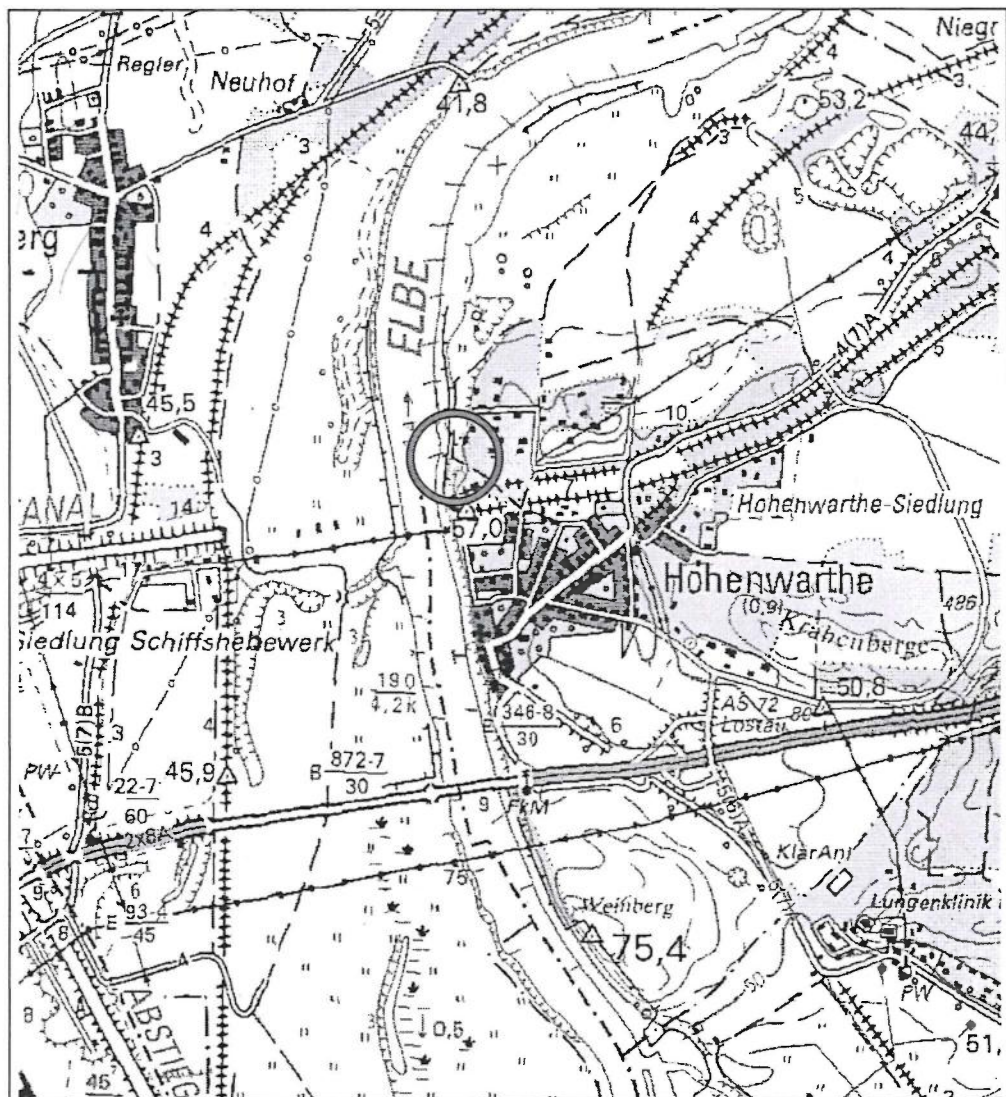


Bebauungsplan Sondergebiet Touristencamp Quartier I am Wasserstraßenkreuz

Abschrift der Urschrift



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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Nutzungen im Bestand	6
3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope	6
3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.5. Überschwemmungsgebiete der Elbe	7
3.6. Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsdirektion	8
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Sondergebiet Erholung	8
4.1.2. Allgemeine Wohngebiete	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	9
4.4. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.6. Festsetzungen zum Schutz vor Hochwassergefahren	11
5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes	11
Maßnahmen-Kosten	
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.2. Wirtschaftliche Belange, Belange von Freizeit und Erholung	12
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	15
8. Beteiligung der Behörden	15
8.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15
9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
10. Flächenbilanz	16

TEIL A

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sondergebiet Touristencamp im Quartier I" Gemeinde Hohenwarthe

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2008 (GVBl. LSA S. 40ff)

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Seit nunmehr vier Jahren hat sich der Elberadweg als beliebtester Radfernweg Deutschlands etabliert. Mit inzwischen 145.000 Fernradlern pro Jahr ist die touristische Bedeutung des Radweges auf dem Wachstumsmarkt Radtourismus nicht zu unterschätzen.

