

Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 67 für das Sondergebiet „Am Niegripper See – Burger Seite“

Begründung



Fassung: Satzung
Stand: August 2014

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen ■
Sachgebiet Stadtplanung-Städtebauförderung
In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg

Telefon: (03921) 921 512 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 67 Sondergebiet „Am Niegripper See - Burger Seite“	25
Anhang	Abschlussbericht zur faunistischen Kartierung und Bewertung für den Bebauungsplan 67 „Am Niegripper See – Burger Seite“

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	4
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	4
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.5. Landschaftsplan der Stadt Burg	9
2.6. Bestandsaufnahme.....	9
2.6.1. Größe des Geltungsbereiches	9
2.6.2. Nutzungen im Bestand	9
2.6.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope	13
2.6.4. Vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet.....	13
2.6.5. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	16
2.6.6. Denkmalschutz und Archäologie.....	16
2.6.7. Wasser	16
2.6.8. Abfallwirtschaft und Bodenschutz	17
3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	17
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	17
3.1.1. Sondergebiet SO Erh 1	17
3.1.2. Sondergebiet SO Erh 2	18
3.1.3. Sondergebiet SO Erh 3	18
3.1.4. Sondergebiet SO Erh 4	18
3.1.5. Sondergebiet SO Marina	18
3.1.6. Öffentliche Grünflächen	18
3.2. Maß der baulichen Nutzung	18
3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
3.4. Öffentliche und private Verkehrsanlagen	19
3.5. Öffentliche Grünflächen	19

3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	19
4. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	20
5. Maßnahmen-Kosten.....	20
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	20
6.1. Erschließung.....	23
6.1.1. Verkehrserschließung	23
6.1.2. Ver- und Entsorgung	24
7. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	27
8. Flächenbilanz	28

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.06.2014)

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Am Nordufer des Niegripper Sees auf der Burger Seite befinden sich eine Campingplatzanlage und ein öffentlicher Badestrand nebst einigen dazugehörigen infrastrukturellen Einrichtungen. Der Zustand der gesamten Anlage genügt den aktuellen Anforderungen hinsichtlich einer attraktiven Naherholung nicht mehr.

Die Grundstücke am Nordufer gehören der Stadt Burg. Diese hat die Grundstücke an einen privaten Investor verpachtet, der die Entwicklung des Bereiches aus touristischer Sicht und aus Sicht der Naherholung vornehmen möchte. Zur Entwicklung des Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da es derzeit planungsrechtlich um Außenbereichsflächen handelt. Vorgesehen ist die Erhaltung und Verbesserung eines öffentlichen Badestrandes, der Ausbau von Sport- und Freizeiteinrichtungen, die Einrichtung eines Zeltplatzes sowie von Abstellplätzen für Caravan und Mobilheime, die Errichtung und Erneuerung von Sozialgebäuden und erforderlichen Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen sollen. Die Erschließungssituation des Bereiches ist neu zu ordnen. Dabei spielen die Regelungen der Campingplatzverordnung eine wesentliche Rolle.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Burg. Vom Bebauungsplan betroffen sind folgende Flurstücke der Flur 29 Nr. 10124, 10127, 1028, 10129, 10130, 10131, 10132 und 1748/524. Die Planungsgrenze ist flurstücksgenau der Planzeichnung zu entnehmen und gilt ggf. ergänzend zu der gemachten Auflistung.

Der Planungsbereich liegt außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Burg oder seiner Ortschaften. Der Standort erfüllt Funktionen der Naherholung und ist aus diesem Grund von vielfältigen Nutzungen und Kleinbauten der Gewässernutzung und des Wochenendwohnens umgeben.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Burg und wurden langfristig zur Betreibung des Campingplatzes verpachtet.

Zur örtlichen Lage des Plangebietes:

