

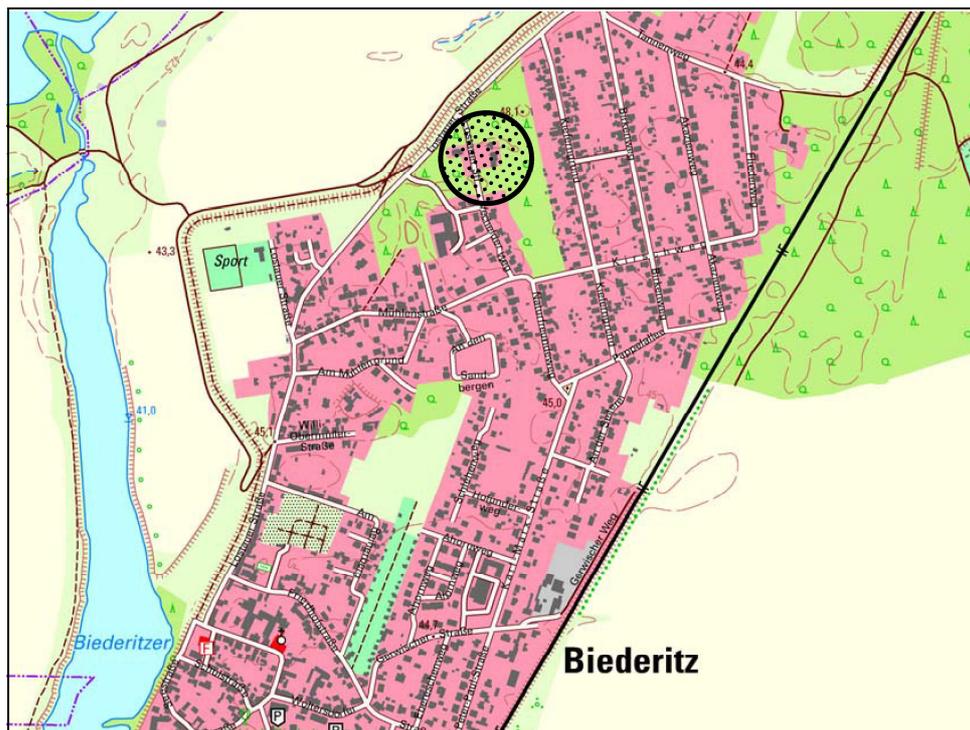


# Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Landkreis Jerichower Land

## Bebauungsplan Nr.58/2024 "Naturfreundehaus" in der Ortschaft Biederitz

Vorentwurf – Mai 2024



Lage: [TK 10/2018] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / A18-2640-2012-5

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: [Funke.Stadtplanung@web.de](mailto:Funke.Stadtplanung@web.de)

## 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
2.3. 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 des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	9
4.4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.4. Belange der Lärmbekämpfung	12
6.2.5. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8. Flächenbilanz	13
Teil B Umweltbericht	14

## **Teil A: Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58/2024 "Naturfreundehaus" in der Ortschaft Biederitz - 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.04.2024 (GVBl. LSA S.96)

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

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

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

Das Naturfreundehaus wurde 1926 von der Ortsgruppe Biederitz der Naturfreunde als Vereins- und Gästehaus mit Übernachtungsplätzen errichtet worden und 1933 durch die Nationalsozialisten enteignet. Später wurde es befristet als FDGB-Erholungsheim genutzt bevor der Umbau zur Berufsschule mit Internat erfolgte. Später wurde das Gebäude nur noch als Internat der Ingenieurschule für Lebensmitteltechnologie in Gerwisch genutzt. Ende der 90er Jahre wurde das Naturfreundehaus an die Naturfreunde rückübertragen.



Fortan erfolgte eine Nutzung der Ortsgruppe Magdeburg. In regelmäßigen Arbeitseinsätzen sorgten sie für den Erhalt des Hauses. Da es an einem rentablen Konzept und an Investitionen fehlt, erfolgte der Verkauf. Der neue Eigentümer hat für das Haus ein Nutzungskonzept als Seminar- und Gästehaus entwickelt. Das Profil wird im kulturellen Bereich und dem Schwerpunkt Umwelt und Natur liegen. Die Hauptauslastung des Gebäudes soll durch Vermietung an Gruppen für die Durchführung von Tagungen und Seminaren mit ökologischer und künstlerisch-kreativer Ausrichtung erfolgen. Dabei wird angestrebt, auch öffentliche Kulturangebote für die Gemeinde Biederitz anzubieten.

