

Umweltbericht

**Bebauungsplan
„Sondergebiet Wochenendhaus“
der Gemeinde Hohenwarthe
Planfassung
März 2009**

**Planverfasser:
lb.k.
Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser**

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1.0. Einleitung	1
1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	3
1.4. Rechtliche Grundlagen	5
1.5. Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung	5
1.6. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.7. Begründung des Plankonzeptes	6
1.8. Inhalt und Ziel der Planung	6
1.9. Kartengrundlage	7
1.10. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.10.1. Raumordnung und Landesplanung	8
1.10.2. Fachplanungen	8
1.10.3. Naturschutzrechtliche Planungen	8
2.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes	11
2.1. Größe des Planbereiches	11
2.2. Beschreibung des Umweltzustandes	11
2.2.1. Bestandsplan (Anlage 1)	12
2.3. Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	12
2.3.1. Schutzgut Mensch	13
2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.3.3. Schutzgut Boden	13
2.3.4. Schutzgut Wasser	14
2.3.5. Schutzgut Luft und Klima	15
2.3.6. Schutzgut Landschaft	15
2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2.3.8. Zusammengefasste Umweltauswirkung	16
2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.4.2. Prognose bei Nichtdurchführung	17
2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
2.5.1. Planungs- und Maßnahmenkonzept	17
2.5.2. Liste der Pflanzenarten, Artenauswahl	20
2.5.3. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3.0. Zusätzliche Angaben	22
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	22
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

Anlage 1 Bestandsplan

Anlage 2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1.0. Einleitung

1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Die Gemeinde Hohenwarthe liegt im Landkreis Jerichower Land und gehört der Verwaltungsgemeinschaft „Biederitz – Möser“ an.

Der Verwaltungsgemeinschaft gehören folgende 11 Gemeinden an:

Möser	Biederitz
Lostau	Gerwisch
Hohenwarthe	Woltersdorf
Körbelitz	Gübs
Schermen	Königsborn
Pietzpuhl	

Die Gesamteinwohnerzahl beträgt: 17.450 Einwohner.

Die Gesamtfläche beträgt 11.956 ha

Die Gemeinde Hohenwarthe hat eine Fläche von 1.026 ha und ca. 1.450 Einwohner.

Nachbarkommunen sind:

- im Norden	Stadt Burg/Niegripp/ Detershagen	Landkreis Jerichower Land
- im Osten	Gemeinde Möser	Landkreis Jerichower Land
- im Süden	Gemeinde Lostau	Landkreis Jerichower Land
- im Westen	Elbe, Gemeinde Barleben, Glindenberg	Landkreis Bördekreis

Zur Infrastruktur gehören: Bundesautobahn BAB 2
Bundesstraße B 1
Bahnstrecke Magdeburg – Berlin
Elbe – Havelkanal
Wasserstraßenkreuz

Die Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser zeichnet sich durch eine reizvolle geographische Landschaft aus.

Westlich bildet die Elbe die Grenze der Verwaltungsgemeinschaft und der Gemeinde Hohenwarthe.

Im Norden schließt die Verwaltungsgemeinschaft und die Gemeinde Hohenwarthe direkt an die Kreisstadt Burg/ Niegripp an.

Östlich von Hohenwarthe prägen ausgedehnte Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen die Landschaft.

Südlich von Hohenwarthe befinden sich die Autobahn BAB 2 und die Gemeinde Lostau.