Das Wasserstraßenkreuz Magdeburg bildet einen wichtigen Knotenpunkt des Radtourismus mit der Verbindung der Radwege entlang des Mittellandkanals und der Elbe. An diesem Standort betreibt seit mehreren Jahren die Familie Rust (Vorhabenträger) das Touristencamp Quartier I im nördlich der Trogbrücke gelegenen Ortsteil Waldschänke. Neben der Zielgruppe der Radfahrer dient der Beherbergungsbetrieb auch der Übernachtung von Wasserwanderern. Das Touristencamp besteht aus mehreren Ferienhäusern, Abstellschuppen für Boote, Fahrräder etc., zugehörigen Freianlagen für die sportliche Betätigung und einen Swimmingpool. Es ist auf die Zielgruppe preisorientiert übernachtender Radwanderer, Wasserwanderer und Familien ausgerichtet. Auch das Aufstellen von Zelten bzw. Caravans auf dem Grundstück ist möglich.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Süden des Plangebietes fünf weitere Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils ca. 13 m² zu errichten. Weiterhin ist die Errichtung eines Frühstücksraumes mit einer Grundfläche von 24 m², eines zusätzlichen Waschraumes von 9 m² sowie die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes von 56 m² vorgesehen. Die Bauordnungsbehörde des Landkreises Jerichower Land hat eingeschätzt, dass das Plangebiet überwiegend dem Außenbereich zuzuordnen ist und eine Genehmigungsfähigkeit für diese Vorhaben derzeit nicht gegeben ist. Die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit soll somit über einen Bebauungsplan hergestellt werden.

Der Veranlasser der Aufstellung des Bebauungsplanes hat einen städtebaulichen Vertrag gemäß §11 Baugesetzbuch mit der Gemeinde Hohenwarthe abgeschlossen, der die Übernahme der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten beinhaltet. Die Verfahrensdurchführung liegt bei der Gemeinde Hohenwarthe.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Süden und Südosten Waldflächen
- im Norden und Nordosten das Wohngebiet Waldschänke
- im Westen die Elbaue und die Elbe

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, als Waldfläche und als Vorbehaltsfläche für den Ausbau des Mittellandkanals dar. Im Rahmen der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung von Waldfläche und Vorbehaltsfläche in Sondergebiet Tourismus geändert. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde hiervon die Fläche des Überschwemmungsgebietes im Nordosten des Plangebietes ausgenommen. In Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplanes ist diese Fläche als von Bebauung freizuhaltende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Wohnbaufläche war von der Änderung nicht betroffen. Der Bebauungsplan wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur geringfügig betroffen. In der Stellungnahme zur 4.Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Obere Landesplanungsbehörde eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgestellt. Im einzelnen wird angeführt:

Nach LEP-LSA Ziffer 3.3.3 und REP MD Ziffer 5.3.3 befindet sich das Plangebiet teilweise im Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Elbe" (Flächen zwischen Uferlinien und Deichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen des Gewässers). 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 begünstigen oder beschleunigen, vorgesehen. Gemäß LEP-LSA Ziffer 3.3 sind andere raumbedeutsame Nutzungen in Vorranggebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der festgelegten Vorrangfunktion nicht vereinbar sind.

Die Berührtheit des Vorranggebietes betrifft den nordwestlichen Randbereich des Plangebietes, in welchem von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt sind. Somit ist die Planung mit dem Ziel der Raumordnung, die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten, vereinbar.

Gemäß LEP-LSA Ziffer 3.3.3 und REP MD Ziffer 5.3.3 sind die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten. Dies ist für die nordwestliche Teilfläche des Plangebietes insbesondere dahingehend von Bedeutung, da sich diese aus der Abstimmung mit dem Raumordnungskataster heraus innerhalb des FFH- Gebietes "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet.

Der Bebauungsplan setzt diese Fläche und weiter darüber hinausgehende Bereiche als Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind, fest. Für die betroffene Teilfläche ist ausschließlich eine bestandsorientierte Nutzung vorgesehen. Konflikte mit den Zielen der Raumordnung sind somit nicht zu erkennen.

Durch die im Plangebiet vorgesehene im wesentlichen bestandsorientierte Entwicklung bei maßvoller und in die Umgebung eingepasster Erweiterung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Im Aufstellungsbereich befinden sich keine Biotope die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Das Geländere relief im Plangebiet ist sehr bewegt. Das Plangebiet wird von Süd nach Nord gequert von einer Abbruchkante eines Ausläufers der Hochfläche des Burger Vorfläming. Während sich der westliche Teil der Grundstücke auf dem Niveau der Elbaue mit einer Höhenlage von 42 - 47 m üNN befindet, steigt der Ostteil der Grundstücke auf eine Höhe von 56 m üNN an.