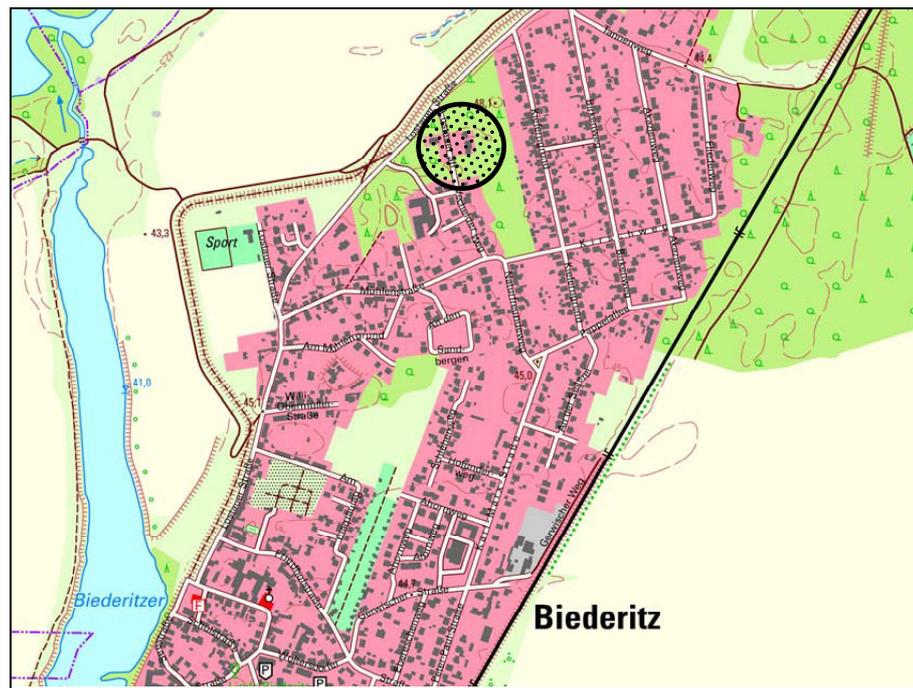
Das Naturfreundehaus mit dem Anbau aus der DDR-Zeit bedarf der Sanierung und Renovierung. Das baufällige Heizhaus nördlich des Naturfreundehauses muss abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Das Naturfreundehaus befindet sich im Außenbereich. Die geplante Nutzung ist im Außenbereich nicht privilegiert, sie bedarf der Sicherung über einen Bebauungsplan.



Die Gemeinde Biederitz hat das Nutzungskonzept für das Naturfreundehaus geprüft und festgestellt, dass dies zur Bereicherung des gemeindlichen Lebens in Biederitz beitragen wird. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 6 BauGB städtebaulich erforderlich. Er dient den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung und den Belangen von Freizeit und Erholung. Das historische Gebäude kann hierdurch geordnet nachgenutzt und fortentwickelt werden.

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

Lage in der Gemeinde



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

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Lostauer Straße, die Ostgrenze des örtlich vorhandenen Weges zwischen der Lostauer Straße und dem Vechelder Weg und eine Parallele im Abstand von 93 Meter nördlich der Südgrenze des Flurstücks 144/23
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 145/9
- im Süden von einer Parallelen im Abstand von 40 Meter nördlich der Südgrenze des Flurstücks 144/23, der Ost- und Südgrenze der vorhandenen Stellplatzanlage und der Ostgrenze

des auf dem Flurstück 144/24 verlaufenden Weges und der Nordgrenze des Vechelder Weges auf dem Flurstück 10290

- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 145/5  
(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Biederitz, Flur 1)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An das Plangebiet grenzt im Süden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.22/2005 "Naturfreundeweg" in der Fassung der 2.Änderung vom 15.12.2000 an. Der Bebauungsplan setzt angrenzend eine Verkehrsfläche und allgemeine Wohngebiete fest. Konflikte mit der angrenzenden Nutzung sind nicht erkennbar.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