Die Funktionen der Gemeinde Hohenwarthe sind:

Wohnen

Landwirtschaft

Handel und Gewerbe

Freizeit und Erholung

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Hohenwarthe und umfasst die Flurstücke

2/37 Wald

2/38 Weg

An der Gastrasse

2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49,

3/10, 3/12, 3/13,

19/1, 19/5, 19/6, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11, 19/12, 19/13

340/19 Bundeswasserstraßenverwaltung

342/19

538/2 Wald

664/20, 681/20, 682/20, 990/20, 991/20, 992/20, 1009/19

1010/19 Bundeswasserstraßenverwaltung (ist nicht Bestandteil des B –Planes)

Am Schrägen Hang

10014, 10015, 10016, 10017, 10018, 10019, 10020, 10022, 10024, 10028, 10033, 10037,

10084 Mörtelweg

10092, 10093, 10136

Spitze

10000, 10001, 10002, 10003, 10004, 10005, 10007, 10008

10137 An der Waldschänke, Weg, teilweise

805/16 Mörtelweg, Straße, teilweise

10021 Am Schrägen Hang, Weg

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

Im Norden durch Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen,
im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und bepflanzte Ausgleichsflächen,
im Süden durch landwirtschaftliche Flächen, durch Flächen im Eigentum der
Bundeswasserstraßenverwaltung und weiterhin durch den Elbe – Havel – Kanal,
im Westen durch vorhandene Wohnbebauung, durch die Gaststätte „Waldschänke“
und durch die Elbaue bzw. die Elbe.

1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Teile der Gemarkung Hohenwarthe befinden sich in dem nach § 29 Abs. 1 Nr.2
Buchst. b NatSchG LSA i.V. m. § 32 NatSchG LSA rechtsverbindlich festgesetzten
Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“ und im Biosphärenreservat
Flusslandschaft Elbe nördlich von Magdeburg.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das Vorranggebiet für
Hochwasserschutz „Elbe“. Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur
Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den
Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der
Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigt oder beschleunigt,
vorgesehen.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich bedeutende
naturschutzrechtlich geschützte Gebiete. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet
„Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“, das FFH-Gebiet „Elbaue südlich
Rogätz mit Ohremündung“ und das EU – Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“.

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich das LSG
„Elbtalaue“ und in ca. 250 m Entfernung nördlich das NSG „Taufweisenberge“.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet schließt das Vorranggebiet für
Rohstoffgewinnung „Hohenwarthe“ an.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Burg,
östliches Plangebiet,

Ein Großteil des Plangebietes beinhaltet ein Archäologisches Bodendenkmal.

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich verschiedene Biotope. Dazu gehören das
Nauenloch, ein Altwasser der Elbe, Trockenrasenbestände der Taufwiesenberge und
der Krähenberge.

Umweltbericht
Bebauungsplan Sondergebiet „Wochenendhaus“
Planfassung

Das bedeutendste Fließgewässer ist der westliche Grenzfluss Hohenwarthes, die Elbe. Teile des Gemeindegebietes liegen im Hochwasserschutzgebiet.

Ein natürliches Stillgewässer ist das Nauenloch, nördlich des Wochenendhausgebietes.

Ein bedeutender Flächenanteil der Gemarkung wird landwirtschaftlich genutzt. Hier wird vorrangig Ackerbau betrieben. Grünländer befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Elbe.

Ein Teil der Gemarkung nehmen Forstflächen ein. Die Wälder werden nachhaltig bewirtschaftet.

Durch den Abbau der reichhaltigen Kiesvorkommen in der Nähe der Taufwiesenberge entstanden mehrere Baggerseen, die in ungeordneter Form als Badeseen und Angelgewässer genutzt werden.

Nördlich der Ortslage befinden sich die Rohstoffgewinnungsgebiete Hohenwarthe Kiessand und Niegripp Kiessand.

Das Gemeindegebiet Hohenwarthe bietet vielfältige Möglichkeiten für die Erholung in Natur und Landschaft wie z.B. das Hochufer der Elbe und die walddreiche Landschaft. Weiterhin sind zu nennen das Wasserstraßenkreuz mit der Trogbrücke, der Elbe - Radwanderweg und viele andere Sehenswürdigkeiten.

Hauptsiedlungsgebiet der Ortschaft Hohenwarthe ist der Ortskern. Im Osten und Nordosten Hohenwarthes entstanden außerhalb des Ortskerns die Siedlungsgebiete „Am Sportplatz“ und „Eulenbruch“.