Der Baugrund ist daher im Plangebiet sehr heterogen. Im Westen sind vorrangig Auelehmgleyböden der Elbaue als grundwasserbestimmte Standorte vorhanden, während der Osten des Plangebietes durch Sand- und Braunpodsolböden der Hochfläche des Burger Vorfläming geprägt wird. Das Plangebiet wurde historisch bis 1937 als Schiffswerft genutzt. Die Böden sind teilweise Aufschüttungsböden. Aufgrund dieser historischen Situation fand eine Begehung des Plangebietes am 14.11.2007 mit der Unteren Abfallbehörde statt. Im Ergebnis der örtlichen Überprüfung und der Auswertung historischer Recherchen konnte ein hinreichender Altlastenverdacht, der eine Kennzeichnung des Gebietes erfordern würde, nicht festgestellt werden. Aufgrund der Vornutzung ist jedoch das Auftreten punktueller Bodenverunreinigungen nicht grundsätzlich auszuschließen. Auf die gesetzlich geregelte Meldepflicht bei der Feststellung von Bodenverunreinigungen wird hingewiesen.

Der Landschaftsplan kartiert das Plangebiet als Bestandteil eines großräumigen archäologischen Fundgebietes. Konkrete Funde und Hinweise auf das Bestehen archäologischer Bodendenkmale im Plangebiet liegen nicht vor. Insofern wird auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß §9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

Die betroffene Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Sachsen-Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse (Belastungskarten) überprüft. Entsprechend der vorliegenden Belastungskarte wird ein geringer Teil des bezeichneten B-Plangebietes auf ca. 50 m Länge am südlichen Ende von einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet erfasst. Sollten künftig Baumaßnahmen bzw. andere erdeingreifende Maßnahmen in diesem Bereich geplant sein, sind vor dem Beginn solcher Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern zu stellen. Eine Belastung sämtlicher übriger, von dem Bombenabwurfgebiet nicht erfasster Bereiche mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittel jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

3.5. Überschwemmungsgebiete der Elbe

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Elbe berührt. Die festgestellte Grenze des Überschwemmungsgebietes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Konkurrierende Festsetzungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes auf dieser Fläche nicht festgesetzt. Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz hat für besondere Hochwasserereignisse eine Referenzhöhe von 44,5 m üNN beziffert. Diese Höhe entspricht in etwa der im Plangebiet vorgenommenen Begrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

umfangreich festgesetzte Ausschluss aller anderen Nutzungen kann daher für das Allgemeine Wohngebiet im vorliegenden Bebauungsplan nicht übernommen werden. Um die Ziele des Bebauungsplanes möglichst weitgehend umzusetzen, wurden alle ausnahmsweise nach §4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Durch die Beibehaltung der allgemeinen Zulässigkeit gemäß §4 Abs.2 BauNVO kann die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl wurde mit 0,15 festgesetzt und ermöglicht damit eine Überbauung des Grundstückes mit Gebäuden zu nur 15%. Dies gilt für das Allgemeine Wohngebiet und für das Sondergebiet für Erholung. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,15 bleibt erheblich unter den Höchstgrenzen des §17 der BauNVO, die sowohl für Wohngebiete als auch für Ferienhausgebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 ermöglichen würde. Ziel der Festsetzung dieser geringen Grundflächenzahl ist die Erhaltung des Waldcharakters des Plangebietes. Die Grundflächenzahl wurde weitgehend bestandsorientiert festgesetzt. Eine erhebliche Verdichtung der Bebauung soll nicht zugelassen werden. Die Erweiterungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand lassen neben dem geplanten Vorhaben nur eine Entwicklung des Standortes in geringem Umfang offen. Der Gesamtversiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,15 auf 0,225 beschränkt. Dies ist vor allem für das Wohngrundstück relevant, da die bestehende Versiegelung von ca. 252 m² einschließlich Terrasse und Zuwegung dies bereits weitgehend ausnutzt. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen wird damit für das Allgemeine Wohngebiet trotz der Erhöhung der Grundflächenzahl von bisher 0,12 auf 0,15 nicht vorbereitet, da diese Festsetzung bereits im Bestand nahezu ausgeschöpft wird.