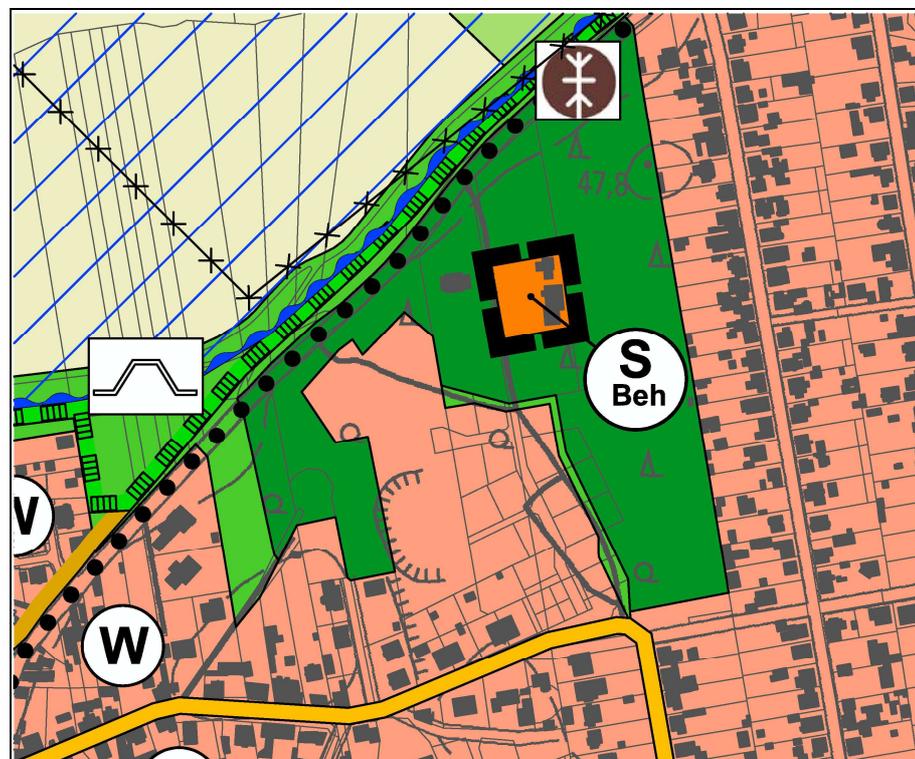
- im Norden die Lostauer Straße und nördlich der Deich der Umflutehle
- im Osten Wald und im Abstand von ca. 100 Meter Wohnbebauung am Kieferngrund
- im Süden das Wohngebiet am Vechelder Weg
- im Westen ein einzelnes Wohngebäude im Wald

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für Wald dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Die Fläche des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan in der Fassung der 4.Änderung als Sonderbaufläche Beherbergung dargestellt. Der Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs.2 BauGB wird durch das Parallelverfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes somit gewährleistet.

Ausschnitt aus dem Entwurf der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Biederitz



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

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

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung sind die Belange der Raumordnung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme. Die Planung beinhaltet die bauplanungsrechtliche Sicherung der Zulässigkeit des bestehenden Naturfreundehauses. Wesentliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Die Entwicklung von Biederitz ist auf die Eigenentwicklung beschränkt. Die geplanten Nutzungen dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde Biederitz. Im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für den Hochwasserschutz. Es befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Hier besteht bei Extremereignissen HQ 200 ein Überschwemmungsrisiko. Dieses Risikogebiet umfasst weite Teile der Ortschaften Biederitz und Gerwisch. Da es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung handelt, ist dem Hochwasserrisiko kein entscheidendes Gewicht beizumessen.

## **3. Bestandsaufnahme**

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.267 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 144/24 steht in gemeindlichem Eigentum. Die Flurstücke 144/23 und 145/5 sind Privateigentum.

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

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet tragfähige, sandige Böden an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

#### archäologische Kulturdenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum benachbarten Bebauungsplan Naturfreundeweg sind für das Plangebiet archäologische Funde zu erwarten. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung des Neolithikums. Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine bestandsorientierte Entwicklung, so dass nicht mit erheblichen Eingriffen in den geschützten Bestand zu rechnen ist.

#### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

#### Nutzungen und Vegetation

Das Flurstück 144/23 ist auf dem in das Plangebiet einbezogenen Flächenteil mit dem zweigeschossigen Naturfreundehaus bebaut, das aus dem in Fachwerk errichteten Gebäudeteil aus dem Jahr 1926 und einem massiven Anbau aus der DDR-Zeit besteht. Nördlich davon befindet sich das ehemalige Heizhaus in einem ruinösen Zustand. Vor dem Naturfreundehaus ist ein Vorplatz als Außenanlage für den Aufenthalt der Besucher mit Grillplatz und Feuerschale vorhanden. Von diesem führt ein befestigter Weg mit Stufen nach Süden zur Stellplatzanlage, die sich unmittelbar am Weg befindet. Diese ist mit Schotterrassen ausgeführt. Das Plangebiet ist in umgebende Waldbestände so eingebunden, dass die Baumkronen weitgehend die Nutzungen im Luftbild verdecken. Zwischen dem Erschließungsweg und dem Vorplatz sind einzelne Gehölze Kiefer (*Pinus sylvestris*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Eibe (*Taxus baccata*) und ein Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) vorhanden. Die Gehölze sollen erhalten werden.



Weg vom Gebäude zu den Stellplätzen

Stellplatzanlage aus Schotterrassen am Weg

Auf dem Flurstück 144/24 ist der Erschließungsweg als nicht ausgebauter, wassergebunden befestigter Waldweg vorhanden. Dieser verläuft an der Einmündung in die Lostauer Straße auf dem benachbarten Flurstück 145/5.