An der Straße nach Niegripp befindet sich die Kanalsiedlung.

Die Wochenendhaussiedlung liegt nördlich des Elbe – Havel - Kanals in Ortsteil Waldschänke.

Im Ort sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Einige größere Mehrfamilienhäuser findet man im Zentrum des Ortes.

Die Wohnnutzung ist über die gesamte Ortschaft ausgebreitet.

Der Ort ist traditionell landwirtschaftlich geprägt.

Im Ortskern ist die ursprünglich landwirtschaftliche Gebäudenutzung eng mit dem Wohnen verbunden. Die Scheunen und Ställe werden heute in unterschiedlicher Weise genutzt.

Gewerbliche Nutzung findet man vorwiegend im Ortskern.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum: Magdeburg

Mittelzentrum: Burg

Festgelegt sind für die Gemarkung Hohenwarthe die Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung Hohenwarthe Kiessand und Niegripp Kiessand, weiterhin das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburgs und das Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

Östlich von Hohenwarthe befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

1.4. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl.I.S. 2414) bekannt gemacht am 1.10.2004 in der derzeitigen Fassung,

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I. S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. Teil I Nr. 22 S.1193 vom 03.April 2002)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl.LSA Nr.41 S.454 vom 29. Juli 2004), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des NatSchG LSA vom 14.01.2005 (GVBl. LSA Nr.4 S.14 vom 19.01.2005)

Gemeindeordnung des Landes Sachsen – Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung,

1.5. Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Hohenwarthe hat einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997.

Hier wird die Fläche als Sonderbaufläche S nach § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde mehrfach geändert.

Der Bebauungsplan Sondergebiet „Wochenendhaus“ wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.6. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 12,45 ha Fläche.

Im Geltungsbereich befinden sich die öffentlichen Straßen und Wege:

„An der Waldschänke“, „Mörtelweg“, „Papenbruch“,

Die öffentlichen Straßen und Wege im Geltungsbereich umfassen eine Fläche von ca. 7.150 m².

Die privaten Wege/Zuwegungen betragen ca. 2.800 m².

Vorhandene Zuwegungen, wie „An der Gastrasse“, „Am Schrägen Hang“, „Am Kleinen Papenbruch“ gehören den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen mit Wald, Kiefernbestand.

Die im Geltungsbereich dargestellten Waldflächen betragen ca. 17.560 m².

Der Geltungsbereich ist mit ca. 115 Wochenendhäusern bebaut. Die Wochenendhäuser werden zum überwiegenden Teil als solche genutzt.

Einige Wochenendhäuser sind ungenutzt.

Die überbaute Fläche der Wochenendhäuser / Nebenanlagen / Garagen, Carports beträgt ca. 5.050 m².

Auf den unbebauten Flächen der einzelnen Grundstücke ist Kiefernbestand vorhanden.

1.7. Begründung des Plankonzeptes

Das Wochenendhausgebiet soll in seinem Bestand gesichert aber nicht weiter ausgedehnt werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, den Tourismus und die Naherholung zu beleben.

Durch den Planentwurf soll eine geordnete Bebauung insgesamt und von freien Flächen im Planbereich gesichert werden.

1.8. Inhalt und Ziel der Planung

Für das betroffene Gebiet wird ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Hohenwarthe durchgeführt.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Sondergebiet Wochenendhaus“.

Die Planung beinhaltet die Planzeichnung Teil A und die textlichen Festsetzungen Teil B sowie die Begründung und den Umweltbericht.

Umweltbericht
Bebauungsplan Sondergebiet „Wochenendhaus“
Planfassung

Die Planzeichnung Teil A stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Ortsteils „Waldschänke“ der Gemeinde Hohenwarthe und ist überwiegend mit Wochenendhäusern bebaut.

Es wird ein Sondergebiet Wochenendhäuser nach § 10 Abs. 3 BauNVO festgelegt mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser und der Art der Nutzung

- Wochenendhäuser als Einzelhäuser,
- Stellplätze, Garagen und Carports.

Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundfläche der Wochenendhäuser festgelegt.

Weiterhin werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Bauweise getroffen.

1.9. Kartengrundlage

Auszug aus den Liegenschaftskarten M 1 : 1 000.

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 1.000
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen
Sachsen – Anhalt
Gemeinde: Hohenwarthe
Gemarkung: Hohenwarthe

Stand der Planunterlage:

1.10. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

1.10.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Hohenwarthe befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg.

In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

Im Zentralörtlichen System ist die Gemeinde Hohenwarthe nicht als Zentraler Ort ausgewiesen.

Festgelegt sind für die Gemarkung Hohenwarthe die Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung Hohenwarthe Kiessand und Niegripp Kiessand, weiterhin das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburgs und das Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

Östlich von Hohenwarthe befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

Nach der Planung aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe entspricht die Bebauungsplanung den Zielen der Raumordnung. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung ist somit vorhanden.

Die Landesplanerische Feststellung lautet:

Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/ Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg stellt fest:

Das Vorhaben ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden.

Das o.g. Vorhaben ist daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.10.2. Fachplanungen

Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

1.10.3. Naturschutzrechtliche Planungen

Die Flächen des Vorhabens liegen in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet nach den §§ 29-36 NatSchG LSA.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Folgende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete liegen in räumlicher Nähe:
Biosphärenreservat „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ nördlich von Magdeburg,
Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“

Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Vorranggebiete sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Soweit es die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung zu berücksichtigen.

Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburgs haben den Erhalt von strukturreichen Auenflächen mit vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren zum Ziel und bilden wichtige Lebensräume für Wiesenbewohner und Vögel.

Durch diese Planungen der Gemeinde sind Flächen direkt im Biosphärenreservat nicht betroffen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, die von außen in Teile des in der Gemarkung befindlichen Biosphärenreservates hineinwirken können, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Ort Hohenwarthe erstreckt sich am Elbhochufer entlang der Grenze zum Biosphärenreservat insbesondere mit Wohnbebauung, mit Gaststätten und touristischen Erlebnisbereichen. Angrenzend befindet sich ein Teil des Bebauungsplanes Wochenendhaus am Elbhochufer. Die Wochenendhäuser sind vorhanden und werden als solche genutzt.

Auf Grund der vorhandenen Gebiete mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und der touristischen Ziele der Region, ist die Lenkung des Besucherstromes in den sensiblen Bereichen der Elbniederung erforderlich. Hier ist z.B. die Anlage und Beschilderung von Wander – und Radwegen erfolgt.

Umweltbericht
Bebauungsplan Sondergebiet „Wochenendhaus“
Planfassung

Die Untere Naturschutzbehörde schreibt in der Stellungnahme, dass gegen den Bebauungsplan mit der Abarbeitung der Eingriffsregelung aus naturschutzrechtlicher Sicht und unter Berücksichtigung des Hinweises keine Einwände bestehen.

Dem Hinweis, Nadelbäume nicht für Neupflanzungen vorzusehen, wurde gefolgt.

2.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes

2.1. Größe des Planbereiches

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Zentrums der Gemeinde Hohenwarthe im Ortsteil „Waldschänke“.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 124.500 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Hohenwarthe und umfasst die Flurstücke:

2/37 Wald

2/38 Weg

An der Gastrasse (Bezeichnung der einzelnen Wochenendhausgebiete)

2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49,

3/10, 3/12, 3/13,

19/1, 19/5, 19/6, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11, 19/12, 19/13

340/19 Bundeswasserstraßenverwaltung

342/19

538/2 Wald

664/20, 681/20, 682/20, 990/20, 991/20, 992/20, 1009/19

10014, 10015, 10016, 10017, 10018, 10019, 10020, 10022, 10024, 10028

10037,

10084 Mörtelweg

10092, 10093, 10136

10000, 10001, 10002, 10003, 10004, 10005, 10007, 10008

10137 An der Waldschänke, Weg teilweise

805/16 Mörtelweg, Straße teilweise

10021 Am Schrägen Hang, Weg

2.2. Beschreibung des Umweltzustandes

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

Im Norden durch Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen,

im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,

im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und weiter durch den

Elbe – Havel – Kanal,

Im Westen durch vorhandene Wohnbebauung, durch die Gaststätte „Waldschänke“ und durch die Elbaue bzw. die Elbe.