Auch im Bereich des Sondergebietes für Erholung sind nur geringwertige Erweiterungen zulässig. Da im Sondergebiet für Erholung die Zuwegungen nicht befestigt sind, ist die Grundflächenzahl für die Gebäude maßgeblich. Der Bestand umfasst bauliche Anlagen auf einer Gesamtfläche von 356 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,15 sind insgesamt Gebäude auf 548 m² Grundfläche zulässig. Die mögliche Erhöhung des Bauumfangs umfasst damit insgesamt 192 m². Davon sind ca. 150 m² für das unmittelbar anstehende Vorhaben vorgesehen.

Als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Geschossigkeit gewählt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind, wie bisher im Bebauungsplan Waldschänke festgesetzt, zwei Vollgeschosse zulässig, während das Sondergebiet für Erholung nur eingeschossig bebaut werden soll. Der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan der Vorzug vor einer Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen gegeben, da ein Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen aufgrund des bewegten Geländes nicht einheitlich für das Plangebiet festgesetzt werden kann. Bei den zulässigen Wohn- und Ferienhausnutzungen ist eine Höhenbegrenzung durch die Festsetzung der Geschossigkeit ausreichend, da keine größeren Geschoßhöhen zu erwarten sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der Multiplikation von Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse. Durch die vorstehende Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Gebietscharakter der vorhandenen Bebauung gewahrt.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Als Bauweise wurde für das gesamte Plangebiet eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem angestrebten Charakter des Gebietes und dem Bestand baulicher Anlagen.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Regelung überbaubarer Flächen wurde nur für das Allgemeine Wohngebiet und bezüglich der Freihaltung von Überschwemmungsbereichen erkannt. Im Allgemeinen Wohngebiet wurde das vorhandene Wohnhaus bestandsorientiert so einge-

Touristencamp genutzten Flächen ist nicht mit den Zielen des Hochwasserschutzes vereinbar, da sich diese Flächen im Elbuferbereich befinden. Auf diesen Flächen ist die Bodenfunktion durch die ehemalige Nutzung als Schiffswerft nachhaltig verändert. Die Flächen sind aufgrund der veränderten Böden teilweise vegetationsfrei, teilweise mit Trittrasengesellschaften oder Ruderalgesellschaften bewachsen. Planungsziel ist auf diesen Flächen mesophiles Grünland mit Gehölzbereichen zu entwickeln, um den Eingriff in den Naturhaushalt durch die Bebauung im Plangebiet eingriffsnah ausgleichen zu können.

Das vorhandene Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsdirektion ist bei Anpflanzungen zu berücksichtigen.

4.6. Festsetzungen zum Schutz vor Hochwassergefahren

Neben der Freihaltung von Flächen von baulichen Anlagen wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass Gebäude mit Aufenthaltsräumen im Sondergebiet für Erholung nur dann zulässig sind, wenn ihre Fußbodenhöhe mindestens 45,5 müNN beträgt. Die Fußbodenhöhe muss damit 100 cm über dem Spiegel des H_{Q100} liegen, wodurch Beeinträchtigungen auch bei extremen Hochwasserereignissen vermieden werden sollen.

5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. An privaten Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu erbringen:

- die Sicherung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

haltes im Plangebiet. Die nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft werden durch eine maßvolle Verdichtung der baulichen Nutzung im Plangebiet bewirkt. Sie werden durch Festsetzungen zum Erhalt bzw. zum Ersatz von Bäumen und durch die Begrenzung der baulichen Verdichtung auf ein der Umgebung angepasstes Maß gemindert. Die verbleibenden Eingriffe können im Plangebiet ausgeglichen werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen. Im Plangebietsumfeld befinden sich keine erheblich störenden Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die das Plangebiet erheblich beeinträchtigen könnten.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

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

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

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
Wegeverbindung zum Parkplatz an der Trogbücke				
VWA	unbefestigter Weg	414 m ²	6	2484
Allgemeine Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Waldschänke				
BW	bebaute Fläche	170 m ²	0	0
VWB	sonstige befestigte Fläche	82 m ²	0	0
AKB	Gartenfläche baumbestanden	1158 m ²	8*1	9264
Wochenendhausnutzung				
BS	bebaute Fläche	92 m ²	0	0
VWB	sonstige befestigte Fläche	48 m ²	0	0
AKB	Gartenfläche mit Baumbestand	430 m ²	8*1	3440

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 36202 Wertpunkten vor der Planung stehen 36460 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Der Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet kann damit rechnerisch nachgewiesen werden.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Dies ist nicht der Fall. Die Böden, in den für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen, sind veränderte und bereits ehemals bebaute Böden ohne eine besondere Wertigkeit für den Naturhaushalt. Durch die bestandsorientierte Entwicklung sind keine über das Plangebiet erheblich hinausreichenden Auswirkungen zu erwarten. Somit sind die Eingriffe in die anderen Schutzgüter über das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt hinreichend abgedeckt.

