

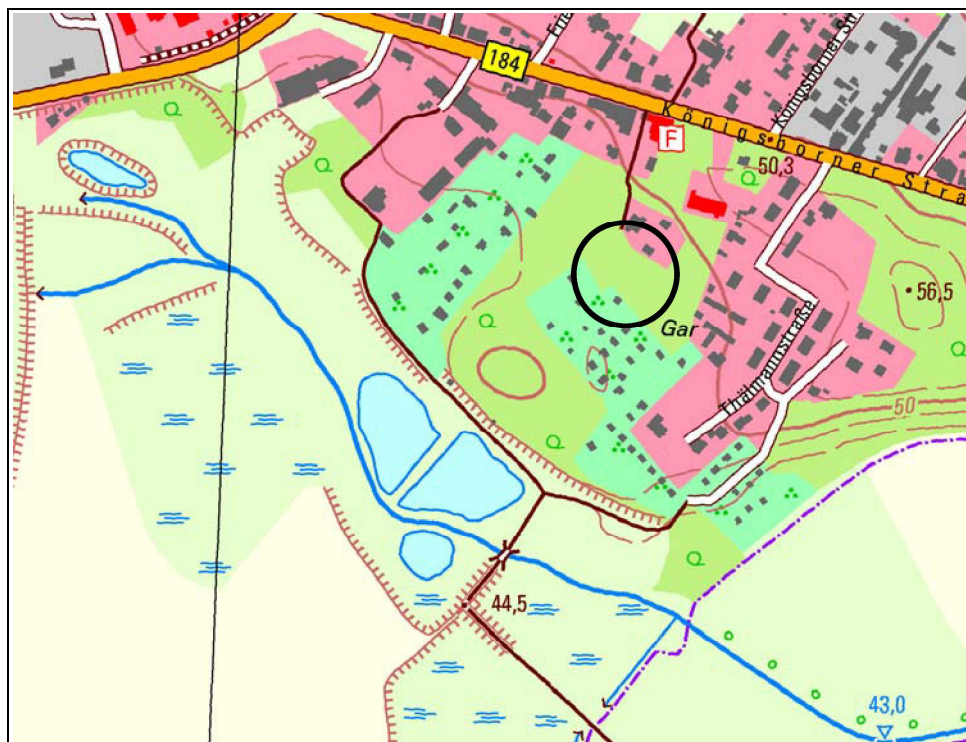


# Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Landkreis Jerichower Land

## 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr.42/2017 "Sonstiges Sondergebiet Tierhaltung südlich der Königsborner Straße" in der Ortschaft Heyrothsberge

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK 10/10/2009] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / A18-2640-2012-5

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung und Änderung, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Entwässerung, Nutzung und Vegetation	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes	7
5. Durchführung der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	8
6. Auswirkungen der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	9
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	10
6.2.3. Belange der Luftreinhaltung	10
6.2.4. Belange der Lärmbekämpfung	10
6.3. Auswirkungen der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	10
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
8. Flächenbilanz	11
Teil B Umweltbericht	12

**Teil A: Begründung der Festsetzungen der 1.Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr.42/2017 "Sonstiges Sondergebiet Tierhaltung südlich der Königsborner Straße" in der Ortschaft Heyrothsberge - Gemeinde Biederitz**