Umweltbericht
Bebauungsplan Sondergebiet „Wochenendhaus“
PLANfassung

Die vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich sind:

Anzahl der vorhandenen Wochenendhäuser	115
vorh. überbaute Fläche ca.	5.050 m ²
Waldflächen ca.	17.560 m ²
Straßen und Wege öffentlich ca.	7.150 m ²
Wege mit Wegerecht ca.	2.800 m ²
sonstige Wege ca.	4.000 m ²
verbl. Fläche Geltungsbereich Sondergebiet „Wochenendhaus“	88.040 m ²

2.2.1. Bestandsplan

Der Bestandsplan ist im Maßstab 1 : 1.000 als Anlage 1 des Umweltberichtes vorhanden.

2.3. Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

Vorbemerkungen

Das Gebiet als Wochenendhausgebiet existiert und entwickelte sich in den vergangenen Jahrzehnten.

Im Planbereich befinden sich 115 Wochenendhäuser, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Der Planbereich ist mit 5.050 m² bebaut.

Der Planbereich ist durch unbefestigte/ befestigte Straßen/ Wege in einer Größenordnung von 13.950 m² belegt.

Im restlichen Planbereich befinden sich Bäume, Kiefernbestand, sowie Sträucher und sonstige Bepflanzungen.

Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner ständigen Nutzung als Wochenendhausgebiet kein Areal mit hoher Bedeutung dar.

2.3.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen aufgrund der Vorbelastung des Gebietes als Wochenendhausgebiet nicht von Bedeutung.

Die intensive Nutzung des Planbereiches als Wochenendhausgebiet kann nur im begrenzten Maße erweitert werden, da große Teile des Gebietes bereits in der festgelegten maximal möglichen Bebauung belegt sind.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet weist über den begrenzten Naturbereich einigen Lebensraum für Tiere und die Pflanzen auf.

Durch die intensive Nutzung des Planbereiches als Wochenendhausgebiet sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber Erweiterungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering.

Die im Planbereich vorhandenen Waldgebiete ohne vorhandene Bebauung bleiben in der bestehenden Nutzung als Wald erhalten.

Bewertung:

Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven Nutzung als Wochenendhausgebiet und als touristisches Erholungsgebiet Eingriffe in die Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

2.3.3. Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfüllt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen. Die natürliche Leistungsfähigkeit wird hinsichtlich ihrer Produktionsfunktion, ihrer potentiellen Lebensraumfunktion und ihrer Speicher- und Reglerfunktion beurteilt.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist wie folgt einzustufen:

Der Zustand des Bodentyps und die Nutzungsform stellen sich als Sandböden mit einem mäßigen landwirtschaftlichen Ertragspotential, und insbesondere als typischer Waldboden und weiterhin durch Versiegelung und Überbauung durch Gebäude, Straßen und Wege dar.

Der bestandene Landschaftstypus als Waldlandschaft ist durch die Wochenendhausbebauung teilweise verdrängt worden.
Die Böden sind durch eine Vegetationsschicht geschützt.

Folgende Faktoren bewirken eine Gefährdung des Schutzgutes:
Oberflächenversiegelung durch weiteren Bau von Wochenendhäusern im Rahmen der festgelegten Möglichkeiten.

Bewertung:

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.
Der Kulturboden geht durch die Tiefbau- und Hochbaumaßnahmen im Bereich der Bauten verloren. Die Vegetationsschicht wird beseitigt. Es können ungehindert Schadstoffe bis in die tieferen Bodenschichten gelangen.