Durch die bestandsorientierte Entwicklung mit maßvoller Verdichtung und die Aufwertung der außerhalb der eingezäunten Bereiche befindlichen Flächenteile kann der Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes gesichert werden.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

7.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

8. Beteiligung der Behörden

8.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Das Wasser- und Schiffsamt Magdeburg wies auf ein das Plangebiet querendes Kommunikationskabel hin, welches nach örtlicher Prüfung innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verläuft. Das Kabel wurde durch die Festsetzung zu Pflanzabständen berücksichtigt.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass eine Zufahrt außerhalb der Flächen der Wasser- und Schiffsamtsdirektion zu sichern ist. Dies wurde berücksichtigt. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf den Flächen der Wasser- und Schiffsamtsdirektion erfolgt ausschließlich zu Gunsten der Fußgänger und der Rettungsdienste. Die Zufahrt zur Erschließung des Gebietes erfolgt von der Waldschänke aus.

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft forderte die Freihaltung der überschwemmungsgefährdeten Bereiche bis zu einer Höhe von 44,5 mÜNN. Dies wurde berücksichtigt. Die Flächen bis zur angegebenen Referenzhöhe wurden als von Bebauung freizuhalten festgesetzt. Auf die Gefahren für Überschwemmungen außerhalb des Überschwemmungsbereiches wurde auf dem Bebauungsplan hingewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes erneuerte der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft seine Forderung aus der frühzeitigen Beteiligung.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land forderte die Ausarbeitung der Bestandskartierungen im Plangebiet zu einem Plan. Für diese Forderung besteht keine hinreichende Rechtsgrundlage. Ebenso reichen die Anregungen zur Festlegung von Schutzmaßnahmen und Pflanzschemen für die festgesetzten Anpflanzungen über den Regelungsinhalt von Bebauungsplänen hinaus, die ausschließlich an das Bodenrecht gebunden sind.

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Sondergebiet Touristencamp Quartier I am Wasserstraßenkreuz" - Gemeinde Hohenwarthe

Inhaltsverzeichnis		Seite
11.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	18
11.1.	Ziele des Bebauungsplanes	18
11.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	18
11.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	18
11.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
12.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	21
12.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	21
12.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	21
12.1.2.	Schutzgut Boden	22
12.1.3.	Schutzgut Wasser	22
12.1.4.	Schutzgut Artenschutz und Biotop	23
12.1.5.	Schutzgut Landschaftsbild	23
12.1.6.	Schutzgut Klima, Luft	24
12.1.7.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	24
12.1.8.	Wechselwirkungen	24
12.2.	Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Schutzgebieten nach deutschem Naturschutzrecht	24
12.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
12.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
12.5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
13.	Ergänzende Angaben	27
13.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	27
13.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	28
13.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
	Anlage 1	29
	Artenliste für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen durch Lärm sowie durch den Zufahrtsverkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen

Art der Berücksichtigung:

Das Gebiet fügt sich in die Umgebung ein. In der Umgebung befinden sich keine erheblichen Lärmemittenden, die das Plangebiet beeinträchtigen könnten. Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Lärmemissionen aus. Eine Untersuchung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Schutzgut Mensch ist somit nicht erforderlich. Die Belange der Erholung werden unter dem Punkt Landschaftsbild berücksichtigt.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Burg 1998, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Das Plangebiet befindet sich in einer Grenzlage der bebauten Siedlungsgebiete in Waldflächen. Konkrete standortbezogene Ziele für das Gebiet sind aus dem Landschaftsplan nicht ableitbar.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt beziffert, die diesbezüglichen Aussagen werden verbal argumentativ ergänzt

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser, Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land

Ziel des Umweltschutzes:

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

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

Art der Berücksichtigung:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat Mittelelbe und der ausgeübten Erholungsfunktion der Landschaft ist den Belangen des Schutzes des Landschaftsbildes eine erhöhte Bedeutung beizumessen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des Landschaftsplanes, Schutz des Landschaftsbildes durch Erhaltung von Gehölzen

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser stellt das Plangebiet als archäologischen Relevanzbereich dar, in dem mit dem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen ist.

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter, Dokumentation archäologischer Kulturdenkmäler vor Verlust

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege ist der erforderliche Maßnahmenumfang zu prüfen.