## **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

## **2. Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes**

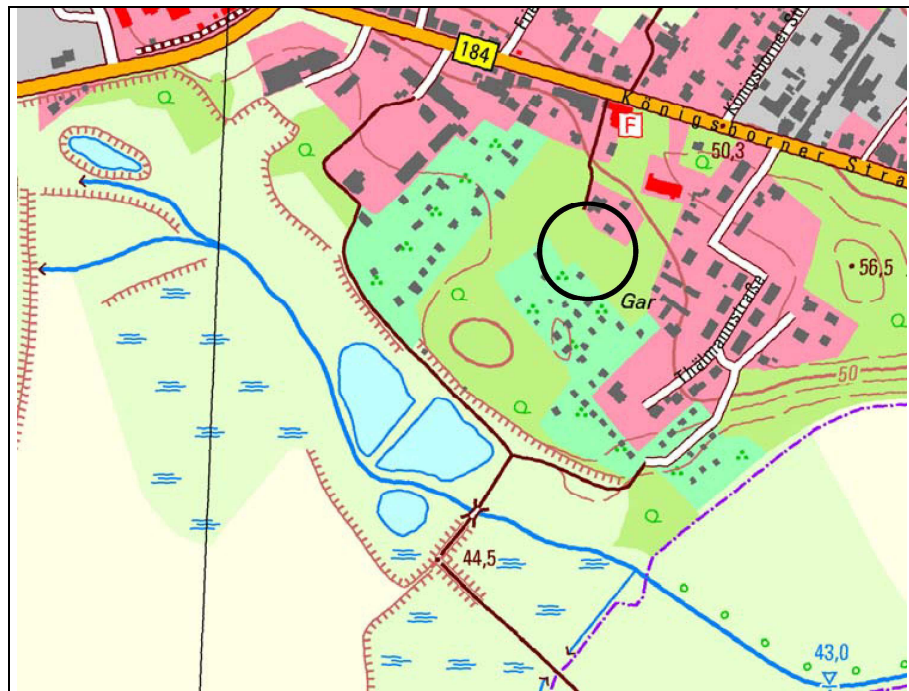
### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr.42/2017 der Gemeinde Biederitz wurde in den Jahren 2017/2018 aufgestellt. Er wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 31.08.2018 rechtsverbindlich. Planungsziel des Bebauungsplanes war die Sicherung bestehender, privater Tierhaltungen einer Hundezucht, Alpaka- und Pferdehaltung. Zu diesen privaten Tierhaltungen hinzukommend wird die private Haltung von Zierfischen in Teichen und einem überdachten Becken nordöstlich in bestehenden Gärten beabsichtigt. Durch den Landkreis Jerichower Land wurde eingeschätzt, dass die betroffenen Gartenflächen, in denen die Fischhaltung vorgesehen ist, dem Außenbereich angehören und die Errichtung eines überdachten Beckens zur Überwinterung der Zierfische nicht zulässig ist. Die private Tierhaltung ist ein fester Bestandteil des dörflichen Lebens. Durch die im Unterschied zum städtischen Wohnen großzügigeren Grundstücke bieten Dörfer wie Heyrothsberge die Voraussetzungen für ein Wohnen in Verbindung mit privater Tierhaltung. Diese soll ermöglicht werden, wenn sie sich in das Umfeld einfügt. Die Haltung von Fischen, eingebunden in eine private, gärtnerische Gestaltung ist hierbei unkritisch. Sie dient der Erholung und Freizeitbetätigung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB.

Der Bebauungsplan umfasst Bereiche, die im Bestand bereits als Garten genutzt werden bzw. ehemalige Gärten. Erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Planung nicht verbunden. Im angrenzenden Bereich zum bestehenden Sondergebiet für die Hundehaltung wird eine Randfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.42/2017 mit in Anspruch genommen, um westlich und südlich des Gebietes vorhandene Gartenlauben erhalten zu können. Die vorstehend dargelegten Sachverhalte begründen das Erfordernis zur Erweiterung des Bebauungsplanes.

## 2.2. Lage, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung und Änderung, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Lage in der Gemeinde



[TK 10/10/2009] ©  
GeoBasis-DE /  
LVermGeoLSA /  
A18-2640-2012-5

Das Plangebiet umfasst einen Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 165 m<sup>2</sup> und einem Ergänzungsbereich mit 2.156 m<sup>2</sup>.

Änderung des  
rechtsverbindlichen  
Bebauungsplanes -  
waagerechte  
Schraffur

Ergänzung des  
rechtsverbindlichen  
Bebauungsplanes -  
senkrechte  
Schraffur



[TK 10/10/2009] ©  
GeoBasis-DE /  
LVermGeoLSA /  
A18-2640-2012-5

Das Plangebiet der 1.Ergänzung und Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch eine Parallele im Abstand von 20 Metern südlich der Verbindung zwischen dem südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 10114 und dem westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 81/1,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 10116 und südlich weiterführend in einer Parallelen im Abstand von 76 Metern von der Ostgrenze des rechtsverbindlichen Teiles des Bebauungsplanes,
- im Süden von Osten beginnend in einer Senkrechten zur Ostgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit einer Länge von 40 Metern, dann nach Südwesten verschwenkend durch eine Parallele im Abstand von 36 Metern von der Ostgrenze des rechtsverbindlichen Teiles des Bebauungsplanes die quer über das Flurstück 10117 verläuft, weiter rechtwinklig nach Nordwesten auf einer Länge von 12 Metern,
- im Westen von Süden beginnend rechtwinklig zur Südgrenze auf einer Länge von 9 Metern bis zum Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, auf dessen Grenze 5 Meter nach Westen, dann weiter senkrecht auf einer Länge von 23 Metern, rechtwinklig auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 10115 und entlang der Westgrenze nach Norden

(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Biederitz, Flur 4)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Im Westen grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.42/2017 "Sonstiges Sondergebiet Tierhaltung südlich der Königsborner Straße" in der Ortschaft Heyrothsberge an den Geltungsbereich der 1.Ergänzung und Änderung an. Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an.