2.3.4. Schutzgut Wasser

Grund- und Oberflächenwasser sind die Hauptbestandteile des natürlichen Wasserkreislaufes auf der Erde.
Grundwasser ist unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde ausfüllt und sich unter dem Einfluss der Schwerkraft bewegt.
Der Begriff Oberflächenwasser umfasst alle fließenden und stehenden Gewässer und das Niederschlagswasser der Erdoberfläche.
Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung entstehen in Bereichen mit vollständiger Oberflächenversiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers.

Bewertung

Mit der möglichen Bebauung im Plangebiet erfolgt eine Veränderung des Wasserhaushaltes.

Durch die Versiegelung fließt das Oberflächenwasser ab, die Grundwasserneubildung wird verringert.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Lage im Randbereich des Fläming beeinflusst auch Klima und Luft in Hohenwarthe im Übergangsbereich der atlantischen und kontinentalen Klimazone Deutschlands.

Durch die Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen und der allgemeinen Erwärmung ist eine abnehmende Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima der Ortslage.

Jahresmitteltemperatur	8,6 ° C
Jährliche Sonnenscheindauer	1.561 Std.
Zahl der Frosttage	72 Tage
Zahl der Sonnentage im Jahr	43,5 Tage > 25 ° C
Mittlere Zahl der Nebeltage	48,4 Tage
Wärmster Monat	Juli – 18,1 ° C

Kältester Monat	Februar – 0,2 ° C
Mittlerer Jahresniederschlag	500 mm
Trockenster Monat	Februar 29 mm
Nassester Monat	August 56 mm
Mittlere Windgeschwindigkeit	3 m/s
Hauptwindrichtung	Süd-West bis West

Bewertung:

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen über das bestehende Maß hinaus durch Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund der schon vorhandenen Bebauungen des Plangebietes bzw. der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.3.6. Schutzgut Landschaft

Das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zur Ortslage und zur Umgebung ist als wenig hochwertig einzustufen.

Durch die möglichen Baumaßnahmen und die entsprechende grünordnerische Gestaltung wird das Landschaftsbild nicht verschlechtert und nicht verbessert

2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstiger Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals. Dabei handelt es sich um den Fundplatz 1 von Hohenwarthe (jungsteinzeitliche Siedlung; Brandgräberfeld der Römischen Kaiserzeit). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge von Erdarbeiten in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Den Tiefbaumaßnahmen haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen.

2.3.8. Zusammengefasste Umweltauswirkung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Sondergebiet „Wochenendhaus“ mit der Zweckbindung, nicht nur die gegenwärtige Nutzung zu bestätigen, sondern es soll auch die Möglichkeit einer weiteren Entwicklung gegeben sein.

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung ist eine Veränderung der Prägung des Landschaftsbildes durch Neubebauung nicht zu erwarten.

Eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals. Den Tiefbaumaßnahmen haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen.

2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und Siedlung, ein Ausgleich erzielt werden.

2.4.2. Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne die Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplangebietes würde das Gebiet gleichermaßen als Sondergebiet Wochenendhaus genutzt werden.
Die Beeinträchtigung durch die bauliche Nutzung bleiben erhalten.
Die Beeinträchtigung des Bodens und die Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.5.1. Planungs- und Maßnahmekonzept

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die mögliche Erweiterung der Bebauung im Rahmen eines Wochenendhausgebietes.

Umweltauswirkungen, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten könnten, sind in Bezug auf folgende Schutzgüter zu erwarten:

Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen und Chancen zur Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Eingriffsgebiet ausgeführt und dienen der Aufwertung der hier vorkommenden Biotope.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind mit der angestrebten Planung kaum Auswirkungen zu erwarten. Die Erholungsfunktion bleibt erhalten.

Auswirkungen aus dem Umfeld, wie Gewerbebebauung, Bebauung, Straßen, Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen, sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Mit folgenden Maßnahmen soll der Kulturboden erhalten bleiben und die Ansiedlungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere verbessert werden.

- getrennter Abtrag und sachgemäße Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vermischungen, Wiedereinbau des Bodens,
- flächensparende Ablagerungen von Erdmassen und Baustoffen,
- fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen,
- fachgerechte Entsorgung von Bauschutt und Abfällen,
- flächensparende Bauweise,
- Inanspruchnahme wenig empfindlicher Bodenarten und -typen.

Unvermeidbare Belastung

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles des Plangebietes unvermeidbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die vorhandene Nutzung, touristische Nutzung und Bewirtschaftung des Planbereiches sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber möglichen Erweiterungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering.

Entsprechend der Angaben sind besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten im Gebiet nicht festgestellt worden.

Aufgrund der Prägung des Gebietes werden besondere Artenvorkommen weitgehend ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Naturschutzgesetzes vorhanden.

Mit folgenden Maßnahmen sollen die Ansiedlungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere verbessert werden:

Entwicklung einer Vegetation durch die entsprechend der überbaubaren Fläche getroffenen Festsetzung je 50 m² versiegelter Fläche auf den nicht überbauten Flächen mindestens drei heimische standortgerechte Hochstämme sowie mindestens 6 heimische standortgerechte Sträucher als Baum – Strauch – Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Schutzgut Wasser

Mit folgenden Maßnahmen kann die verringerte Grundwasserneubildungsrate begrenzt werden:

- Vermeidung der Freilegung von Grundwasser,
- Abdeckung der Baumaterialien zur Sicherung des Grundwassers vor Ausschwemmung von Schadstoffen,
- Meidung von Standorten mit geringer Bindungsstärke und hohem Grundwasserstand,
- Grundwasserschonende Bauweise,
- versickerungsfähige Befestigungsarten,
- flächensparende Bauweise.

Das anfallende Niederschlagswasser kann im Baugebiet gesammelt werden und zur Bewässerung genutzt werden.

Schutzgut Luft und Klima

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen über das bestehende Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Das optische Landschaftsbild ist gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen. Auch durch die möglichen Baumaßnahmen und die entsprechende grünordnerische Gestaltung wird das Landschaftsbild nicht verschlechtert bzw. nicht verbessert. Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals. Den Tiefbaumaßnahmen haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen.

2.5.2. Liste der Pflanzenarten, Artenauswahl

Bäume

Als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Feld- Ahorn

Spitz- Ahorn

Säulen – Hainbuche,

Korb-Weide

Kornelkirsche

Sträucher

Flächig bepflanzt, vorwiegend 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Hasel (*Corylus avellana*).

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Wildrosen (*Rosa spec.*)

Heckenpflanzen, niedrige Hecken bzw. Einfassungen

Hainbuche *Carpinus betulus*

Geschnittene Hecken

Feld-Ahorn Heister, ohne Ballen. 100/125 cm

Hainbuche 1. Heister, 1 x verpflanzt, 100/125 cm

Pflege- und Entwicklungskonzepte

Die Pflegemaßnahmen sind mindestens bis zu 3 Jahren durchzuführen. Bei Ausfall von Gehölzen (Sträucher, Bäume) sind diese zu ersetzen.

Es wird empfohlen, die Gehölzflächen und Baumscheiben zu mulchen.
Damit wird eine Austrocknung der Flächen verhindert.

2.5.3. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen:

1. Je 50 m² versiegelter Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens drei heimische standortgerechte Hochstämme sowie mindestens 6 heimische standortgerechte Sträucher als Baum – Strauch – Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
2. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder in Zisternen oder Auffangbehältern zu sammeln.
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
3. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzgebote wird auf 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme festgelegt.

2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Darstellung des Planbereiches als Wochenendhausgebiet bzw. Sondergebiet für Erholung erfolgte bereits in der Flächennutzungsplanung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Möglichkeiten geprüft.

Durch die bereits vorhandene Wochenendhausbebauung sind weitere Alternativen zum Standort nicht möglich.