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

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

12.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des FFH-Gebietes (DE 3936-301) "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg". Der betroffene Teilbereich ist Bestandteil des Touristencamps und wird im Bestand durch Freianlagen innerhalb der Umzäunung genutzt. Lebensraumtypen, die unter den besonderen Schutz des Anhangs I der FFH-Richtlinie fallen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Weiterhin das Plangebiet Bestandteil des Biosphärenreservates "Mittelelbe". Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Biosphärenreservates. Ziel der Entwicklung dieser Zone ist eine nachhaltige Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird. Dieses Ziel wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung" (DE 3638-301)
Das Gebiet schließt an das FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" ca. 100 Meter nördlich des Plangebietes an.
- Landschaftsschutzgebiet "Barleber und Jersleber See mit Ohre und Elbniederung"
Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich auf der Westseite der Elbe ca. 150 Meter vom Plangebiet entfernt.

Bestand:

Der Auenbereich ist durch einen wechselnden Grundwasserstand geprägt. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 2-5 m und korrespondiert mit dem Wasserstand der Elbe. Im Bereich der Hochfläche ist das Grundwasser gegenüber eindringenden Schadstoffen durch sandige Deckschichten relativ geschützt. Das Grundwasser lagert ungespannt im Lockergestein, der Flurabstand beträgt > 10 m und ist vom Wasserstand der Elbe unabhängig. Es sind keine Trinkwasserschutzbereiche im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist entsprechend der Mächtigkeit der Grundwasserströme als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Auenbereich gering.

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

12.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche: kein erheblicher Eingriff feststellbar

Bestand:

Die Biotopausstattung des Plangebietes wurde durch eine terrestrische Begehungen des Plangebietes aufgenommen. In diesem Rahmen wurde das Plangebiet auch auf das Vorkommen streng geschützter Arten untersucht. Vom geplanten Eingriff, der Errichtung von Gebäuden unmittelbar betroffen sind Hausgartenbiotope, die sich aktuell als intensiv gemähte Rasenflächen darstellen. Diese sind aufgrund der hohen Nutzungsintensität ökologisch nur wenig bedeutsam. Die vom geplanten Eingriff betroffenen Biotope weisen keine besonderen Artenvorkommen auf. Die Gebietsliteratur gibt keine Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Die Hochfläche im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und die Hangfläche sind baumbestanden. Die prägenden Baumarten sind Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Robinie (*Robinia pseudacacia*). Eine Kraut- und Strauchschicht ist innerhalb des Plangebietes nicht ausgeprägt. Die Flächen sind Bestandteil bereits aktuell ausgeübter baulicher Nutzung als Wohngrundstück und Wochenendhausgrundstücke. Sie sind daher nicht als Biotoptyp Wald einzustufen.

Fauna

Eine faunistische Bestandsaufnahme erfolgte nicht, da durch die Planung keine grundsätzliche Nutzungsänderung eintritt, die mit einer Erhöhung des Störgrades gegenüber wild lebenden Tieren verbunden wäre.

12.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Beurteilungsfläche: Landschaftsraum der Elbtalaue nördlich des Wasserstraßenkreuzes bis zur Richtungsänderung der Elbe nach Ost

Bestand:

Der vom Eingriff unmittelbar betroffene Landschaftsraum Elbaue ist aufgrund seiner kleinteiligen Gliederung und der hohen Erlebnisqualität als ökologisch besonders sensibel einzustufen. Landschaftsbildprägend wirken das wenig überformte Ufer der Elbe, die anschließenden Uferzonen mit Hochstauden- und Röhrichtbeständen sowie der das Plangebiet umgebende Nadel-

An der Nordwestgrenze befinden sich Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im FFH- Gebiet FFH0050 LSA "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg". Ca. 100 m nördlich grenzt das FFH-Gebiet FFH0038 LSA "Elbaue südlich Rogätz mit Ohreniederung" an. Deckungsgleich mit diesem FFH-Gebiet ist ferner das Europäische Vogelschutzgebiet SPA0011LSA "Elbaue Jerichow".

Die an das Plangebiet grenzenden FFH-Gebiete sind bereits durch die im Ortsteil "Waldschänke" bestehenden Nutzungen vorbelastet. Neben Geräuschemissionen aus dem unmittelbar benachbarten Hotelbetrieb (Fahrzeugverkehr, Außengastronomie), werden auch durch den Besucherstrom im Bereich des Bootsanlegers an der Elbe und des Wasserstraßenkreuzes Geräusche in die FFH-Gebiete emittiert. Vom Vorhaben sind aufgrund der Vorbelastungen keine über das bereits bestehende Maß hinaus wirkenden, erheblichen Beeinträchtigungen für die oben genannten Schutzgebiete zu erwarten (vgl. Kap. 6.2). Die Erhaltungsziele der FFH-Gebiete werden durch das geplante Vorhaben ebenso wenig beeinträchtigt, wie die in den FFH-Gebieten vorkommenden, geschützten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Die in der FFH-Richtlinie aufgeführten, geschützten Arten nach Anhang II werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit einem Vorkommen dieser Arten im unmittelbaren Eingriffsbereich nicht zu rechnen ist. Die geplanten Nutzungen des sanften Tourismus sind mit dem FFH- Gebiet vereinbar, da durch die Planung ausschließlich intensiv genutzte Hausgartenbiotope beansprucht werden. Mit erheblichen, über das bereits bestehende Maß hinausgehenden Störungen, ist nicht zu rechnen.

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

- **Schutzgut Mensch**

Die Beeinträchtigungsintensität des Vorhabens ist für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen, da die Planung keine erheblichen Belastungen der Atemluft, des Trinkwassers oder der Nahrung hervorruft. Auch gehen vom Vorhaben keine erheblichen Lärm- oder anderweitige Emissionen aus.

- **Boden**

Für das Schutzgut Boden wird die Beeinträchtigungsintensität durch das Vorhaben als mäßig bewertet, da ausschließlich vorbelastete Böden beansprucht werden, deren ökologische Funktionsfähigkeit beeinträchtigt ist. Die Beeinträchtigungsempfindlichkeit des Schutzgutes Boden wird aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ebenfalls als mäßig eingestuft. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können alle Bodenfunktionen auf insgesamt bis zu 312 m² verloren gehen. Das unmittelbar beabsichtigte Vorhaben umfasst lediglich eine Überbauung von ca. 150 m². Der Eingriff in die Bodenfunktion ist irreversibel.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der Nutzung kaum möglich. Die Festsetzung einer noch geringeren Grundflächenzahl ist städtebaulich nicht begründbar.

- **Wasser**

Eine Beeinträchtigung des Fließgewässers Elbe durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten, wassergefährdende Stoffe werden im Plangebiet nicht emittiert.

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Der Bebauungsplan sieht nur einen geringen Grad an zulässiger Überbauung (GRZ 0,15) vor. Das Niederschlagswasser wird vollständig im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Insofern wird die Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich vermindert. Aufgrund des geringen Umfangs zusätzlicher Versiegelungen und des ausreichenden Abstandes des Grundwasserspiegels von der Bodenoberfläche werden erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot nicht erwartet.

Maßnahmenempfehlungen:

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Auf Grundlage anderer gesetzlicher Regelungen durchzuführende Maßnahmen:

- archäologische Ausgrabungen vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten
- Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt mit dem Ziel der Herstellung von mesophilem Grünland mit Gehölzinseln im Übergangsbereich zur offenen Elbaue. Durch diese Maßnahme kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden, es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

12.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Flächen für die Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Touristencamps im Quartier I. Die Erweiterungsflächen müssen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit des Betriebes mit dem bisherigen Standort und den bestehenden Ferienhäusern verbunden sein. Alternative Standorte sind hierfür nicht geeignet. Die einzige Planungsalternative wäre die Nullvariante. Diese würde eine Erweiterung des Standortes nicht ermöglichen. Hierdurch würde eine wettbewerbsfähige Entwicklung des bestehenden Touristencamps behindert und somit die Belange des Tourismus und der Erholung beeinträchtigt.

13. Ergänzende Angaben

13.1. 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 (Begründung zum Bebauungsplan) wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell 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 sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das

schaft gering und sind im Plangebiet durch die Anlage einer mesophilen Grünlandfläche mit Gehölzgruppen ausgleichbar.

Eine Beeinträchtigung von EU-Recht geschützten Gebieten ist nicht zu erwarten.

Anlage 1

Artenliste für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Baumarten

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Salix alba	Silber-Weide
Salix x rubens	Fahl-Weide
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

Straucharten

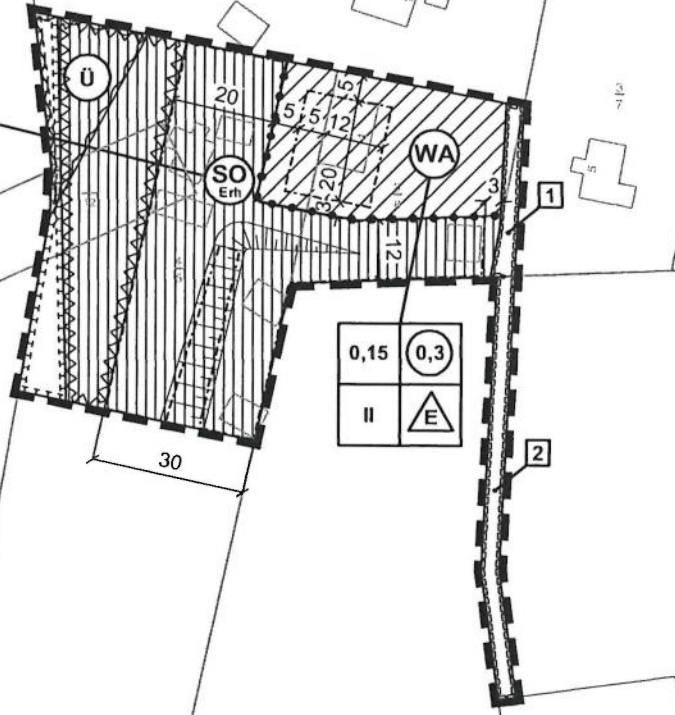
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hohenwarthe, September 2008