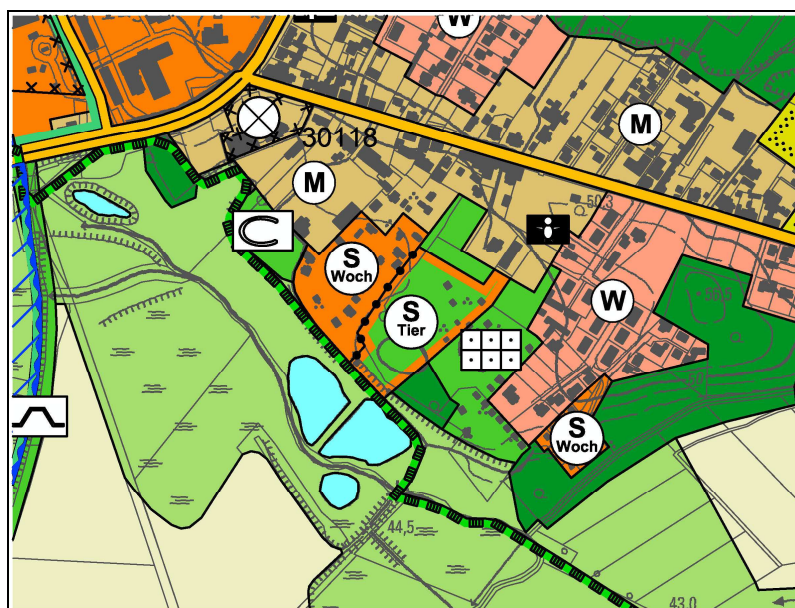
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden ein Einfamilienhaus mit Nebenglass auf dem Grundstück
- im Osten ein Garagenhof
- im Süden Gärten, die nur teilweise in Nutzung sind
- im Westen die Flächen der privaten Hundehaltung

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz in der Fassung der 1. Änderung



[TK 10/10/2009] ©  
GeoBasis-DE / LVermGeoLSA /  
A18-2640-2012-5



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz in der Fassung der 1. Änderung stellt das Plangebiet der Ergänzung als Grünfläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gartennutzung mit integrierter Fischhaltung erfolgt in einer privaten Grünfläche. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

#### **2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Plangebiet der Ergänzung umfasst eine Fläche von 2.156 m<sup>2</sup>. Die Planung fällt unter die Regelungen des Punktes Nr. 3.30 o des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01. Die landesplanerische Stellungnahme wurde durch die untere Landesplanungsbehörde abgegeben. Die Planung ist nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert. Ein Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befindet sich derzeit in Aufstellung. Der 2. Entwurf wurde am 29.09.2020 zur Beteiligung beschlossen.

Die Entwicklung von Biederitz ist auf die Eigenentwicklung beschränkt. Die geplanten Nutzungen dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde Biederitz.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.264 m<sup>2</sup>. Die Flächen stehen in privatem Eigentum.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet tragfähige, sandige Böden an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

##### archäologische Kulturdenkmale

Im Bereich des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale. Es handelt sich um ein ur- und frühgeschichtliches Siedlungsareal. Bodeneingriffe führen zu Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch die Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Bodeneingriffen kann zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltungspflicht). Im Fall von Bodeneingriffen muss eine Dokumentation nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden. Hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuhalten. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen. Die Einplanung von ausreichend Zeit und finanziellen Mitteln für die archäologischen Untersuchungen ist zu beachten.

#### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land wurden die betreffenden Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Da die Fläche als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden. Insoweit sollten die Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. die Arbeiten begleitet werden. Sobald ein Termin feststeht, sollte rechtzeitig vor Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der Eigentümer) gestellt werden.

### **3.3. Entwässerung, Nutzung und Vegetation**

#### Wasser

Das Plangebiet weist einen gut durchlässigen, sandigen Boden auf. Das Niederschlagswasser versickert derzeit weitgehend auf den Flächen. Die oberen Bodenschichten sind durchlässig, so dass für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignete Voraussetzungen zu erwarten sind.

#### Nutzungen und Vegetation

Flurstück 10117 (Teilfläche des Plangebietes)

Die Fläche umfasst einen inzwischen brachgefallenen Teil einer Gartenanlage.

Flurstück 10115 (Teilfläche des Plangebietes)

Die Fläche wird im Bestand als parkartig gestalteter privater Garten genutzt. Die Fischteiche sind örtlich vorhanden.

### **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes**

Planungsziel der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes ist eine bestandsorientierte Entwicklung der bestehen, privaten Gartenfläche. Auf der Fläche, die von der Gartenanlage in den Geltungsbereich einbezogen wurde, soll ein überdachtes Fischbecken eingebunden in den privaten Garten errichtet werden. Zur Kompensation sollen zwei Gartenlauben einschließlich der Terrassen abgebrochen und die Wege der beiden Parzellen entsiegelt werden.