3.0. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde trotzdem ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der auf eine flächendeckende Biotopkartierung (Bestandsplan) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt) gem. RdErl. v. 16.11.2004 beruft. Der Fachbeitrag wurde zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Mit Hilfe der Wertfaktoren für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen empfohlen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Gleichwohl beruhen viele Angaben auf grundsätzliche oder allgemeine Angaben.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Flächen wird durch die Verwaltung erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme festgelegt.

Eine Überprüfung erfolgt nach weiteren 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung.

Gem. der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land hat die Gemeinde Hohenwarthe Informationspflichten zur Führung des Naturschutzverzeichnisses der Naturschutzbehörde nach § 42 (2) NatSchG LSA.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet“ umfasst einen Abschnitt eines bereits durch Wochenendhäuser bebauten Bereiches der Gemeinde Hohenwarthe, Ortsteil Waldschänke.

Entsprechend § 10 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgelegt.

Die Art der Nutzung sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser, Stellplätze, Garagen und Carports. Pro Wochenendhaus werden max. 2 Einstellplätze bzw. Carports oder Garagen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird mit 56 m² festgelegt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Firsthöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,15 festgesetzt. Weiterhin wird eine eingeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe der Bauwerke wird mit 4,5 m festgelegt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belastungen durch die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser anzusehen.

Zum Ausgleich werden Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen getroffen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Eingriffsgebiet ausgeführt und dienen der Aufwertung der hier vorkommenden Biotope.

Anlage 2

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in den Tabellen 2 und 3 in Gegenüberstellung vorhandener Biotopwert und Planwert dargestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Flächenbilanz.

Flächenbilanz:

Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan:	124.500 m ²
davon:	
vorh. überbaute Fläche ca.	5.050 m ²
Waldflächen ca.	17.560 m ²
Straßen und Wege öffentlich ca.	7.150 m ²
Wege mit Wegerecht ca.	2.700 m ²
sonstige Wege ca.	4.000 m ²
verbl. Fläche Geltungsbereich Sondergebiet „Wochenendhaus“:	88.040 m ²

Tabelle 1 vorhandener Biotopwert

Biotop	Fläche	Biotopwert	Gesamt
Versiegelte Fläche durch Bauten	5.050 m ²	0	0
Versiegelte Flächen durch Straßen und Wege	13.850 m ²	0	0
Waldflächen ca.	17.560 m ²	10	175.600
Restfläche Sondergebiet „Wochenendhaus“:	88.040 m ²	10	880.400
Gesamt	124.500 m²		1.056.000

Vorhandener Biotopwert: 1.056.000

Tabelle 2 Planwert

Biotop	Fläche	Biotopwert	Gesamt
Versiegelte Fläche durch Bauten	5.050 m ²	0	0
Versiegelte Flächen durch Straßen und Wege	13.850 m ²	0	0
Waldflächen ca.	17.560 m ²	10	175.600
Restfläche Sondergebiet „Wochenendhaus“:	78.040 m ²	10	780.400
mögl. überbaubare Fläche lt. Festsetzungen unter Berücksichtigung der bereits bebauten Flächen	ca. 10.000 m ²	0	0
Ausgleich: Festsetzungen je 50 m ² versiegelter Fläche auf den nicht überbauten Flächen mindestens drei heimische standortgerechte Hochstämme sowie mindestens 6 heimische standortgerechte Sträucher als Baum – Strauch – Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. *	ca. 10.000 m ²	800/50m ²	160.000
Gesamt:	124.500 m²		1.116.000

Planbiotopwert: 1.116.000

* Annahme:

Fläche mit Pflanzgebot - Planwert 16 = Strauch – Baum – Hecke aus überwiegend heimischen Arten

Vorhandener Biotopwert: 1.056.000 ≤ Planbiotopwert: 1.116.000

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der teilweise erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und der Eingriff im Plangebiet kompensiert werden kann.