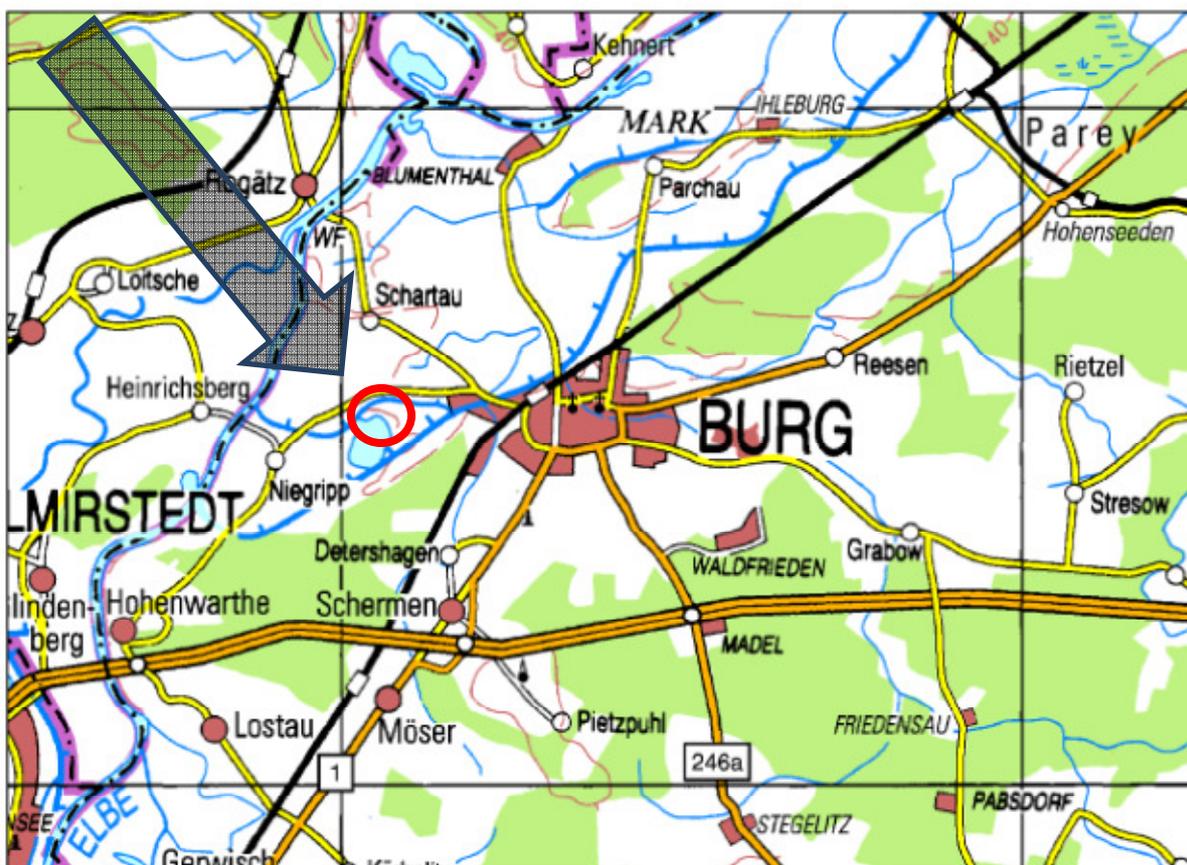


Abbildung 1 Lageplan

Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließend ist derzeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wochenendhausgrundstücke in der öffentlichen Diskussion.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Burg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan zeigt für den Bereich folgende Darstellung:



Abbildung 2 Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

Der Bereich ist als Sondergebiet Erholung ausgewiesen. Eine weitere Festsetzung betrifft den öffentlichen Badestrand. Östlich grenzt eine weitere bergrechtliche Festsetzung an. Derzeit ist der Abbau hier nicht begonnen.

Mit der Planaufstellung ist die Erhaltung und Verbesserung eines öffentlichen Badestrandes, der Ausbau von Sport- und Freizeiteinrichtungen, Zeltplatz, Abstellplätze für Caravan und Mobilheime, die Errichtung von Sozialgebäuden und erforderlichen Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen sollen, vorgesehen. Die Erschließungssituation des Bereiches ist neu zu ordnen. Mit dieser Zielstellung decken sich die Ziele des Bauungsplanes mit den formulierten Zielen des Flächennutzungsplanes. Der Bauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende Grafik umfasst einen Auszug aus dem aktuell geltenden Regionalen Entwicklungskonzept der Planungsregion Magdeburg.

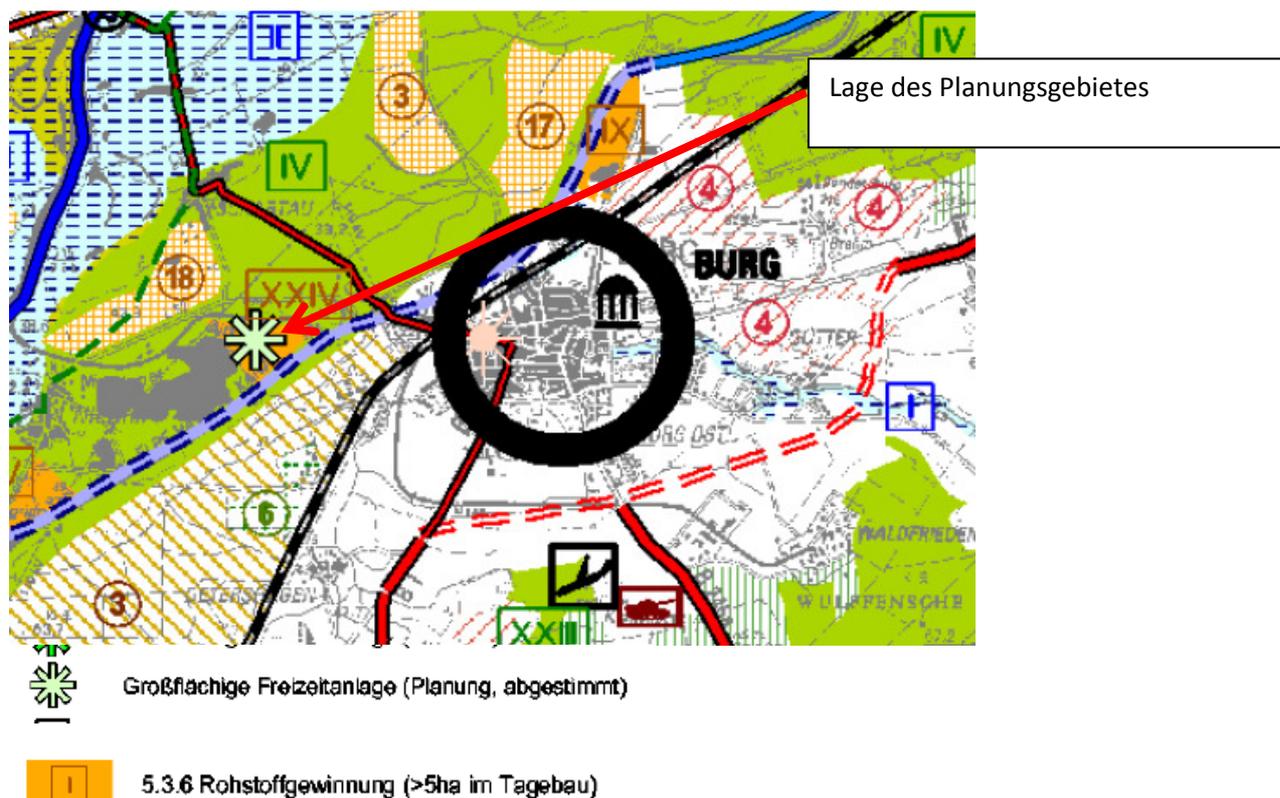


Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalen Entwicklungskonzept

Die Stadt Burg übernimmt im raumordnerischen Konzept die Funktion eines Mittelzentrums.

Folgende planungsrelevante Ziele können dem Regionalen Entwicklungskonzept entnommen werden:

5.2.6 Z *Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.*

Dargestellt ist zum einen ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung XXIV Niegripp (Kiessand). Der Planungsbereich ist aus dem aktiven Bergrecht bereits entlassen.

5.3.6.6 Z *Die Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung Hohenwarthe, Ihleburg, Niegripp und Parey sollen nach Beendigung des Rohstoffabbaus einer Renaturierung zugeführt werden. Dabei ist die natürliche Flusslandschaft der Elbe mit ihren strukturreichen Auenflächen zu erhalten und weiterzuentwickeln.*

Weiter ist eine großflächige Freizeitanlage (Planung, abgestimmt) vermerkt.