Festsetzungen der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes:

- bestandsorientierte Festsetzung der privaten, parkartig gestalteten Gartenfläche auf dem Flurstück 10115 und den zugehörigen Teilflächen des Flurstücks 10117

Die auf dem Flurstück 10115 und Teilen des Flurstücks 10117 parkartig gestaltete, private Gartenanlage gehört gemäß der Einschätzung des Landkreises Jerichower Land teilweise dem Außenbereich an wie die südlich angrenzende Gartenanlage mit Pachtgärten. In der Fläche der privaten Gartenanlage sind Teiche und untergeordnete Gebäude, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorhanden. Diese im Bestand vorhandene Nutzung soll weiterhin ausgeübt und entsprechend den Bedürfnissen der Nutzer entwickelt

werden können. Dabei ist der Charakter als parkartig gestaltete Gartenanlage zu erhalten. Die in der Gartenanlage befindlichen Teiche dienen der privaten Fischhaltung. Die Sicherung dieses Planungszieles erfolgt durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten mit privater Fischhaltung.

- Erweiterung der privaten Gartenflächen in den Bereich der Gartenanlage auf dem Flurstück 10117 mit teilweiser Überplanung des Sondergebietes für die Tierhaltung für ein in die private Gartenanlage integriertes, überdachtes Fischbecken

Für die private Zierfischhaltung wird für die Wintermonate ein eisfreies, überdachtes Fischbecken benötigt. Dies soll im Süden des Gebietes auf einer Fläche, die bisher als Gartenanlage genutzt wurde, eingeordnet werden. Die private Grünfläche wurde auf diese Fläche erweitert und die Zulässigkeit eines überdachten Fischbeckens festgesetzt. Aufgrund der im Verhältnis zur gesamten Grünfläche geringen Größe ordnet sich das Fischbecken in die parkartige Gartengestaltung ein. Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB umfassen Flächen, die im wesentlichen begrünt sind, wobei im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung bauliche Anlagen nicht ausgeschlossen sind, wenn sie eine untergeordnete Bedeutung haben und nicht für die festgesetzte Grünfläche prägend sind. (BVerwG Beschl. vom 22.10.2012 - 4 BN 36.12) Als Beispiel sind hierfür Kleingartenanlagen oder Sportplätze angeführt, deren Bebauungsgrad insbesondere bei Kleingärten mit geringen Gartengrößen bis zu 10% betragen kann. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass eine baugebietstypische Verdichtung zum Beispiel wie bei Wochenendhausgebieten (Grundflächenzahl 0,2) nicht zulässig ist. Vorliegend nehmen die baulichen Nebenanlagen (Nebengebäude, Gartenhäuser und überdachter Fischteich) einen Anteil von weniger als 10% der Fläche ein, wodurch die Prägung als Grünfläche gewahrt ist.

- Kompensation der Eingriffe durch Abriss von zwei Gartenhäusern einschließlich der überdachten Terrassen und die Entsiegelung der in diesen zwei Pachtgärten vorhandenen Wege

Die bestandsorientierten Festsetzungen im Ergänzungsbereich der privaten, parkartig gestalteten Grünfläche auf dem Flurstück 10115 und Teilen des Flurstücks 10117 erfordern keine Kompensationsmaßnahmen. Eine Kompensation der Eingriffe ist für das überdachte Fischbecken erforderlich, der eine bisher nicht zulässige baulich Anlage darstellt und eine Fläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> umfasst. Dementsprechend wurde eine Entsiegelung von zwei Gärten im Bereich der Gartenanlage auf dem Flurstück 10117 festgesetzt. Auf den Gartenparzellen sind die Gebäude einschließlich der Terrassenüberdachung abzubauen und Versiegelungen durch Bodenplatten und Wege rückzubauen. Hierdurch kann der Eingriff kompensiert werden.

## **5. Durchführung der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Festsetzungen erfolgen überwiegend bestandsorientiert. Die Kompensationsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft erfolgen auf dem gleichen Flurstück durch den begünstigten Grundeigentümer.



## **6. Auswirkungen der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange**

### **6.1. Erschließung**

#### Verkehrerschließung

Die Erweiterung des Plangebietes beinhaltet Nutzungen, die keine öffentliche Erschließung erfordern. Die privaten, parkartig gestalteten Grünanlagen sind über das Flurstück 10115 und 10345 von der Thälmannstraße aus erschlossen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung für die Fische erfolgt über Brunnen. Eine Trinkwasserversorgung ist für das Plangebiet nicht erforderlich. Weitere Anschlussanforderungen bestehen für die zulässigen Nutzungen nicht. Das anfallende Niederschlagswasser versickert im Plangebiet.

#### Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes umfassen die Bereitstellung des gemeindlichen Grundschutzes, der gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zu bemessen ist. An der Kindertagesstätte Heyrothsberge unmittelbar nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Löschwasserbrunnen, aus dem der Grundschutz gewährleistet ist. Das Plangebiet befindet sich in einem Radius von 300 Metern.

### **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

#### **6.2.1. Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen überwiegend bestandsorientiert. Bisher nicht zulässig ist das überdachte Fischbecken im Bereich der privaten Grünfläche mit einer Überdachung von bis zu 150 m<sup>2</sup>. Zur Kompensation sollen zwei Gartenlauben und die daran angebauten, überdachten Terrassen abgebrochen und die Wege der zwei Gartenparzellen rückgebaut werden. Die Zäune, soweit sie nicht der Abgrenzung weiter genutzter Gärten dienen, sollen beseitigt werden. Dies entspricht dem Umfang der Neuversiegelung durch die bauliche Anlage des überdachten Fischbeckens. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann durch diese Maßnahmen

kompensiert werden. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem begünstigten Grundeigentümer und der Gemeinde Biederitz.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als private Grünfläche ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer grenzen nicht an das Plangebiet an.

#### 6.2.3. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Diese sind bei der Festsetzung als private Grünfläche und durch die private Fischhaltung nicht betroffen.

#### 6.2.4. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Durch die Fischhaltung und private Gartenutzung sind relevante Lärmbeeinträchtigungen nicht zu erwarten.

### **6.3. Auswirkungen der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange**

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

- das Interesse an der Erhaltung ausgeübter Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Betroffen sind zunächst die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet selbst. Diese finden Berücksichtigung, in dem die derzeit ausgeübten und geplanten Nutzungen zugelassen und im festgesetzten Rahmen entwickelt werden dürfen.

Belange der angrenzenden Grundstücke sind nicht erkennbar betroffen.

## **7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes "Sonstiges Sondergebiet Tierhaltung südlich der Königsborner Straße" stehen Belange der Freizeitgestaltung und Erholung und der Erhaltung dörflich typischer Tierhaltungen im örtlichen Umfeld im Vordergrund.

Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt. Eingriffe werden durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert. Die privaten Belange an der Fortsetzung ausgeübter Nutzungen werden berücksichtigt.

## 8. Flächenbilanz

Fläche der Ergänzung und Änderung des Plangebietes gesamt	2.321 m <sup>2</sup>
Bereich der Änderung	165 m <sup>2</sup>
Bereich der Ergänzung	2.156 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten und private Fischhaltung	2.205 m <sup>2</sup>
• Sondergebiet Tierhaltung (Bestand)	116 m <sup>2</sup>

## **TEIL B: Umweltbericht zur Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes	13
1.1.	Ziele der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes	13
1.2.	Inhalt der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes	13
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	13
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	14
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	14
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	16
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
2.1.1.	Schutzgut Biotope	16
2.1.2.	Schutzgut Arten	17
2.1.3.	Schutzgut Boden	18
2.1.4.	Schutzgut Wasser	18
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	19
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	19
2.1.7.	Schutzgut Mensch	20
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	20
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
2.3.1.	Handlungsempfehlungen	22
2.3.2.	Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen	23
2.3.3.	Im städtebaulichen Vertrag zu sichernde Maßnahmen	23
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3.	Ergänzende Angaben	23
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	23
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	23
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