#### Wasser

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

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Planungsziel des Bebauungsplanes ist eine bestandsorientierte Entwicklung des Plangebietes. Wesentliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Es soll eine Ersatzbebauung für das vorhandene ruinöse Heizhaus ermöglicht werden. Die Zulässigkeit der bereits seit vielen Jahren vollzogenen Nutzungen bzw. die geplanten Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen soll gesichert werden. Die Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Bestand von Gebäuden und der bestehenden Nutzung der Freiflächen.

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wurde als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet Beherbergung gemäß § 11 Abs.2 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung von Sondergebieten setzt voraus, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht durch die in § 3-9 BauNVO aufgeführten Baugebietsarten umgesetzt werden kann. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Es soll eine bestandsorientierte Nutzung zugelassen werden. Dies erfordert eine erhebliche Einschränkung der zulässigen Nutzungen, die nicht über eine Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 – 10 BauNVO gesichert werden kann, da aufgrund der starken Nutzungseinschränkungen der Gebietscharakter der Baugebiete gemäß § 3 – 10 BauNVO nicht gewahrt werden kann.

Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde lassen sich somit nur über die Festsetzung eines Sondergebietes umsetzen, in dem die Zweckbestimmung festgesetzt wird. Für Sondergebiete sind neben der allgemeinen Zweckbestimmung die konkreten Zulässigkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Diese umfasst die Wiederbelebung bisheriger Nutzungen als Beherbergungsbetrieb einschließlich Tagungs- und Seminarveranstaltungen, Veranstaltungen (zum Beispiel kultureller oder naturkundlicher Art) sowie zugehöriger Bewirtungsmöglichkeiten (diese werden in der BauNVO als Schank- und Speisewirtschaften bezeichnet) und die hierfür erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen. Die Zulässigkeiten wurden auf die im Nutzungskonzept des Bauherren angeführten Nutzungen beschränkt.

#### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich am vorhandenen Bestand der baulichen Anlagen orientieren. Der vorhandene Gebäudebestand wurde unter Punkt 3.3. der Begründung aufgeführt. Die im Bestand überbauten Flächen bleiben unterhalb der Grundflächenzahl von 0,3. Weiterhin sind Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten vorhanden und werden für die plante Nutzung benötigt, so dass diese zusammen mit der Bebauung ca. 40 bis 45% der Grundstücksfläche einnehmen. Da gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze und Zufahrten die Grundflächenzahl nur um deren Hälfte überschritten werden darf, ist zur Bestandssicherung mindestens eine Grundflächenzahl von 0,3 erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde im Plangebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, wie dies dem Bestand entspricht. Die Geschossflächenzahl ist bei zwei Vollgeschossen mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festzusetzen. Die Firsthöhe wurde bestandsorientiert mit 11 Meter festgesetzt.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für die Sondergebiete die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Prägung.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich am Bestand. Die Bautiefe wurde mit 15 Meter festgesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass der Abstand nicht ausreicht, um Schäden an den Gebäuden durch umstürzende Bäume auszuschließen. Dies ist im Bestand ebenso nicht gegeben, da sich die Gebäude mitten in gehölzbestandenen Flächen befinden. Da der Eigentümer des Waldes und der Eigentümer der Gebäude identisch sind, obliegt ihm die Verkehrssicherung durch eine regelmäßige Prüfung der Standsicherheit der Gehölze.

#### **4.3. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die vorhandene Verkehrsfläche befindet sich überwiegend auf dem gemeindlichen Flurstück 144/24. Die erschließt die Grundstücke Lostauer Straße Nr.28 und Nr.29, ein Wohngebäude westlich des Weges und das Naturfreundehaus östlich des Weges. Die Breite des Weges gestattet keinen Begegnungsverkehr, sie ist nur für die Erschließung der beiden Grundstücke ausreichend. Da die Wegeverbindung die Lostauer Straße mit dem Vechelder Weg verbindet, besteht die Gefahr, dass bei einer öffentlichen Widmung des Weges dieser als Verbindungsstraße genutzt wird. Dies soll vermieden werden. Die Wegeverbindung wurde daher als nicht öffentlicher Weg zur Erschließung der Grundstücke Lostauer Straße Nr.28 und Nr.29 festgesetzt. Die Erschließung umfasst auch die Anbindung an die Medien der Ver- und Entsorgung. Diese soll vom Vechelder Weg aus erfolgen. Der Weg wurde daher auf seiner gesamten Länge in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

#### **4.4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Neben dem Ziel der bestandsorientierten Entwicklung sollen die im Gebiet vorhandenen Bäume erhalten werden, um den Waldcharakter des Gebietes zu sichern. Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm wurden im Plangebiet zur Erhaltung festgesetzt.

#### **4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Eine bestandsorientierte Festsetzung beinhaltet neben der Erhaltungsbindung für Gehölze auch die bestandsorientierte Entwicklung von Oberflächenbefestigungen, die nicht weiter erhöht werden soll. Es wurde daher festgesetzt, dass die Stellplätze auch zukünftig wassergebunden zu befestigen und zu begrünen sind.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

Die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert. Sie erfordern keine zusätzlichen Erschließungsanlagen und Kompensationsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft.

Soweit ein Ausbau der Erschließungsanlage vorgesehen werden soll, ist dieser privatrechtlich zu vereinbaren und durch den Begünstigten zu finanzieren.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private 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.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die Anbindung an die Lostauer Straße kann eine geordnete Erschließung gesichert werden.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in Biederitz ist die Heidewasser GmbH. Das Gebäude ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Abstimmungen mit der Heidewasser GmbH erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Grundstück ist im Bestand an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Telekommunikation: Telekommunikationsnetzes werden in Biederitz durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und weitere Anbieter betrieben. Die Prüfung, an welches Netz das Vorhaben angeschlossen werden kann, erfolgt durch den Bauherrn.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Lostauer Straße bereitzustellen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung kann hierdurch gewährleistet werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Aufgrund der vorhandenen Tiefenlage des Schmutzwasserkanals im Vechelder Weg sowie den örtlichen Geländebeziehungen des Planbereiches ist eine planerische Untersuchung zu den Anschlussmöglichkeiten erforderlich. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Zur Sicherung der abwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich sowie eine nach den Prämissen des WWAZ erstellte Planung. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser soll soweit möglich im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen vorzusehen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der notwendigen Niederschlagswasseranlagen erforderlich.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung des Grundsatzes erfolgt über einen Hydranten, der sich direkt an der Zufahrt zum Plangebiet an der Lostauer Straße befindet.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen 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 ausschließlich bestandsorientiert. Der Bebauungsplan bereitet keine erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gegenüber dem Bestand vor. Eine Bilanzierung ist nicht erforderlich.

#### 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 Sondergebiet Beherbergung 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. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und des Abstandes zu immissionsempfindlichen Nutzungen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.4. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Vorhaben gehen relevante Geräusche durch die Zu- und Abfahrten der Gäste und Betreiber aus. Aufgrund der Entfernung zu Wohnnutzungen sind erhebliche, untersuchungsrelevante Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Abfallbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine geordnete Beseitigung der Abfälle erforderlich. Dies kann durch einen Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Jerichower Land gewährleistet werden.

### **6.3. Auswirkungen 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 Nutzungen weiterhin zugelassen und im festgesetzter Rahmen entwickelt werden dürfen.

Private Belange benachbarter Eigentümer sind nicht erkennbar betroffen.

## 7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Naturfreundehaus" stehen Belange der Freizeitgestaltung und Erholung und der Erhaltung des traditionellen Gebäudes im Vordergrund. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die privaten Belange an der Fortsetzung ausgeübter Nutzungen werden berücksichtigt.

## 8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	3.267 m <sup>2</sup>
• Sondergebiet SO Beherbergung	2.579 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	688 m <sup>2</sup>

## **TEIL B: Umweltbericht zum Bebauungsplan**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	15
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	15
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	15
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	17
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	17
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	19
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	19
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	19
2.1.1.	Schutzgut Biotope	19
2.1.2.	Schutzgut Arten	20
2.1.3.	Schutzgut Boden	21
2.1.4.	Schutzgut Wasser	22
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	22
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	23
2.1.7.	Schutzgut Mensch	23
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	23
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
2.3.1.	Handlungsempfehlungen	25
2.3.2.	Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen	26
2.3.3.	Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen	26
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
3.	Ergänzende Angaben	26
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	26
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

## **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele des Bebauungsplanes**

- bauplanungsrechtliche Sicherung der Entwicklung des Naturfreundehauses Biederitz als Beherbergungs- und Tagungsbetrieb