5.5.7.1 Z *Großflächige Freizeitanlagen sind Anlagen, die überwiegend der aktiven Freizeitgestaltung und der Erholung in Natur und Landschaft dienen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung Schwerpunkte für die Tourismusedwicklung dar und sind entsprechend zu entwickeln. Es sind folgende regional bedeutsame Standorte in der Planungsregion Magdeburg ausgewiesen:*

...

6. Naherholungsgebiet Niegripper See

...

Aus den dargestellten Inhalten des Regionalen Entwicklungsplanes wird deutlich, dass die Ziele des Bauungsplanes mit den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes für den Bereich übereinstimmen.

Angrenzend an den Bereich des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. XXIV Niegripp (Kiessand) (REP MD Pkt. 5.3.6.5.). Ein Abbau sollte möglichst keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion verursachen. In der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes heißt es: „Der Planungsbereich des B-Planes Nr. 67 wurde, wie in der Planbegründung dargelegt, bereits aus der Bergaufsicht entlassen. Nach meiner Kenntnis umfasst die Entlassung aus der Bergaufsicht insgesamt die Teilflächen 1, 2 und 3 des Zentralfeldes des Kiessandtagebaus Niegripp, während die an diese Flächen westliche und östlich angrenzenden Teilflächen „Niegripp Westfeld“ und „Niegripp Ostfeld“ auf der Grundlage des zugelassenen bergrechtlichen Rahmenbetriebsplanes aus dem Jahr 1996 (in Verbindung mit der Betriebsplanverlängerung des LAGB aus dem Jahr 2011) bis zum Jahr 2041 planmäßig weiter zur Auskiesung vorgesehen sind. Die unmittelbar östlich des Plangebietes des B-Planes Nr. 67 gelegene Teilfläche „Niegripper Ostfeld“ der Kiessandlagerstätte Niegripp, in der bisher noch kein Rohstoffabbau begonnen hat, zählt dabei zu den Teilflächen dieser Kiessandlagerstätte, welche gemäß REP MD Ziffer 5.3.6.5 Nr. XXIV in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung des REP MD als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung festgelegt wurde. Dieser dem Lagerstättenschutz dienende Bereich ist daher von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden.“ (Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 18. Oktober 2013). Die Abstimmung dieses Sachverhaltes ist bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung betrachtet und in dem in Punkt 2.3 dieser Begründung dargelegten Weise in Übereinkunft gebracht worden.

Laut Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Referat Raumordnung, Landesentwicklung vom 18. Oktober 2013 ist die vorgesehene Planung raumbedeutsam. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus der Lage und Größe des Plangebietes sowie den Planzielen des Bauungsplanes und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung.

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 zeigt auf, dass sich die Planung im Bereich des untertägigen Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung Nr. I „Kalisalzlagerstätte Zielitz, einschließlich der Erweiterung übertägiger Anlagen und Halten“ befindet. In diesem Vorranggebiet wären Nutzungen unzulässig, die einen Rohstoffabbau der Vorratsfelder des Kalibergwerkes Zielitz sowie eine Erweiterung übertägiger Anlagen und Halden wesentlich erschweren oder verhindern würden. Davon ist nach derzeitiger Kenntnislage nicht auszugehen. Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 24. Oktober 2013 weist dazu auch keine entsprechenden Hinweise aus.

2.5. Landschaftsplan der Stadt Burg

Der Landschaftsplan der Stadt Burg ist aus dem Jahr 1996. Folgende Aussagen und Ziele sind für den Planungsbereich zutreffend.

Der Bereich übernimmt Funktionen als klimatische Ausgleichsfläche, Klimatop der Gewässer (Kaltluftproduktionsfläche). Im Planungsbereich wurden Magerrasenbestände festgestellt. Der Planungsbereich hat eine hohe Bedeutung für das Natur- und Landschaftserleben was gleichzeitig durch eine hohe Erreichbarkeit und Zugänglichkeit unterstützt wird. Im Landschaftsplan wird auch deutlich, dass der Bereich eine sehr hohe Bedeutung für die Arten – und Lebensgemeinschaften hat. Im Zielkonzept ist der Bereich als Schwerpunkt von landschaftsbezogenen und gewässerorientierten Erholungsnutzungen beschrieben. Die vorhandenen Magerrasenbestände sollen erhalten bleiben. Die vorhandenen Grünflächen und Sportanlagen sollen extensiv gepflegt werden.

Unter diesen gesetzten Voraussetzungen wird es in der Planung im Wesentlichen darauf ankommen, die Anforderungen an eine leistungsgerechte und moderne Infrastruktur der Freizeiteinrichtung und des Campingplatzes mit den hohen Anforderungen, die Natur und Landschaft an die Verträglichkeit eines solchen Vorhabens stellen, in Einklang zu bringen. Dabei muss der vorhandene Bestand des Campingplatzes mit seinen Einrichtungen Berücksichtigung finden und eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit erhalten.

2.6. Bestandsaufnahme

Der Niegripper See hat einen Zugang zum Alten Kanal und zum Elbe-Havel-Kanal.

2.6.1. Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 83.100qm. Dabei sind 32.087 qm Wasserfläche in den Bauungsplan einbezogen, für die jedoch keine Festsetzungen zu treffen sind.

2.6.2. Nutzungen im Bestand

Innerhalb des Planungsgebietes sind bereits Anlagen vorhanden, die der vorhandenen Nutzung Campingplatz und Badestrand dienen.