## 1. Inhalt und Ziele der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes

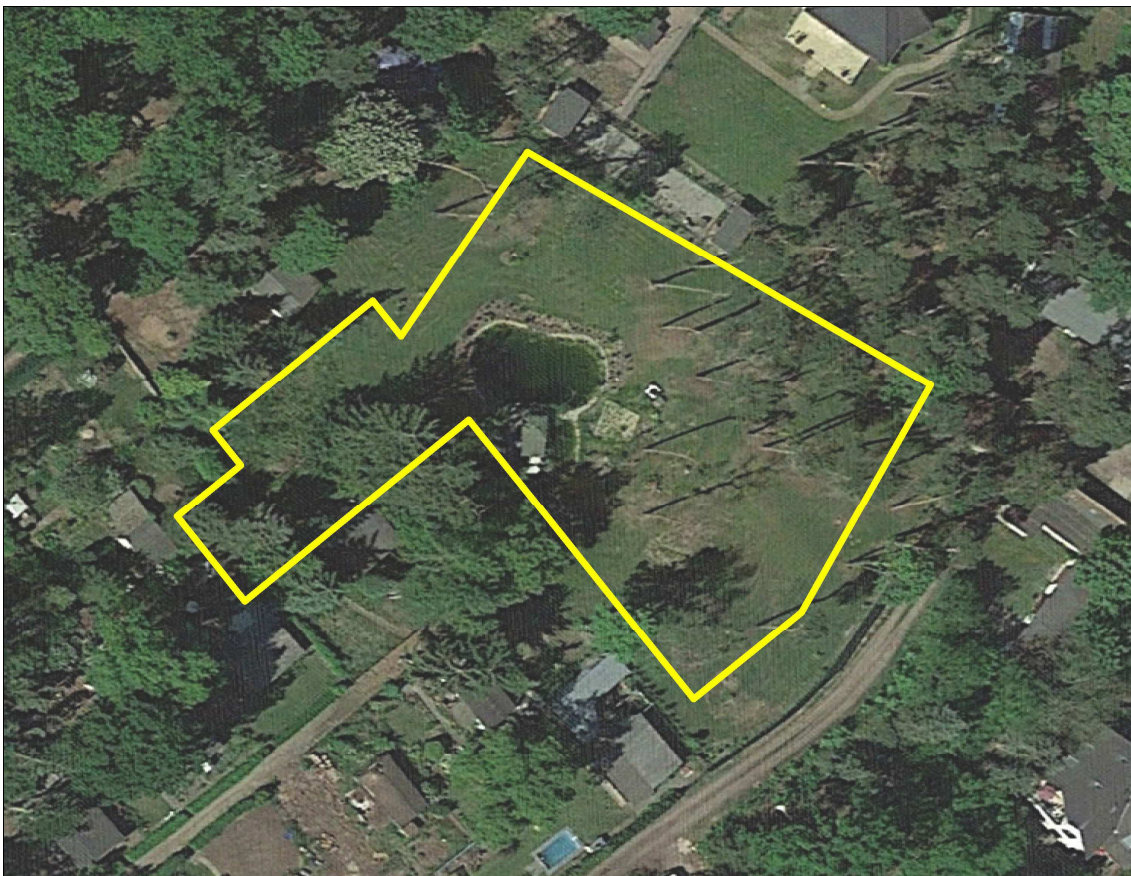
### 1.1. Ziele der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes

- bauplanungsrechtliche Sicherung einer privaten Gartennutzung einschließlich privater Fischhaltung

### 1.2. Inhalt der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes

- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten und private Fischhaltung

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



Luftbild des Plangebietes

[TK10/10/2009] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / A18-2640-2012-5

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

Fläche der Ergänzung und Änderung des Plangebietes gesamt	2.321 m <sup>2</sup>
Bereich der Änderung	165 m <sup>2</sup>
Bereich der Ergänzung	2.156 m <sup>2</sup>

- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten und private Fischhaltung 2.205 m<sup>2</sup>
- Sondergebiet Tierhaltung (Bestand) 116 m<sup>2</sup>

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

##### 1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziele des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten, Erhaltung der Erholungsfunktion der Landschaft  
Art der Berücksichtigung:  
Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar.
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
Ziele des Umweltschutzes:  
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass
  - die biologische Vielfalt,
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
  - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
  - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
  - Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere
  - die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen;



sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, da die Festsetzungen überwiegend bestandsorientiert erfolgen, ist nur ein geringer Eingriff zu erwarten, der durch Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 10117 ausgeglichen wird

- Schutzgut Boden

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

Ziele des Umweltschutzes:

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

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

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch zusätzliche Versiegelungen durch ein überdachtes Fischbecken, Kompensation der Eingriffe durch Entsiegelung auf dem Flurstück 10117

- Schutzgut Wasser

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

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut, da die Festsetzungen überwiegend bestandsorientiert erfolgen, ist nur ein geringer Eingriff zu erwarten, der durch die Kompensationsmaßnahme zur Entsiegelung ausgeglichen wird

- Schutzgut Luft / Klima

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

Ziel des Umweltschutzes:

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

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, da die Festsetzungen überwiegend bestandsorientiert erfolgen, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten

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

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, da die Festsetzungen überwiegend bestandsorientiert erfolgen, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet stellt ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmSchG LSA dar.

#### 1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

### 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind für die Flächen keine Festlegungen getroffen.

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg wurde 1997 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1994 bis 1996 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest. Das Gebiet ist Bestandteil der Landschaftseinheit Elbtal.

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

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

#### 2.1.1. Schutzgut Biotope

#### Bestand

Das Plangebiet der Ergänzung umfasst eine private, parkartig gestaltete Gartenfläche mit Teichen auf dem Flurstück 10115 und den Randflächen des Flurstücks 10117 sowie Teilen einer

nicht mehr vollständig genutzten Gartenanlage aus Pachtgärten im Bereich der südlichen Erweiterung des Gebietes.

#### Bewertung

Im Plangebiet kommen überwiegend verbreitete Biotoptypen von allgemeiner Wertigkeit vor.

#### 2.1.2. Schutzgut Arten

##### Pflanzen Bestand und Bewertung

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

##### artenschutzrelevante Tierarten - Bestand

Auf eine systematische Kartierung der Arten im Plangebiet wurde aufgrund der Prägung des Gebietes, der intensiven Nutzung und der auf das Gebiet einwirkenden Störeinflüsse verzichtet, da diese ein Vorkommen von streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten nicht erwarten lassen. Weiterhin lässt die überwiegend bestandsorientierte Festsetzung des Gebietes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten und private Fischhaltung keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe in den Bestand erwarten, die eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung erkennen lassen.

Im Landschaftsrahmenplan wurden für das Plangebiet keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert.

##### Fledermäuse

Der Stammquerschnitt der Gehölze lässt keine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse erkennen. Eine Nutzung als Sommerquartier kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, obgleich keine konkreten Hinweise auf Höhlen in den Baumstämmen aufgefunden wurden.

##### Lurche, Insekten, Kriechtiere

Im Plangebiet sind ausschließlich künstliche Gewässer vorhanden, die erhalten werden sollen. Das Vorkommen gewässergebundener Lurche kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuschließen. Dies trifft auch auf die Auswirkungen auf Kriechtiere, Schmetterlinge und andere Insekten zu.

##### Avifauna

Die Gehölze im Nordosten des Plangebietes weisen eine Eignung als Brutstätte für Vögel auf. Aufgrund der Störwirkungen durch die Nutzung ist nur mit dem Vorkommen verbreiteter Arten zu rechnen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes als private Grünfläche ergibt sich kein Erfordernis zur Beseitigung von Gehölzen.

##### artenschutzrelevante Tierarten - Bewertung

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

### 2.1.3. Schutzgut Boden

#### Bestand

Auf den Flächen am Rand des Elbtales steht gemäß dem Bodenatlas Sachsen - Anhalt oberflächlich Auenlehmtiefen - Vegas an. Die Böden gehören der Grundmoräne der Saale Eiszeit an. Die Böden des Plangebietes weisen mit Bodenwerten von ca. 30 Bodenpunkten ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotential auf. Eine Gefahr der Bodenerosion durch Wasser besteht nicht. Die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch. Das Pufferungsvermögen ist mäßig. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist durchschnittlich. Die Böden sind im Bereich der Gartenanlage anthropogen überprägt. Ein regelmäßiger Bodenumbbruch findet nicht statt.

#### Bewertung

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

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

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

#### Ablagerungen/Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Gebiet der Ergänzung des Bebauungsplanes.

### 2.1.4. Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Einwirkungsbereich.

#### Grundwasser

Das Grundwasser steht im Gebiet der Ergänzung des Bebauungsplanes oberflächenfern an. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2 Meter. Das Grundwasser ist aufgrund der Durchlässigkeit des Bodens nur gering geschützt.

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

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

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

#### 2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

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

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

- gleichmäßige Verdunstung und damit konstante Luftbefeuchtung
- Temperaturabsenkung durch Verdunstung
- Verringerung des oberirdischen Wasserabflusses
- Verbesserung der Luftqualität durch Ausfilterung
- Kleinräumige Luftbewegung
- Entzug von CO<sub>2</sub> bei der Photosynthese

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

Die im Plangebiet vorhandenen naturfernen Kiefernbestände und Laubgehölze weisen ein mittleres Potential zur Entstehung von Frischluft auf. Bedingt durch das Geländere relief fließt die Kaltluft in strahlungsarmen Nächten in Richtung Umfluthele ab. Wesentliche Überwärmungsbereiche sind in Heyrothsberge nicht vorhanden.

In Bezug auf die Belange des Klimas ist dem Gebiet eine allgemeine Bedeutung zu zumessen.

#### 2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

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

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

Großräumig betrachtet ist das Plangebietes eingebettet in die abwechslungsreich gestaltete Elbtalau. Die Fläche ist eingeordnet in einen überwiegend durch Gehölze geprägten Bereich. Sie ist selbst nur kleinräumig landschaftsbildwirksam.

Das Landschaftsbild des Ergänzungsgebietes ist aufgrund der strukturierten Freiflächen als mittelwertig (allgemeine Wertigkeit) einzustufen.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

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

##### Erholung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Einzäunung nicht öffentlich zugänglich und hat daher für die Erholung der Öffentlichkeit nur eine geringe Bedeutung. Es dient der privaten Erholung und Freizeitbetätigung.

##### Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. Wohnnutzungen befinden sich östlich des Plangebietes im Abstand von ca. 40 Metern an der Thälmannstraße. Die bestehenden Nutzungen sind nicht mit Lärmemissionen verbunden, die eine erhebliche Beeinträchtigung erzeugen können. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind hierdurch nicht zu erwarten.

#### 2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von der Planung ist ein mehrperiodiges archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmSchG LSA betroffen. Die Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14 (Genehmigungspflicht) sind zu beachten.

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

#### Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen Schutzgut Biotope und Arten

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

Da sich die zukünftigen Nutzungen überwiegend am Bestand orientieren, sind erhebliche Eingriffe in erhaltenswerte Biotoptypen nicht zu erwarten. Von der geplanten Errichtung des überdachten Fischbeckens ist eine bisher als Pachtgarten genutzte Fläche betroffen. Der Biotoptyp geht durch die Versiegelung mit dem Fischbecken verloren. Durch die Entsiegelung von zwei leerstehenden Pachtgärten erfolgt ein Ausgleich.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel sind nicht zu erwarten. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden. Ein Verlust von Habitatflächen für diverse Vogelarten ist nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Struktur nur in eingeschränktem Maße eignet und die Fläche nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht und Ausweichmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sind.



#### Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen kann die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sein. Durch die Errichtung des überdachten Fischbeckens gehen die Bodenfunktionen auf der versiegelten Fläche von maximal 150 m<sup>2</sup> verloren, Standortbezogen wird die Bodenfunktion hierdurch beeinträchtigt. Durch die Entsiegelung von zwei Gartenparzellen (Abriss der Gebäude, Terrassen und Wege) wird die Bodenfunktion auf diesen Flächen in etwa gleichem Umfang wieder hergestellt, so dass kein erheblicher Eingriff zurück bleibt.

#### Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser können durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die Versiegelung von Böden entstehen. Da der Umfang der Versiegelungen durch Entsiegelungen wieder ausgeglichen wird, ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu erwarten.

#### Schutzgut Klima, Luft

Vorstehende Aussagen gelten auch für das Schutzgut Klima / Luft.

#### Schutzgut Mensch

Durch die Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten und private Fischhaltung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die bestandsorientierte Grünflächennutzung nicht erheblich verändern.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

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

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

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

### 2.3.1. Handlungsempfehlungen

#### allgemeine baubezogene Handlungsempfehlungen

- Gegebenenfalls stattfindender Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Freiflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.
- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss auf der Grundlage der Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14, geklärt sein, auf welche Weise die Belange der Archäologie berücksichtigt werden. Hierzu hat sich der Bauherr mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Verbindung zu setzen. Baubedingte Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erdoberfläche nicht beschädigt wird.

#### anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Fußwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Neigung  $\leq 15^\circ$  sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

### 2.3.2. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

#### Maßnahmen der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

- Beschränkung der zulässigen Grundfläche des überdachten Fischbeckens auf 150 m<sup>2</sup>
- Durch die Festsetzung als private Grünfläche wird eine Prägung des Gebietes durch Frei- und Grünflächen gesichert.

#### Begründung:

- Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen
- Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushalts
- Erhaltung des Grünanteils im Plangebiet
- Beibehaltung der lokalklimatischen Situation

### 2.3.3. Im städtebaulichen Vertrag zu sichernde Maßnahmen

- Entsiegelung von zwei Pachtgärten durch Abbruch der Gebäude, der überdachten Terrassen und Beseitigung der Wege und sonstigen Versiegelungen

### 2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung beinhaltet überwiegend bestandsorientierte Festsetzungen. Eine Untersuchung von Alternativen kommt daher nicht zur Anwendung.

## 3. Ergänzende Angaben

### 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

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

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

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

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

- Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen
- Prüfung der im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Entsiegelungsmaßnahmen durch die Gemeinde Biederitz

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine überwiegend bestandsorientierte Entwicklung des Plangebietes ohne wesentliche Nutzungsänderungen vorzubereiten. Er bewirkt, dass die bestehenden Nutzungen erhalten und in engem Rahmen entwickelt werden können. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind nur durch die Errichtung eines überdachten Fischbeckens zu erwarten. Die hierdurch verursachten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotopschutz werden durch die Entsiegelung von zwei Pachtgartenparzellen kompensiert. Mit der Planung ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Arten- und Biotopschutz, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter verbunden.

Biederitz, Oktober 2021

gez.Gericke

Kay Gericke  
Bürgermeister