. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen wurden ausschließlich durch Baugrenzen eingegrenzt. Ein Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien ist nicht gegeben. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 Metern von der Grenze des Plangebietes. Eine weitere Eingrenzung der Lage der Gebäude ist städtebaulich nicht erforderlich.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Anschluss an das E-Netz
- den Anschluss an das Gasnetz (soweit erforderlich)
- den Anschluss an die Wasserversorgungsleitungen
- die Herstellung eines Schmutzwasseranschlusses
- den Anschluss an das Fernsprechnetz

Die Anschlüsse werden durch die Versorgungsträger bzw. durch den Vorhabenträger der vorgesehenen Baumaßnahme hergestellt. Der Gemeinde entstehen keine erkennbaren Kosten.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung u. der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.8 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
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

- Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße nördlich des Mittellandkanals durch die Unterführung unter der Troglücke von der Kreisstraße K1215 aus. Der gesamte Straßenverlauf bis zur Kreisstraße K1215 befindet sich in der Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit als Notzufahrt im Hochwasserfall ist über die Elbstraße gegeben. Das Grundstück ist damit hinreichend erschlossen.

- Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Zur ausreichenden Wasserversorgung ist die Neuverlegung der Trinkwasserleitung ab dem Hydranten Elbstraße notwendig. Die Verlegung der Wasserleitung soll in einem Erschließungsvertrag zwischen der Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH und dem Vorhabenträger geregelt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an die Stromversorgung angeschlossen.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist bisher erdgasseitig nicht erschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich der Deutschen Telekom AG angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Hausmüll-Abfallstoffe kann gewährleistet werden. Auf den Anschluss- und Benutzungszwang wird hingewiesen.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Hohenwarthe. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger der Oberflächenwasserableitung ist der Wasserverband Burg. Aufgrund der vom vorhandenen Regenwasserkanalisationssystem entfernten Lage ist das Niederschlagswasser grundsätzlich im Plangebiet zu versickern.

6.2. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Der Bebauungsplan hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB), die Durchführung einer Umweltprüfung ist auf Grundlage des §2a BauGB jedoch erforderlich. Der Umweltbericht ist der Begründung beigelegt.

Die im Umweltbericht dargelegte Aussage, dass durch die Bebauung des Grundstücks ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten ist, wird durch eine Bewertung nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004) gestützt. Die Bilanzierung ergibt folgendes Ergebnis:

Ermittlung des Biotopwertes des Ausgangszustandes

	<u>Biototyp</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
Lagerplatz, unbefestigt	VPX	2.990 m ²	2	5.980
		2.990 m ²		5.980

Ermittlung des Biotopwertes des Planungszustandes

	<u>Biototyp</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Wertpunkte</u>
überbaubare Flächen (2990m ² xGRZ 0,4=1196m ²)	BS	1.196 m ²	0	0
zulässige GRZ-Überschreitung durch Stellplätze gemäß textlicher Festsetzung wasserdurchlässig zu befestigen (2990m ² x0,2=598m ²)	VSA	598 m ²	2	1.196
nicht versiegelbare und nicht zu befestigende Flächen (Grünflächenanteil) (2990m ² x0,4=1196m ²)	PYA	1.196 m ²	6	7.176
		2.990 m ²		8.372

Aufgrund der flächigen Nutzung des Plangebietes als geschotterter Lagerplatz entsteht durch die Entsiegelung des gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht versiegelbaren Anteils der Baufläche eine Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft. Die bisherige Nutzung als Lagerplatz beinhaltet den Standort von Baucontainern, Baumaschinen und Baustoffen. Durch eine geordnete Bebauung des Grundstücks wird auch das Landschaftsbild aufgewertet.

Im Plangebiet werden die Belange des Umweltschutzes und der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes somit nicht erheblich beeinträchtigt.

6.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

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

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist derzeit nicht erkennbar.

7. Flächenbilanz

Flächenbilanz

Fläche gesamt	2.990 m ²
Sondergebiet	2.990 m ²

Umweltbericht zum Bebauungsplan Beherbergungsbetrieb an der Trogbrücke – Gemeinde Hohenwarthe

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	11
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	11
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	11
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	11
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	12
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	12
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
3. Ergänzende Angaben	14
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	14
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	14
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung mit Beherbergungsbetrieb auf einem ehemaligen Lagerplatz am Wasserstraßenkreuz

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung einer Fläche von 2.990 m² als Sondergebiet für eine gastronomische Einrichtung und Beherbergung südlich des Aufgangs zur Trogbrücke auf der Südseite des Mittellandkanals

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

- Grundstücksgroße 2.990 m²
überbaubare Fläche ca. 1.200 m²
zusätzlich zu befestigende Fläche (§19 Abs.4 BauNVO) ca. 600 m²
- Anzahl Betten gesamt geplant 16
Anzahl Sitzplätze Gastronomie geplant 75

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

Gesetzliche Grundlagen:

- Schutzgut Mensch
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf schützenswerte Nutzungen, aufgrund des geringen Störgrades sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten
- Schutzgut Arten und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Biotope oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Pflanzen oder geschützter Tierarten
Art der Berücksichtigung:
Erhebung geschützter Pflanzen- und Tierarten und geschützter Biotope im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld, Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten
- Schutzgut Boden
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der

zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).

Art der Berücksichtigung:

Ansiedlung des Vorhabens auf bereits versiegelten und befestigten Flächen, somit sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

- Schutzgut Wasser
Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und des Grundwassers
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, Niederschlagswasserversickerung und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
- Schutzgut Luft / Klima
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
keine Auswirkungen zu erwarten
- Schutzgut Landschaftsbild
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes bzw. landschaftsgerechte Wiederherstellung
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
keine Auswirkungen zu erwarten
- Schutzgut Kultur und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
keine Auswirkungen zu erwarten

Darstellungen des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Möser

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003) kartiert für das Plangebiet als versiegelte Fläche Lagerplatz. Als Bestandteil der planfestgestellten Fläche des Wasserstraßenkreuzes werden für das Plangebiet keine Zielvorgaben festgelegt.

Der Bebauungsplan widerspricht somit nicht den Zielen des Landschaftsplanes.

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

- Schutzgut Boden
Fläche mit geringer Bedeutung bezüglich der ökologischen Bodenfunktion, die Fläche ist als Lagerplatz geschottert und verdichtet, die Bodenfunktion ist nachhaltig gestört

- Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: die Fläche ist Bestandteil des Urstromtals der Elbe und des Landschaftsraumes Elbtalau. Sie befindet sich jedoch außerhalb des natürlichen und des festgestellten Überschwemmungsbereiches der Elbe. Ein nennenswerter Oberflächenwasserabfluss ist aufgrund der Wasserdurchlässigkeit der Böden nicht zu verzeichnen. Auswirkungen der Fläche auf Oberflächengewässer sind daher nicht gegeben.

Grundwasser: Der Abstand des Grundwasserspiegels zur Bodenoberfläche beträgt ca. 5 Meter. Im Plangebiet sind sickerwasserbestimmte Tieflehme und Sande mit guter Filterwirkung vorhanden. Aufgrund der veränderten Bodenoberfläche ist nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung gegeben.

- Schutzgut Arten und Biotopschutz

Das Plangebiet wird durch den in Dammlage vorhandenen Elbe-Havel-Kanal im Norden begrenzt. Im Süden befindet sich die Ortslage Hohenwarthe. Eine Vernetzung mit hochwertigen Lebensräumen für Arten und Biotope ist nicht gegeben. Die Lebensraumeignung für Arten und Biotope wird als gering eingeschätzt.

Eine erhebende Vegetation ist im Plangebiet nicht vorhanden.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer nachhaltig durch die Dammlage des Elbe-Havel-Kanals und durch die Ortslage Hohenwarthe südlich des Plangebietes geprägten Landschaftsbildeinheit. Im Landschaftsplan wird der Landschaftsbildeinheit nur eine geringe Bedeutung zugemessen.

- Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet hat als Splitterfläche randlich der Ortschaft und versiegelte Fläche keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

- Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich nördlich im Abstand von Bereichen mit schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Zufahrt zum Plangebiet berührt keine Bereiche, in denen durch den Zufahrtsverkehr erhebliche Beeinträchtigungen entstehen können.

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

Zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt bei Durchführung der Planung

Aufgrund der großflächigen Versiegelung der Fläche als Lagerplatz und der zwischen dem Mittellandkanal und der Ortslage Hohenwarthe eingegrenzten Lage ist das Grundstück in hohem Maße für die geplante Nutzung geeignet. Unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Dies betrifft sowohl die Bodenfunktion, das Schutzgut Arten- und Biotopschutz, das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser), das Schutzgut Luft und das Schutzgut Landschaftsbild. Durch die geplante Nutzung ist auch keine Beeinträchtigung der Wohngebiete in Hohenwarthe südlich und östlich des Plangebietes zu erwarten.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes als geschottete Fläche zu erwarten. Alternativ wäre die Entwicklung als Grünfläche denkbar. Aufgrund der geringen Größe und der isolierten Lage der Fläche ist sie nur in geringem Maße für die ökologische Aufwertung geeignet.

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

- Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt
Da kein Eingriff in den Naturhaushalt zu verzeichnen ist, sind grundsätzlich auch keine Minderungsmaßnahmen erforderlich. Dennoch wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:
Die Stellplätze innerhalb der Flächen für den ruhenden Verkehr sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengitterplatten, weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist für die beabsichtigte Nutzung besonders geeignet. Es liegt unmittelbar südlich der Trogbrücke zwischen dem Mittellandkanal und der Ortslage Hohenwarthe. Für die Nutzung in gleicher Weise geeignete Grundstücke sind nur nördlich der Trogbrücke vorhanden. Dies würde jedoch einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen.

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, dass heißt mit Schwerpunkt auf die beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Aufgrund ausreichender Planungserfahrungen vergleichbarer Vorhaben sind erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen nicht erkennbar.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Abschluss der Herstellung des Vorhabens

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Errichtung eines Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes am Wasserstraßenkreuz Magdeburg ist aus Gründen der Förderung des Tourismus erforderlich. Es wurde dafür ein Grundstück gewählt, welches sich zwischen der Ortslage Hohenwarthe und dem Mittellandkanal befindet und bisher als Lagerplatz genutzt wurde. Das Grundstück weist keine natürliche Bodenoberfläche auf und ist in Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Arten- und Biotopschutz, Luft / Klima und Landschaftsbild nur geringwertig und somit in hohem Maße für das Vorhaben geeignet. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes aufgrund des Vorzustandes des Plangebietes nicht zu erwarten.

Hohenwarthe, im September 2005