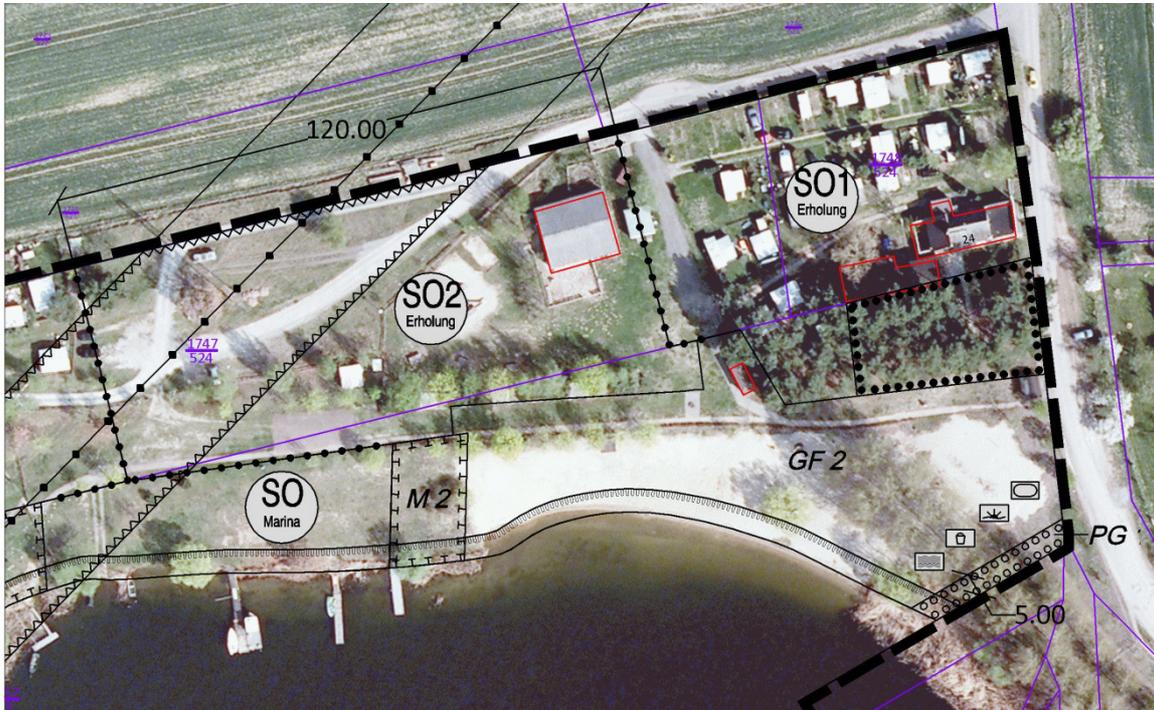
Abbildung 4 Luftbild 2009

Der Campingplatz wurde bereits zu Zeiten der DDR errichtet. Eine Reihe der vorhandenen Gebäude, im SO Erh 1 und SO Erh 2, hat in dieser Zeit (1970er Jahre) eine Baugenehmigung erhalten und genießt aus diesem Grund Bestandsschutz. Diese befinden sich auch in der verwendeten Liegenschaftskarte (ALK) zum Entwurf des Bebauungsplanes. Es gibt ebenso mehrere kleinere Steganlagen deren wasserrechtliche Genehmigung 2010 bzw. 2011 erteilt wurde. Eine weitere wasserrechtliche Genehmigung liegt zur Errichtung einer weiteren Steganlage aus 2013 vor.

Zur Infrastruktur des Campingplatzes gehört u.a. ein Kioskgebäude, ein Verwaltungsgebäude mit Wohnung, Sanitärtrakt, ein Spielplatz und ein Volleyballplatz (Aufzählung nicht abschließend). Der Campingplatz bietet Standplätze zum Kurzzeitcamping und zum Dauercamping an. Die Stellplätze umfassen Parzellen von 90 - 150 qm. In Richtung des Alten Kanal befinden sich eine Reihe von Bootsschuppen.

Gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV sollen sich u.a. die vorhandenen baulichen Anlagen aus der Planunterlage ergeben. In der Plangrundlage des Bebauungsplanes sind die errichteten Gebäude und baulichen Anlagen nur zum Teil enthalten. Dies wirkt insofern irritierend, da aus dem Luftbild die vielfach verfestigten Standplätze ersichtlich sind. Einige der Anlagen auf den Standplätzen sind sicher hinsichtlich ihrer Ortsveränderlichkeit eingeschränkt, was vielfach auf die jahrzehntelange Nutzung zurück zu führen ist. Teilweise entsprechen die Stellplätze nicht mehr den Anforderungen der CWVO LSA und müssen sukzessive verändert werden. Es wäre insofern wenig zweckdienlich und unverhältnismäßig, die einzelnen Anlagen auf ihre Ortsveränderlichkeit zu prüfen und bei Feststellung der Eigenschaft einer baulichen Anlage einzumessen. Dies unabhängig der baulichen Rechtmäßigkeit und in Hinblick auf eine zukünftig anzupassende Situation (CWVO) zu tun, käme einer Objektplanung Campingplatz gleich, die jedoch auf die nächste Stufe der planerischen Vorbereitung (Bauantrag) verwiesen wird. Eindeutig als Gebäude klassifizierte Anlagen sind in der Planzeichnung enthalten. Ähnlich verhält es sich mit den vorhandenen Wegen und Plätzen des Campingplatzes. Auch hier entspricht die jahrelange Nutzung nicht unbedingt den aktuell geltenden Normen und

muss im Zuge der Neuordnung des Platzes angepasst werden. Nachfolgende Luftbilder sollen eine bessere Orientierung ermöglichen. Hier sind ist das Luftbild von 2009 mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verschnitten.





Teilweise befinden sich vorhandene Standplätze- bzw. Standplatzteile außerhalb des Geltungsbereiches und auf Grundstücken anderer Eigentümer. Die Stadt Burg schafft hier keine neuen Nutzungsmöglichkeiten für diese „fremdgenutzten“ Grundstücke. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches erscheinen auskömmlich, eine wirtschaftliche und attraktive Naherholungsnutzung zu etablieren. Die weitere Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen soll damit nicht mehr erfolgen. Mit Rücknahme der Standplätze in diesem Bereich erfolgt die Korrektur vor Ort. Dieses ist durch den Betreiber des Campingplatzes umzusetzen.

2.6.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Das Landschaftsschutzgebiet Umflutehle-Külzauer Forst im Süden liegt Luftlinie etwa einen Kilometer entfernt. Das Landschaftsschutzgebiet Elbaue im Nord-Westen ist ebenfalls etwa einen Kilometer entfernt und ist dabei gleichzeitig FFH Gebiet Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung.

Der Landschaftsplan beschreibt einen Bestand an Magerrasen innerhalb des Plangebietes. Diese Bestände sind geschützt im Sinne des § 30 BNatschG. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht bzw. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2.6.4. Vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet

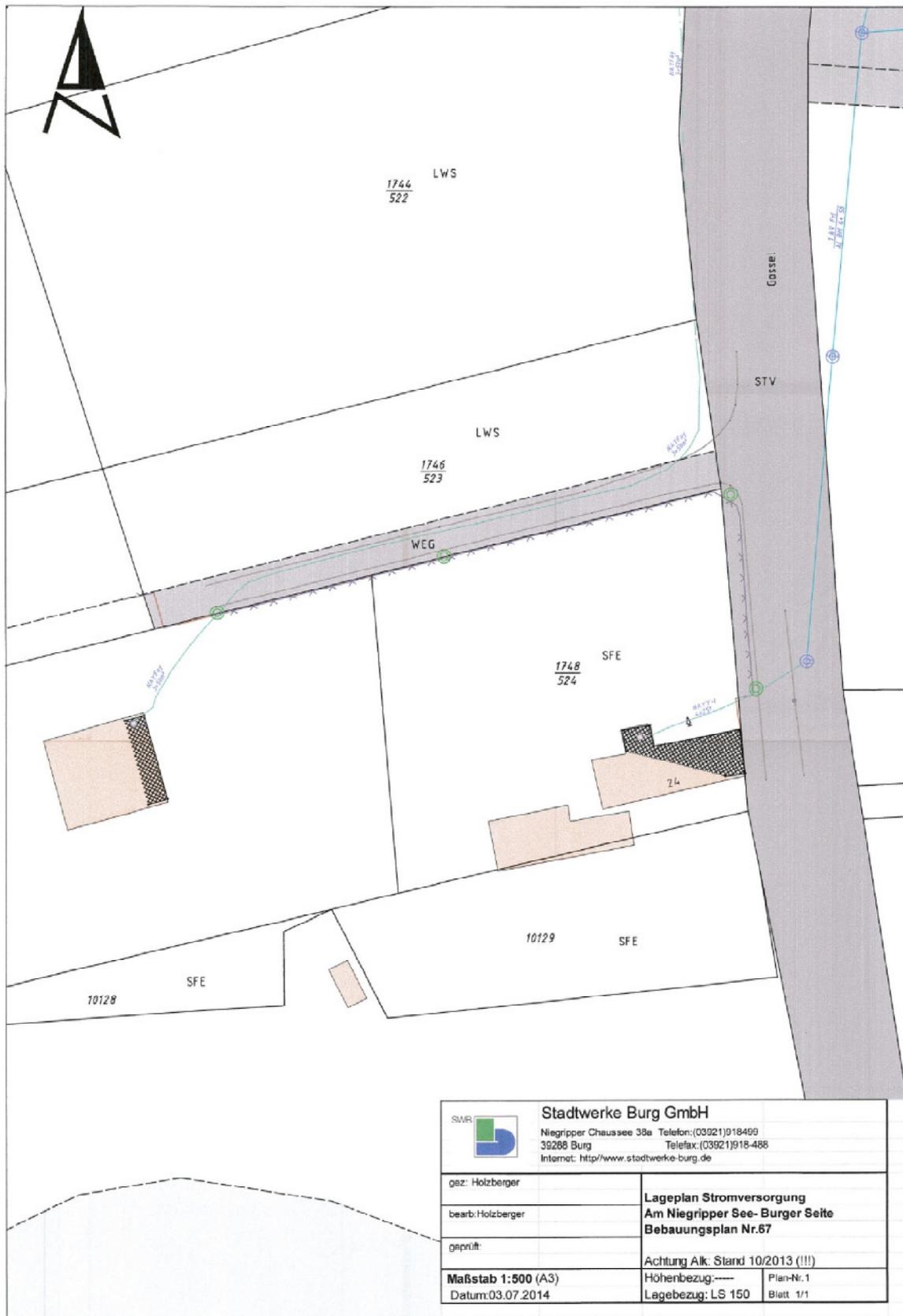
Der Planungsbereich ist bereits an das vorhandene Netz der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das betrifft die Versorgung mit Elektrizität und mit Trink- sowie Abwasser. Hinsichtlich der Leitungskapazitäten und des Zustandes des Leitungsnetzes können derzeit keine abschließenden Aussagen getroffen werden.

Im So Erh 3 im westlichen Planbereich erfolgt die Entsorgung des Fäkalabwassers über Chemietoiletten. Das Grauabwasser wird in Abwassertanks gesammelt, deren Inhalt zusammen mit dem Inhalt der Chemietoiletten in der Fäkalannahmestation im östlichen Teil des SO Erh 2 entsorgt wird.

Die Qualifizierung des Angebotes am Campingplatz führt mittelfristig zu höheren Anforderungen an das Leitungsnetz hinsichtlich der allgemeinen infrastrukturellen Versorgung. Entsprechende Leitungsanpassungen sind notwendig.

Die Stadtwerke Burg haben eine Messung der Abnahmelasten im Sommer an einem Wochenende durchgeführt, um die Spitzen des Verbrauches und deren Netzauswirkung zu prüfen. Im Ergebnis ist das vorhandene Netz zu dieser Spitzenlastzeit noch nicht voll ausgelastet. Der Stellungnahme der Stadtwerke Burg vom 02.07.2014 ist folgendes zu entnehmen:

„Im o.g. Bereich liegen Leitungen der Stromversorgung in unserer Rechtsträgerschaft. Nähere Angaben zum Leitungsverlauf entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan. Eine Aussage zur zukünftigen Stromversorgung des o.g. Areals kann nicht getroffen werden. In wie weit das Stromnetz bzw. die vorhandenen beiden Stromhausanschlüsse verstärkt bzw. erneuert werden müssen, hängt von den technischen Verbrauchswerten der geplanten Erweiterungen ab. Insbesondere ist hier das Teilgebiet SO Erh 2 (max 5 Ferienhäuser bis zu 25 m²) und das Teilgebiet SO Erh 4 (max. 6 Ferienhäuser bis zu 60 m²) zu erwähnen. Hier sollte der Betreiber /Eigentümer sich bezüglich der (geplanten) Verbrauchswerte rechtzeitig mit der Stadtwerke Burg GmbH in Verbindung setzen. Erst nach Angabe des benötigten / geplanten Leistungsbedarfes kann eine Aussage zur eventuellen Verstärkung im Stromnetz getroffen werden.“





 Stadtwerke Burg GmbH Niegripper Chaussee 30a Telefon: (0392) 1918499 30288 Burg Telefax: (0392) 1918-488 Internet: http://www.stadtwerke-burg.de	
gez: Holzberger	Lageplan Stromversorgung Am Niegripper See- Burger Seite Bebauungsplan Nr.67
bearb: Holzberger	
geprüft:	
Maßstab 1:500 (A3)	Achtung Aik. Stand 10/2013 (!!!)
Datum: 03.07.2014	Höhenbezug: ——— Plan-Nr.: 1
	Lagebezug: LS 150 Blatt 1/1

Der Wasserverband Burg führt den Bereich in der Trinkwasserabnahme und der Abwasserentsorgung. Am östlichen Planungsrand befindet sich eine Hebestelle zum Schmutzwasser. Leitungsverlauf und Leitungskapazität sind beim Wasserverband nicht vorhanden. Dies wird insbesondere bei der weiteren Nutzungsintensivierung zu prüfen und ggf. zu quantifizieren sein.

Für die Quantität des zukünftigen Versorgungsnetzes ist es von hoher Wichtigkeit, ob der angrenzende Planbereich, ehemaliger Hundebadestrand, als Wochenendhausgebiet entwickelt wird. Hier werden bei einer Planentwicklung viele Nutzer zusätzlich an das Netz angeschlossen werden müssen.

Innerhalb des Planungsbereiches verläuft eine 110 kV –Leitung. Der Prozess der Umverlegung der Leitung hat bereits begonnen und wird 2014 abgeschlossen sein. Es ist also mittelfristig davon auszugehen, dass die Leitung keine Auswirkungen auf den Planbereich hat. Dennoch sind, solange die Leitung Bestand hat, die Schutzabstände der Leitung zu beachten.

2.6.5. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Das geplante Vorhaben liegt am Rande des Bergwerkeigentumsfeldes „Niegripp“ Nr. III-A-f-801/90/706, Bodenschatz Kiese und Kiessande.

Der Niegripper See ist in Folge der Renaturierung des Kiestagebaus entstanden. Das Bergwerksfeld ist in diesem Bereich geschlossen.

Bodenbelastungen sind nach derzeitigem Stand nicht bekannt.

Bezüglich des Vorhabens gibt es nach Kenntnissen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 24. Oktober 2013 aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingt Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt nicht bekannt.

2.6.6. Denkmalschutz und Archäologie

Nach derzeitiger Erkenntnislage ist eine Berührung mit archäologischen Kulturdenkmälern oder Baudenkmalen nicht zu erkennen.

Es gilt der allgemeine Hinweis, dass in dem Falle, dass archäologische Funde bzw. Befunde bei Erdarbeiten auftretenden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmäler sind (archäologischen und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA in der derzeit gültigen Fassung bei der unteren Denkmalschutzbehörde (03921-949-6342) anzuzeigen. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige sind diese Funde unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehenden Gesetzlichkeiten hinzuweisen.

2.6.7. Wasser

Der Niegripper See ist nach Aussagen der Unteren Wasserbehörde vom 18. Oktober 2013 ein Gewässer zweiter Ordnung und unterliegt den Bestimmungen des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 in der derzeit gültigen Fassung. Der an das Gewässer

angrenzende Geländerandstreifen ist in einer Breite von fünf Metern von jeglicher Bebauung frei zu halten. Im Ausnahmefall dürfen bauliche Anlagen (z. B. Bootsstege, Carports) mit untergeordneter Bedeutung errichtet werden. Hierfür ist, auch wenn die baulichen Anlagen baugenehmigungsfrei sind, eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 36 WHG i.V.m. § 49 WG LSA bei der Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land zu beantragen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind grundsätzlich zu vermeiden (§§ 5 und 6 WHG). Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen notwendig werden, sind diese bei der Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land zu beantragen bzw. anzuzeigen.

2.6.8. Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Die vorhandene Abfallentsorgung erfolgt über den Campingplatzbetreiber an der am östlichen Planungsrand angrenzenden Straße.

2.6.9. Landwirtschaft und Agrarstruktur

Im Norden grenzt das Gebiet des Bebauungsplanes an Landwirtschaftsflächen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln etc. kommen, die zu tolerieren sind. Auf die Einhaltung des Feld- und Forstordnungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird hingewiesen.

3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg sieht für den Planungsbereich ein Sondergebiet Erholung vor. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Festsetzung und bestimmt ein Sondergebiet, welches der Erholung dient nach § 10 Abs. 2 BauNVO. Sondergebiete, die der Erholung dienen sind in ihrer Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dies erfolgt in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit regelt im Einzelnen die Textlichen Festsetzungen. Die Unterteilung in einzelne Sondergebiete dient der Feinsteuerung der Anordnung der konkreten Nutzungen.

3.1.1. Sondergebiet SO Erh 1

Im Sondergebiet SO Erh 1 befindet sich der Haupteingang für den öffentlichen Badestrand und den Campingplatz. Dementsprechend sollen hier ein Rezeptionsgebäude sowie Wirtschaftsgebäude einschließlich Toilettenanlagen errichtet werden. Hier sollen ebenfalls maximal 2 Wohnungen für einen Platzwart und/oder einen Betreiber entstehen. Die Bindung der Wohnungsbelegung an den Betrieb des Campingplatzes ist gewollt, da das Gebiet nicht zum Regel-Wohnen entwickelt werden soll. Nebenanlagen, welche dem Gebiet dienen, wie z.B. Stellplätze, technische Anlagen, Werbeanlagen etc., sollen im SO Erh 1 ebenfalls errichtet werden können. Der Standort soll auch zur Errichtung von Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie z.B. Spielplatz, Volleyballfeld etc., genutzt werden können. In Teilen dient das SO Erh 1 auch der Bereitstellung von Stellplätzen für Zelte und Wohnmobile, Motorcaravans einschließlich der dafür notwendigen Infrastruktur (technische

Anlagen, Grillplätze etc.). Hier sind Standplätze tendenziell eher für das Kurzzeitcamping angedacht. Derzeit ist im Gebiet eine Imbissverkaufsstelle in vorhandener Bausubstanz betrieben. Grundsätzlich soll im Gebiet die Weiterbetreuung oder die Neuplatzierung einer Imbissverkaufsstelle möglich sein.

3.1.2. Sondergebiet SO Erh 2

Im SO Erh 2 liegt der Schwerpunkt auf den Standplätzen und den Ferienhäusern in Blockbauweise. Neben einigen Stellplätzen für Dauercamping soll hier, zentral im Gebiet gelegen, auch der Sozialtrakt (Duschen, WC, Waschen) errichtet werden.

3.1.3. Sondergebiet SO Erh 3

Im SO Erh 3 sollen ausschließlich Stellplätze für Camping und für motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravans) sowie die dieser Nutzung dienenden technischen Anlagen errichtet werden. Zwei kleinere Sanitärgebäude sollen ergänzend errichtet werden können.

3.1.4. Sondergebiet SO Erh 4

Das SO Erh 4 dient der Errichtung von Ferienhäusern. Deren Grundfläche wird auf bis zu 60 qm zuzüglich einer Terrasse von bis zu 20 m² begrenzt, so dass auch Ferienhäuser / Ferienwohnungen für Familien mit Kindern und dem damit einhergehenden Platzbedarf errichtet werden können.

3.1.5. Sondergebiet SO Marina

Das SO Marina dient der wassersportlichen Nutzung. Hier sollen die Steganlagen, Slipanlagen erhalten sowie eine größere Steganlage errichtet werden (Genehmigung wasserrechtlich 2013 erteilt). Die zu deren Betreuung notwendigen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung der Boote mit Wasser, Strom und Abwasser sowie ergänzende Infrastruktur in Hinsicht auf sanitäre und technische Anlagen sollen ebenfalls hier errichtet werden. Eine ggf. notwendige bauliche Einfriedung soll möglich sein, muss jedoch dem landschaftsoffenen Charakter des Gebietes entsprechen.

3.1.6. Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan weist zwei öffentliche Grünflächen aus. Für die Nutzung des Gebietes ist die Grünfläche im Osten des Plangebietes von hoher öffentlicher Bedeutung. Hier soll der öffentliche Badestrand erhalten und entwickelt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung von Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen möglich.

Die Grünfläche im Westen des Planungsraumes soll zwar öffentlich zugänglich sein und als zum Spazierengehen und Naturerlebnis zugänglich bleiben. Eine Errichtung von baulichen Anlagen ist hier jedoch nicht vorgesehen. Vorhandene Anlagen, die rechtmäßig errichtet sind, bleiben in ihrem Bestandsschutz erhalten.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Schutz des Landschaftsbildes und das harmonische Einbetten der Anlage in die Landschaft ist eine Regelung der Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Diese wird festgesetzt auf 47 m über NN. Andernfalls wäre die Anlage von weithin sichtbar. Für die Regelung der versiegelten Fläche wird in

den einzelnen Sondergebieten Bezug genommen auf eine maximale Grundfläche der baulichen Anlagen. Diese sind so gefasst, dass eine Entwicklung des Betriebes erfolgen kann. Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Grenzen bereits in den ersten Jahren erreicht bzw. überschritten werden.

Für die Entwicklung des Campingplatzes spielt die Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) vom 14. Juli 2006 (GVBl. LSA S. 412) eine wesentliche Rolle. Neben der in den Textlichen Festsetzungen getroffenen Regelung zur Größe der Stellplätze sind die Regelungen der CWVO zu beachten und einzuhalten.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Ausweisung einer Bauweise oder einer überbaubaren Grundstücksfläche wird bewusst verzichtet, um eine große Variabilität der Errichtung der Anlagen zu gewährleisten. Eine Festlegung der Bauweise ginge für die Sondergebietsflächen über die notwendige Regelungstiefe hinaus.

3.4. Öffentliche und private Verkehrsanlagen

Auch auf die Ausweisung von öffentlichen oder privaten Verkehrsanlagen wurde bewusst verzichtet. Die CWVO regelt hinlänglich die Anforderungen, die der Campingplatz hinsichtlich der Erschließung der Flächen erfüllen muss. Eine darüber hinausgehende Regelungstiefe ist nicht erforderlich.

3.5. Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen im westlichen Bereich fest. Eingriffe, die über das vorhandene Maß an Wegen und Anlagen hinausgehen, sind hier nicht vorgesehen. Ein Ausbau der vorhandenen Wege soll aber möglich sein. Die Fläche soll sich im vorhandenen Bestand weiter entwickeln und lediglich für Spaziergänger auf den vorhandenen Wegen weiter zugänglich sein. Ein Verbot des Abweichens von den Wegen kann dabei aber auch nicht Ziel der Planung sein, da das Planungsgebiet insgesamt die Funktion der landschaftsorientierten Erholung erfüllen soll.

3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Um die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden zu reduzieren, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Flächen für die Einrichtung von Stellplätzen nach CWVO sowie die Besucherparkplätze generell wasserdurchlässig herzustellen sind. Dadurch werden versickerungsfähige Flächen erhalten und die Bodenfunktion ist lokal weniger eingeschränkt.

Der Bebauungsplan sieht weiterhin Flächen vor, die zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken geplant sind. Diese grenzen zum einen funktionell bestimmte Bereiche voneinander ab, leisten zum anderen aber auch eine ökologische Ausgleichsfunktion. Die Auswahl der vorgeschlagenen Pflanzen orientiert sich an standortgerechten und einheimischen Gehölzen.

4. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 9. Juni 2011 durch den Stadtrat der Stadt Burg gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau Nr. 28 am 10. Juni 2011. Die Bekanntmachung nach § 2Abs. 1 BauGB erfolgte am 22. Juni 2011 im Amtsblatt Nr. 30.

5. Maßnahmen-Kosten

Die Baumaßnahmen die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, obliegen dem Betreiber des Campingplatzes. Er setzt mit den Bauvorhaben die Ursache für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und ist deshalb auch für die Durchführung dieser Maßnahmen zuständig.

Die Kosten einer eventuell notwendigen Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung sind aus heutiger Sicht nicht eindeutig abzusehen. Die Stadtwerke Burg mbH haben das Netz von der Eon Avacon 2013 übernommen, eine abschließende Aussage zu der Auslastung der Netzkapazität durch den Bestand und die damit abzuleitenden Maßnahmen für den Planungszustand sind nach Messung der Höchstbelastungen im Sommer 2013 nach Messungen möglich. Die Kosten des Netzausbaus liegen bei den Versorgungsträgern, die Anschlusskosten beim Eigentümer.

Bei der Stadt Burg liegen die Kosten für das notwendige Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen nach 3 Jahren. Bei Nutzungsintensivierung ist ggf. ein weiterer Ausbau des Zufahrtsweges erforderlich. Die Kosten liegen ebenfalls bei der Stadt Burg unter Einbeziehung der satzungsgemäßen Umlegungsanteile.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den öffentlichen Belangen und deren Betroffenheit durch das Planverfahren.

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		Durch den BPlan werden keine Maßnahmen vorbereitet, die Wohnen vorbereitet, das Betreiberwohnen in der Anlage kann vernachlässigt werden.
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die		X		Durch den BPlan werden keine Maßnahmen vorbereitet, die Wohnen vorbereitet, das Betreiberwohnen

	Bevölkerungsentwicklung,				in der Anlage kann vernachlässigt werden.
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	X			Die Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandene Campingplatzanlage sichert diese nachhaltig und lässt eine Anpassung an aktuelle Nutzungs- und Sicherheitsansprüche zu. Erholungsfunktion wird gestärkt.
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,		X		Unerhebliche Eingriffe in das Schutzgut.
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		Keine Berührung.
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		X		Keine Berührung.

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		Geringe Eingriffe in Lebensräume durch Überbauung, Kompensation und Rückführung von versiegelter Fläche aber ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches.
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		Keine Berührung.
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X		Keine Berührung.

Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		Keine Berührung.
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		Keine Berührung.
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		Keine entsprechenden Planinhalte.
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	X			Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landschaftsplanung.
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X		Keine Berührung.
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X		Keine Wechselwirkungen da nicht berührt.
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			Erwerbsgrundlage des Unternehmens durch Anpassungs- und Entwicklungsmöglichkeiten verbessert.
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		X		Keine Berührung.

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			Erwerbsgrundlage des Unternehmens durch Anpassungs- und Entwicklungsmöglichkeiten verbessert.
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		X		Keine Berührung.
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		X		Netzanpassungen sind in dieser Hinsicht zu vernachlässigen.
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		Keine Berührung.
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten		X		Keine Berührung.

	Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		X		Keine Berührung.
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	X			Entspricht den formulierten Zielsetzungen der übergeordneten Planungen.
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X		

6.1. Erschließung

6.1.1. Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird durch einen teilweise ausgebauten Feldweg von der Landstraße L 52 Burg – Niegripp erschlossen, der in Trägerschaft der Stadt Burg liegt. Die Befestigung der Zufahrtsstraßen ist Altbestand, der vor 1989 entstanden ist und durch die Stadt Burg ausgebessert wird. Einen qualitativen Ausbau hat die Straße nicht. Der Weg wird über eine Brücke über den alten Elbe-Havel-Kanal in das Gebiet geführt. Die Brücke liegt ebenfalls im Zuständigkeitsbereich der Stadt Burg. Im Jahr 2002 wurde die Brücke grundsätzlich instand gesetzt und hat eine Zulassung für 30t in eine Richtung.

Wie die weitere Entwicklung der Zuwegung aussehen wird, hängt von der weiteren Entwicklung des gesamten Erholungsbereiches und damit auch des angrenzenden so genannten „Hundestrandes“ ab. Der Stadtrat der Stadt Burg hat sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht endgültig für oder gegen die Entwicklung des Bereiches als Wochenendhausgebiet entschieden. Davon wird die notwendige Erschließung des Bereiches abhängen. Der Umfang ist für den jetzigen Zustand ausreichend. Wird sich die Nutzung intensivieren, muss eine Verbesserung in Umfang und Qualität erfolgen.

Im Gebiet selbst sind die Wege im Wesentlichen unbefestigt. Lediglich im mittleren Bereich wurden die Verkehrsflächen mit Rasengitterplatten und Schotter befestigt (Parken). Da diese Wege nur der Inneren Erschließung dienen und der Charakter des Gebietes als Erholungsgebiet erhalten bleiben soll, wird die Verkehrserschließung im Gebiet auch zukünftig sehr zurückhaltend erfolgen. Es ist Ziel, die Kfz-Stellplätze zentral anzuordnen, wie das bereits erfolgt ist, um eine größtmögliche Ruhe im Gebiet zu erzielen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Burg. (WVB).
Ein Hydrant zur Löschwasserentnahme wurde Höhe Parkplatz/Einfahrt Richtung Wochenendgebiet Gossel im November 2013 gesetzt. Bei einem Fließdruck von 1,5 bar liegt eine Löschwassermenge von 560 l/min an. Dieser Hydrant ist ca. 100 Meter vom Empfangsgebäude entfernt und liegt außerhalb des Plangebiets.
Gemäß § 4 (2) der Campingplatzverordnung ist eine Mindestlöschwassermenge von 24 cbm/h (400 l/min) erforderlich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist Stadtwerke Burg GmbH
Die vorhandene Erschließung zur Elektrizitätsversorgung ist für die geplante Nutzung im BP 67 ausreichend, da hinsichtlich der Belastung nur von geringen Erhöhungen auszugehen ist. Enge Absprachen mit dem Träger der Elektrizitätsversorgung sind baukonkret zu führen.
- Träger der Gasversorgung ist Stadtwerke Burg GmbH
Versorgungsleitungen für den Bereich gibt es bisher nicht.
- Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG. Die vorhandenen Linien dienen der Versorgung der vorhandenen Bebauung und sind zurzeit ausreichend. Für weitere Anschlüsse müssen die vorhandenen Linien entsprechend erweitert werden. Es ist zu beachten, dass die Telekom ggf. nicht verpflichtet ist, das Sondergebiet an das öffentliche Telekommunikationsnetz anzuschließen. Ggf. kann das auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger erfolgen. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung ist zu führen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das vorhandene Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Burg ist der Wasserverband Burg (WVB).

Die Auswirkungen des Bauungsplans auf die Ver- und Entsorgung ist gering zu bewerten, da die vorhandene Nutzung die wesentlichen Umfänge bereits definiert. Wird der Standort durch die weitere Entwicklung des Naherholungsgebietes jedoch durch Gaststätten, Ferienhäuser etc. wie geplant erweitert, wird eine punktuelle Netzanpassung oder einzelne Hausanschlüsse notwendig.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Durch die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes wird die Erneuerung, Modernisierung und Attraktivierung des Standortes ermöglicht. