

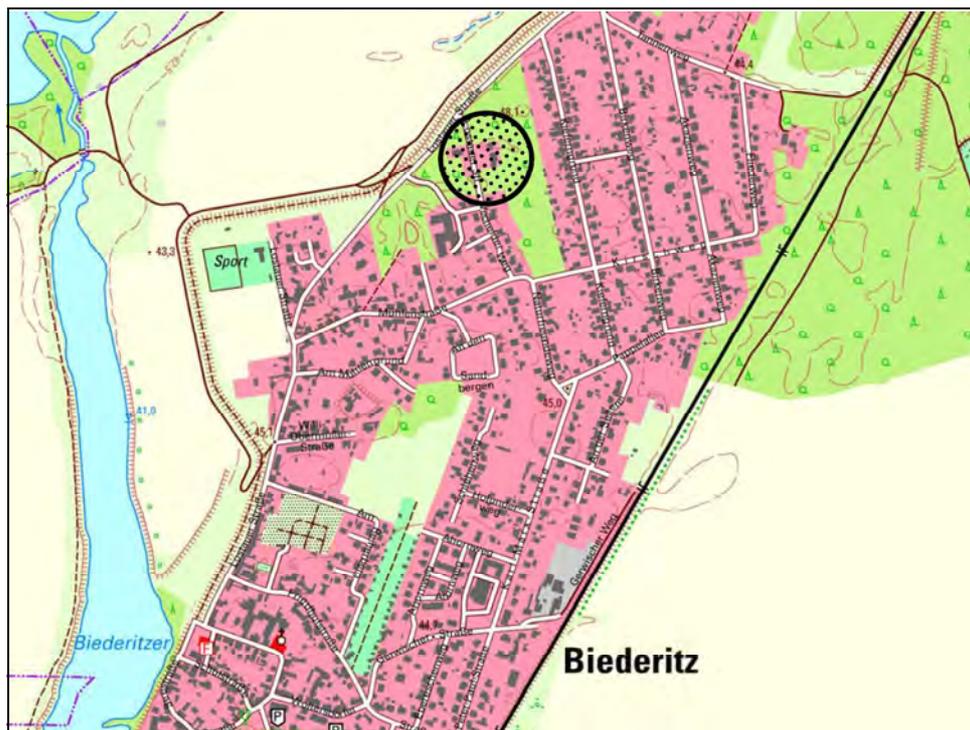


Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz

Landkreis Jerichower Land

4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Biederitz "Teilbereich Naturfreundehaus"

Entwurf – August 2024



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A Begründung der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.2. Lage des Änderungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.2. Entwässerung, Nutzung und Vegetation	6
4. Begründung der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	7
5. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf öffentliche und private Belange	7
5.1. Erschließung	7
5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
5.3. Belange des Schutzes vor invasiven Arten	8
5.4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf private Belange	9
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	9
7. Flächenbilanz	10
Teil B Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes	11

Teil A: Begründung der Darstellungen der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Biederitz "Teilbereich Naturfreundehaus"

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 2 des Gesetzes vom 15.05.2024 (GVBl. LSA S.128)

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

2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Naturfreundehaus wurde 1926 von der Ortsgruppe Biederitz der Naturfreunde als Vereins- und Gästehaus mit Übernachtungsplätzen errichtet 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. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz ist die Fläche bisher als Fläche für Wald dargestellt. Einzelgebäude im Außenbereich wurden nicht als Bauflächen dargestellt. Dies ist Voraussetzung, um die zukünftige Nutzung über einen Bebauungsplan zu sichern, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

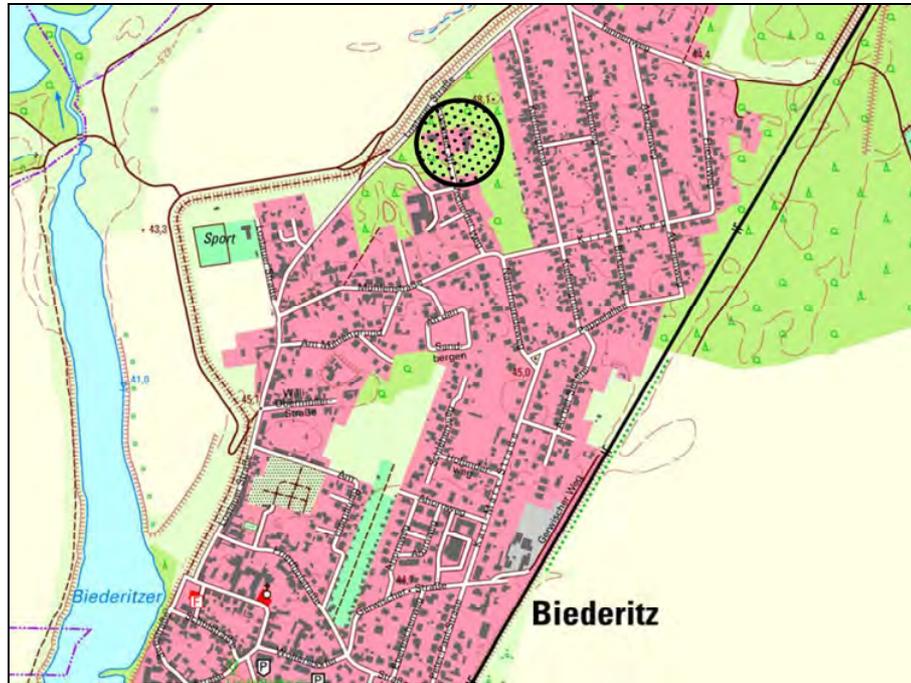


Die Gemeinde Biederitz hat das Nutzungskonzept für das Naturfreundehaus geprüft und festgestellt, dass dies zur Bereicherung des gemeindlichen Lebens in Biederitz beitragen wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 6 BauGB städtebaulich erforderlich. Sie dient den sozialen und kulturellen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

2.2. Lage des Änderungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Biederitz an der Lostauer Straße.

Lage in der Gemeinde



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

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche des Naturfreundehauses und der Ruine des Heizhauses sowie die vorhandenen Stellplätze für die Nutzung am Erschließungsweg zwischen der Lostauer Straße und dem Vechelder Weg. Seitens des Landkreises Jerichower Land wurde angeregt, die Abgrenzung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.58/2024

auszudehnen. Dies ist nicht erforderlich. Privatrechtliche Zuwegungen gehören nicht zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzügen der Bodennutzung. Im Flächennutzungsplan dargestellt werden nur die überörtlichen Straßen und die innerörtlichen Hauptverkehrszüge. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.22/2005 "Naturfreundeweg" in der Fassung der 2.Änderung vom 15.12.2000. Der Bebauungsplan setzt angrenzend allgemeine Wohngebiete fest. Konflikte mit der angrenzenden Nutzung sind nicht erkennbar.

Angrenzende Nutzungen an den Änderungsbereich 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. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist Planung nicht raumbedeutsam. 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 der Änderungsbereich 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. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Änderungsbereich tragfähige Sande und Geschiebelehme an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine ausreichende Tragfähigkeit aufweisen.

archäologische Kulturdenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Bereich der geplanten Maßnahme und deren unmittelbaren Umfeld zahlreiche, gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Brandbestattung – Vorrömische Eisenzeit; Grabhügel/Gräberfeld – undatiert; Siedlungen – Neolithikum bis Römische Kaiserzeit, Neuzeit; Einzelfunde – Paläolithikum/Mesolithikum, Bronzezeit bis Mittelalter, undatiert). Jeder Bodeneingriff bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Beim Vorhaben handelt es sich um eine bestandsorientierte Entwicklung, so dass erhebliche Eingriffe in den geschützten Bestand nicht grundsätzlich erforderlich sind.

Bodenbelastungen / Kampfmittel

Bodenbelastungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt, er ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft.

3.2. Nutzung und Vegetation, Entwässerung

Nutzungen und Vegetation

Der Änderungsbereich ist 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 Schotterrasen ausgeführt. Der Änderungsbereich 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 Schotterrasen am Weg

Wasser

Der Änderungsbereich 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 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Planungsziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine bestandsorientierte Entwicklung. 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.

Sonderbauflächen für Beherbergungsbetriebe

Für den Änderungsbereich wurde eine Sonderbaufläche für Beherbergung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Darstellung von Sonderbauflächen 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. Der Änderungsbereich 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 bis 10 BauNVO gesichert werden kann, da aufgrund der starken Nutzungseinschränkungen der Gebietscharakter der Baugebiete gemäß § 3 bis 10 BauNVO nicht gewahrt werden kann.

Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde lassen sich somit nur über die Darstellung von Sonderbauflächen umsetzen, in der die Zweckbestimmung festgesetzt wird. Die konkreten Zulässigkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan festzusetzen. Diese umfassen 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.

5. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf öffentliche und private Belange

5.1. Erschließung

Durch die Anbindung an die Lostauer Straße kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Die Belange der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Darstellung erfolgt bestandsorientiert. Wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht vorgesehen.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Änderungsbereich 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 Darstellung als Sonderbaufläche Beherbergung ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer grenzen nicht an den Änderungsbereich an.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der dargestellten Art der baulichen Nutzung und des Abstandes zu immissionsempfindlichen Nutzungen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

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.

Belange der Abfallbeseitigung

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

Belange des Hochwasserschutzes

Die dargestellte Sonderbaufläche befindet sich in einem Abstand von 58 Meter zum Deichschutzstreifen am Deichfuß des Hochwasserdeiches der Umlutehle. Die Bestimmungen des § 97 Abs.2 Wassergesetz LSA eines Mindestabstandes von 50 Meter werden eingehalten.

Die Fläche befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe, jedoch in einem Gebiet, in dem ein Hochwasserrisiko bei Extremereignissen (HQ 200) besteht. Die gesamte Ortschaft Biederitz ist Bestandteil des Hochwasserrisikogebietes. Die Überschwemmungshöhe beträgt am Gebäudestandort 0 bis 0,5 Meter. Es wird empfohlen, Vorkehrungen zur Begrenzung der Auswirkungen von Überschwemmungen zu treffen.

5.3. Belange des Schutzes vor invasiven Arten

Die Flurstücke befinden sich innerhalb der Quarantänezone, die gemäß der Allgemeinverfügung der Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt (LLG) über Maßnahmen zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers vom 18.12.2023 eingerichtet wurde. Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone am Rand innerhalb des Quarantänegebietes. Der Käfer wird in der Global Invasive Species Database zu den hundert schädlichsten invasiven Neobiota weltweit gezählt.

Sollten Fällungen von Laubbäumen der aufgeführten Arten mit einem Stammdurchmesser von über 1 cm im Zuge der Durchführung des Vorhabens nötig werden, sind Eigentümer, Besitzer und Verfügungsberechtigte von Grundstücken innerhalb der Quarantänezone dazu verpflichtet, diese Gehölzentnahmen gemäß Punkt 2.5 der Allgemeinverfügung der Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt (LLG) über Maßnahmen zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers vom 18.12.2023 der LLG mindestens 14 Tage vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Ebenfalls ist gemäß Punkt 2.7 der genannten Allgemeinverfügung die Pflanzung von spezifizierten Pflanzen in den Befalls- und Fällungszonen verboten und jede Pflanzung von Laubbäumen in der Quarantänezone 14 Tage vorher schriftlich anzuzeigen.

Eigentümern, Besitzern und Verfügungsberechtigten von Grundstücken innerhalb der Quarantänezone zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers wird weiterhin empfohlen sich, sofern noch nicht geschehen, über die sich aus diesem Umstand ergebenden Pflichten in der genannten Allgemeinverfügung der LLG zu informieren.

spezifizierte Pflanzen nach EU-Durchführungsbeschluss
wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| - Acer spp. (Ahorn) | - Carpinus spp. (Hainbuche) |
| - Fraxinus spp. (Esche) | - Salix spp. (Weide) |
| - Aesculus spp. (Kastanie) | - Cercidiphyllum spp. (Kuchenbaum) |
| - Koelreuteria spp. (Blasenbaum) | - Tilia spp. (Linde) |
| - Alnus spp. (Erle) | - Corylus spp. (Haselnuss) |
| - Platanus spp. (Platane) | - Ulmus spp. (Ulme) |
| - Betula spp. (Birke) | - Fagus spp. (Buche) |
| - Populus spp. (Pappel) | |

Meldungen sind schriftlich zu richten an: Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt (LLG) Dezernat 23 - Allgemeiner Pflanzenschutz, Pflanzengesundheit, Strenzfelder Allee 22, 06406 Bernburg oder per E-Mail an: ALB@llg.mule.sachsen-anhalt.de, per Telefon an folgende Rufnummern: 03471 / 334 253 oder 0391 / 2448 3714 (LLG Sachsen-Anhalt). Auf den Sachverhalt wird hingewiesen.

5.4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung 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 Änderungsbereich 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.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Biederitz "Teilbereich 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.

7. Flächenbilanz

Fläche des Änderungsbereiches gesamt	ca. 0,26 Hektar
• Sonderbauflächen Beherbergung	ca. 0,26 Hektar

TEIL B: Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	12
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
1.4.1. Gesetzliche Grundlagen	13
1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen	15
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	15
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	15
2.1.1. Schutzgut Biotope	15
2.1.2. Schutzgut Arten	16
2.1.3. Schutzgut Boden	16
2.1.4. Schutzgut Wasser	17
2.1.5. Schutzgut Klima / Luft	18
2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	18
2.1.7. Schutzgut Mensch	18
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	19
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.3.1. Handlungsempfehlungen	21
2.3.2. Im Bebauungsplan festzusetzende Maßnahmen	21
2.3.3. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen	22
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3. Ergänzende Angaben	22
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	22
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	23
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Darstellung einer Sonderbaufläche Beherbergung zur bestandsorientierten Entwicklung des Änderungsbereiches

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 Änderungsbereiches gesamt: ca. 0,26 Hektar

- Sonderbauflächen Beherbergung
ca. 0,26 Hektar

Luftbild des Änderungsbereiches

[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 Änderung des Flächennutzungsplanes

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 Änderungsbereich oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar. Aufgrund der bestandsorientierten Darstellung und der Abstände sind keine erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der Umgebung zu erwarten.

- 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 Darstellung ausschließlich bestandsorientiert erfolgt, 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 Darstellung ausschließlich bestandsorientiert erfolgt, 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:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut, da die Darstellung ausschließlich bestandsorientiert erfolgt, 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:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Änderungsbereich, da die Darstellung ausschließlich bestandsorientiert erfolgt, 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:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Änderungsbereiches, da die Darstellung ausschließlich bestandsorientiert erfolgt, 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:
Insoweit im Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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.

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 den Änderungsbereich 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

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches und das Naturfreundehaus mit der Ruine

des Heizhauses im Gebiet. Das östlich angrenzende Flurstück 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. Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches selbst nicht mehr gegeben. Die Gehölze bestehen überwiegend aus einem Laubmischbestand mit der Hauptbaumart Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich wurde aufgrund der bestandsorientierten Planung verzichtet. Die wesentlichen, für den Artenschutz wertgebenden Gehölze werden erhalten. Ein Untersuchungsbedarf besteht bei der Beseitigung von Bäumen und für die Ruine des Heizhauses, die abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Im Landschaftsrahmenplan wurden für den Änderungsbereich keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert.

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 baumbestanden Flächen am Rand des Elbtales stehen oberflächlich sandige Böden aus fluviatilen Ablagerungen über den Böden der Grundmoräne der Saale Eiszeit an. Die Böden des Änderungsbereiches 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 Bodenumbruch 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich oder dessen Einwirkungsbereich.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Änderungsbereich 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. Der Änderungsbereich 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. Der Änderungsbereich hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für die Einschätzung der Klimarelevanz der Flächen im Änderungsbereich 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 CO₂ 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 Änderungsbereich 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 Umflutehle 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 der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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

Der Änderungsbereich 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. Der Sonderbaufläche 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 Änderungsbereiches. 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

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Bereich der geplanten Maßnahme und deren unmittelbaren Umfeld zahlreiche, gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Brandbestattung – Vorrömische Eisenzeit; Grabhügel/Gräberfeld – undatiert; Siedlungen – Neolithikum bis Römische Kaiserzeit, Neuzeit; Einzelfunde – Paläolithikum/Mesolithikum, Bronzezeit bis Mittelalter, undatiert). 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 Bauleitplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 können durch eine artenschutzrechtliche Prüfung vor Fällarbeiten vermieden werden. Eine vorübergehende Störung während Bauphasen für Ersatzbauten ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Gebiet 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 und gebäudebewohnende Brutvögel 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. Planungsziel ist es, keine wesentlichen Flächen über den Bestand hinaus zu versiegeln. 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 zunehmen soll, 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. Eine wesentliche Entwicklung über den Bestand hinaus ist nicht vorgesehen. Aufgrund des Abstandes und des Umfangs einer möglichen Veranstaltungsnutzung sind erhebliche Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung auszuschließen.

Als relevante Lärmemission ist im Änderungsbereich 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.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Bereich gehört zu einer archäologischen Verdachtsfläche, die als archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs.2 Nr.4 DenkmSchG LSA einzustufen ist. Erdeingreifende Maßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Daher muss gewährleistet werden, dass das Kulturdenkmal durch eine fachgerechte Dokumentation (Sekundärerhaltung) der Nachwelt erhalten bleibt. Es ist rechtzeitig vor Beginn jeglicher erdeingreifender Arbeiten ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 DenkmSchG LSA bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

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 festzusetzende 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 Änderungsbereich
- 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 eine bestandsorientierte Entwicklung. 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

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzulegen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Planungsziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine bestandsorientierte Entwicklung ohne wesentliche zusätzliche Versiegelungen von Grundflächen oder wesentliche Nutzungsänderungen. Sie 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten.

Biederitz, August 2024