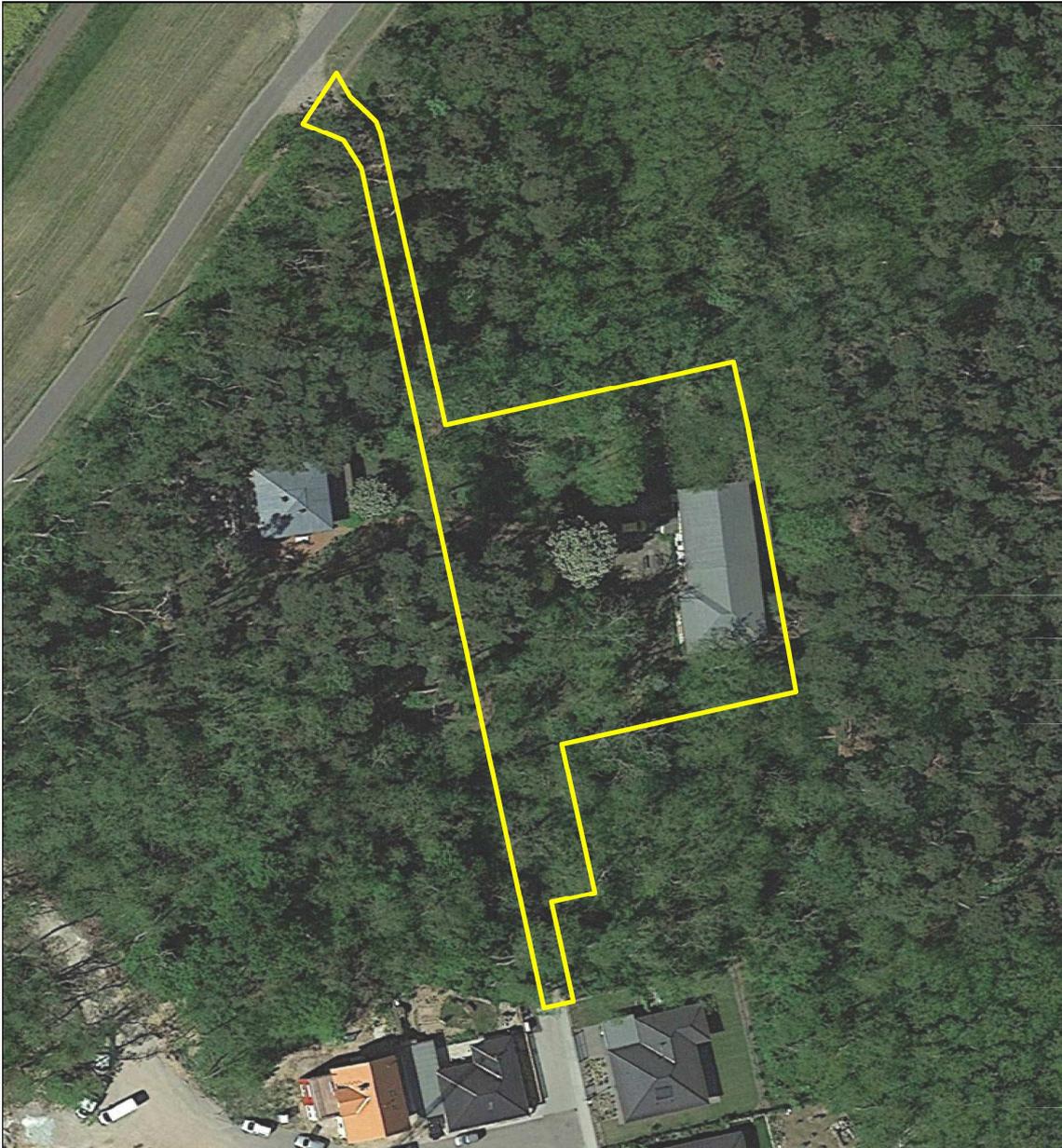
### **1.2. Inhalt des Bebauungsplanes**

- Festsetzung einer Sondergebietsfläche Beherbergungsbetrieb, bestandsorientierte Festsetzung von Grundfläche, Geschossigkeit und überbaubarer Fläche
- Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für die Zufahrt

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

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

Fläche des Plangebietes gesamt	3.267 m <sup>2</sup>
• Sondergebiet SO Beherbergung	2.579 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	688 m <sup>2</sup>



Luftbild des Plangebietes

[DOP 2020] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / A18-2640-2012-5

#### **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. Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzung und der Abstände sind keine erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der Umgebung zu erwarten.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop  
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 Gefährungsgrad 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 Biotop 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 Biotop 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 ausschließlich bestandsorientiert erfolgen, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten

- 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, da die Festsetzungen ausschließlich bestandsorientiert erfolgen, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten
- 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 ausschließlich bestandsorientiert erfolgen, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten
- 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 ausschließlich 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 ausschließlich 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:  
Insoweit im Plangebiet archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA vorhanden sind, werden diese nicht erheblich beeinträchtigt.

#### 1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

##### 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (Juni 2016)

Im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für den Hochwasserschutz. Es befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Hier besteht bei Extremereignissen HQ 200 ein Überschwemmungsrisiko. Dieses Risikogebiet umfasst weite Teile der Ortschaften Biederitz und Gerwisch. Da es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung handelt, ist dem Hochwasserrisiko kein entscheidendes Gewicht beizumessen.

Nordwestlich grenzt ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz an.

##### 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

Das Plangebiet ist Bestandteil einer weitgehend siedlungsintegrierten Waldfläche, die von der Lostauer Straße im Nordwesten, von der Bebauung des Vechelder Weges im Süden, der Bebauung des Kiefernweges im Osten eingeschlossen wird. Innerhalb der Waldfläche befinden sich

ein Wohnhaus westlich des Plangebietes und das Naturfreundehaus mit der Ruine des Heizhauses im Gebiet. Das östlich angrenzende Flurstück 145/9 wird vollständig als Wald genutzt. Vor dem Naturfreundehaus ist ein Vorplatz als Außenanlage für den Aufenthalt der Besucher mit Grillplatz und Feuerschale vorhanden. Von diesem führt ein befestigter Weg mit Stufen nach Süden zur Stellplatzanlage, die sich unmittelbar am Weg befindet. Diese ist mit Schotterrasen ausgeführt. Das Plangebiet ist in umgebende Waldbestände so eingebunden, dass die Baumkronen weitgehend die Nutzungen im Luftbild verdecken. Aufgrund der seit 1926 bestehenden Bebauung ist eine Waldeigenschaft des unmittelbaren Plangebietes selbst nicht mehr gegeben. Die Gehölze bestehen überwiegend aus einem Laubmischbestand mit der Hauptbaumart Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Im Plangebiet sind ein Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und eine Eibe (*Taxus baccata*) vorhanden. Die Strauchschicht wird teilweise durch Junganwuchs Robinie und Birke gebildet. Das Grundstück ist nur teilweise eingezäunt.

#### Bewertung

Im Plangebiet kommen überwiegend verbreitete Biotoptypen von geringer bis allgemeiner Wertigkeit vor. Der umgebende Waldbestand ist aufgrund der Prägung durch nichteinheimische Laubgehölze und Kiefern als Biotoptyp von allgemeiner Wertigkeit einzustufen.

#### 2.1.2. Schutzgut Arten

##### 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 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 bestandsorientierten Planung verzichtet. Die wesentlichen, für den Artenschutz wertgebenden Gehölze werden erhalten. Ein Untersuchungsbedarf besteht für die Ruine des Heizhauses, die abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Im Landschaftsrahmenplan wurden für das Plangebiet keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert.

###### Fledermäuse

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind Fledermausvorkommen bekannt. Die Gehölze der Umgebung, insbesondere die Robinien mit größerem Stammumfang und Spalten weisen eine Eignung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse auf. Im Plangebiet selbst sind keine Bäume vorhanden, deren Querschnitt eine Eignung als Winterquartier erkennen lässt. Da die Gehölze erhalten werden, wird hierfür kein weiterer Untersuchungsbedarf erkannt. Zu untersuchen ist die Ruine des Heizhauses. Vor dem Abbruch des Gebäudes ist es auf Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse zu untersuchen. Bisher ist eine Nutzung als Sommer- oder Winterquartier nicht bekannt. Das Gebäude und der Schornstein weisen jedoch eine Eignung als Quartier für Fledermäuse auf. Da ein kurzfristiger Abbruch der Ruine nicht vorgesehen ist, sind aktuelle artenschutzrechtliche Untersuchungen im Hinblick auf einen Fledermausbestand nicht sinnvoll. Auch wenn derzeit keine Fledermausquartiere festgestellt werden, kann aufgrund der Eignung eine spätere Quartiernahme nicht ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung muss daher zwingend zeitnah vor dem Abbruch erfolgen.

#### Lurche, Insekten, Kriechtiere

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, die die Voraussetzung für ein Vorkommen gewässergebundener Arten darstellen. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Verschattung des Geländes durch Gehölze sind keine geeigneten Lebensbedingungen für Kriechtiere, Schmetterlinge und andere Insektengruppen vorhanden.

#### Avifauna

Die Gehölze des Plangebiets weisen eine Eignung als Brutstätte für Vögel auf. Aufgrund der Störwirkungen durch die Nutzung ist nur mit dem Vorkommen verbreiteter Arten zu rechnen. Da die Gehölze erhalten bleiben, wurde diesbezüglich kein weiterer Untersuchungsbedarf erkannt.

#### Bewertung

Aufgrund der Lage im Wald kommt dem Schutzgut trotz Störeinflüssen durch die vorhandene Nutzung eine allgemeine Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Arten zu.

### 2.1.3. Schutzgut Boden

#### Bestand

Auf den baumbestandenen Flächen am Rand des Elbtales stehen oberflächlich sandige Böden aus fluviatilen Ablagerungen über den Böden 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 gering. Die Böden sind im Bereich der Stellplätze und der vorhandenen Bebauung anthropogen überprägt. Ein regelmäßiger Bodenbruch 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 geringen Puffervermögens bei hoher 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 Bebauungsplangebiet.

### 2.1.4. Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Einwirkungsbereich.

#### Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Der Grundwasserflurabstand beträgt hier 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 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 Biederitz 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 Plangebietes und dessen nordwestlich angrenzende Umgebung 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 hat aufgrund der Wegeverbindung zwischen dem Vechelder Weg und der Lostauer Straße Bedeutung für die Erholung der Öffentlichkeit. Der Weg wird intensiv für die wohnungsnaher Erholung genutzt. Dem Sondergebiet kommt als arrondierende Fläche des Weges eine Bedeutung für die Erholung zu.

##### Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. Wohnnutzungen befinden sich unmittelbar westlich und im Abstand von ca. 100 Meter östlich und südlich des Plangebietes. 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 sind voraussichtlich archäologische Kulturdenkmale 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 am Bestand orientieren, sind erhebliche Eingriffe in erhaltenswerte Biotoptypen nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel sind ebenfalls nicht zu erwarten. Eine vorübergehende Störung während Bauphasen für Ersatzbauten 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 die Gehölze erhalten bleiben sollen und die Fläche nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht und Ausweichmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Erhebliche artenschutzrechtliche Auswirkungen sind für den Abbruch der Ruine des Heizhauses in Bezug auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen zu erwarten. Eine kurzfristige Umsetzung des Ersatzneubaus des Heizhauses ist nicht vorgesehen. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind daher zeitnah vor einem Abbruch des Gebäudes vorzusehen.

#### 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. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes können keine wesentlichen Flächen über den Bestand hinaus versiegelt werden. Ein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion ist somit nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser können durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die Versiegelung von Böden entstehen. Da der Umfang der Versiegelungen nicht zunimmt, ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu erwarten.

#### Schutzgut Klima, Luft

Vorstehende Aussagen gelten auch für das Schutzgut Klima / Luft.

#### Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Möglichkeit der bestandsorientierten Nutzung einer vorhandenen Bebauung im Außenbereich. Durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen ist eine wesentliche Entwicklung über den Bestand hinaus nicht zulässig. Aufgrund des Abstandes und des Umfangs einer möglichen Veranstaltungsnutzung sind erhebliche Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung auszuschließen.

Als relevante Lärmemission ist im Plangebiet lediglich der Zugangsverkehr zu betrachten. Dieser erfolgt von der Lostauer Straße, von der von den maßgeblichen Immissionsorten abgewandten Seite.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die bestandsorientierte Bebauung 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)

- 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 auf den vorhanden Bestand
- die vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben
- Stellplätze sollen nur wassergebunden befestigt und begrünt werden

#### Begründung:

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

### 2.3.3. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

- Untersuchung auf Fledermaussommer- oder Winterquartiere vor Abbruch des Heizhauses

Sollten Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden, sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Dies betrifft insbesondere ein Vorkommen von Winterquartieren. CEF-Maßnahmen können zum Beispiel durch das Anbringen von Fledermauskästen oder die Berücksichtigung der Winterquartiere beim Umbau des Naturfreundehauses durch Schaffung geeigneter frostfreier Überwinterungsmöglichkeiten im Gebäude unter dem Dach umgesetzt werden. Die Untersuchung und erforderlichen Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land abzustimmen. Sollten geeignete Maßnahmen nicht umsetzbar sein oder angenommen werden, hat ein Abbruch des ruinösen Heizhauses zu unterbleiben.

Die Planung ist nicht zwingend mit dem Abbruch des Heizhauses verbunden, das Ziel der Erhaltung und Entwicklung des Naturfreundehauses ist bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände umsetzbar.

## 2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung beinhaltet 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.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

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

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine bestandsorientierte Entwicklung des Plangebietes ohne wesentliche zusätzliche Versiegelungen von Grundflächen oder wesentliche Nutzungsänderungen vorzubereiten. Er bewirkt, dass die bisher ausgeübten Nutzungen erhalten und in engem Rahmen entwickelt sowie bauliche Anlagen in gleichem Umfang wie bisher errichtet werden können. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind hierdurch nicht zu erwarten. Mit der Planung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Arten- und Biotopschutz, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter verbunden. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt. Aufgrund der Begrenzung der Größe des Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten.

Biederitz, Mai 2024