gez. Bergmann
Bürgermeister

Planzeichnung Teil A

0,15	0,15
I	E

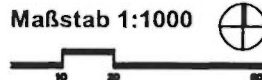


0,15	0,3
II	E

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des
Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation
Gemeinde Hohenwarthe
Gemarkung Hohenwarthe, Flur 2,
Flurstücke 3/8, 4/5, 1/12, 10122 (Bw.)
Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 03/08
Vervielfältigungsgenehmigung
erteilt durch das Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Standort am: 30.04.2008
Aktienzeichen: T4604008

Mittellandkanal

Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

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



Sondergebiete die der Erholung dienen (§10 Abs.4 BauNVO, §1 textliche Festsetzungen)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,15 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 Abs.2 BauNVO)

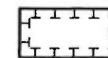
3. überbaubare Flächen, Bauweise

----- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)



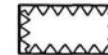
nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig

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



Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit,
Fahrrecht zugunsten der Anlieger,
Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung

2

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit,
Fahrrecht nur zugunsten der Rettungsdienste,



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

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)



gemäß §96 Abs.1 WG LSA festgestelltes Überschwemmungsgebiet

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

- (1) Gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.9 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes für Erholung folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
1. Ferienhäuser im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 56m²
 2. Aufstellplätze für Zelte und Campingwagen im Sinne des § 10 Abs.5 BauNVO
 3. Einrichtungen und Anlagen zur Bewirtung und Versorgung der Gäste, sanitäre Anlagen
 4. Sport und Spielanlagen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.5, 2.Halbsatz BauGB
 5. Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen
- Ausnahmsweise zulässig sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen des Wohngebäudes im Plangebiet.
- (2) Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind.

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

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass für jeden beseitigten Baum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20cm eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen großkronigen Laubbaums der Pflanzqualität Hochstamm, StU 8- 10 cm, 2x verpflanzt vorzunehmen ist. (Artenlisteliste siehe Anlage 1 zum Umweltbericht)
- (2) Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengitterplatten, weitfugiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen.
- (3) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes zu einer mesophilen Grünlandfläche mit Gehölzinseln auf einer Teilfläche von 81m² zu entwickeln. Die Gehölzinseln sind in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität zu bepflanzen:
- 4 Baumheister je 10 m² Pflanzfläche, 2x verpflanzt, 125- 150 cm hoch
 - 4 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 50- 70 cm hoch
- (Artenlisteliste siehe Anlage 1 zum Umweltbericht)
- Die Gehölzinseln sollen einen Abstand von mindestens 5m zu dem die Fläche querenden Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsdirektion einhalten.

§3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- (1) Die von Bebauung freizuhaltende Sonderbaufläche ist unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes als unbebaute Freifläche für Freianlagen des Sondergebietes für Erholung nutzbar.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Hochwasserereignissen Aufenthaltsräume im Sondergebiet über eine Fußbodenhöhe von mindestens 45,5 m üNN verfügen müssen.

§4 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes tritt innerhalb der sich überschneidenden Geltungsbereiche der Bebauungsplan Nr. 3 Waldschänke außer Kraft.

Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb des gekennzeichneten Überschwemmungsgebietes bis zur Hochwasserlinie von 44,50m üNN hinaus im Bereich in dem bei extremen Hochwasserereignissen mit Überschwemmungen zu rechnen ist. Damit sind Beschädigungen von baulichen Anlagen - auch bei niedrigeren Wasserständen durch Grundwasser, Wellenschlag, Treibgut oder Eisversatz nicht auszuschließen. Für derartige Beschädigungen wird weder seitens der Gemeinde noch seitens des Landesbetriebes für Hochwasserschutz Haftung übernommen.

Der Bauherr, Eigentümer bzw. seine Rechtsnachfolger haben dafür Sorge zu tragen, dass bauliche und sonstige Anlagen durch mittelbare und unmittelbare Einwirkungen von Hochwasserereignissen keinen Schaden nehmen.

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

Das Plangebiet ist zu einem Teil auf 50m Länge am südlichen Rand des Plangebietes als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) registriert. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden 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 .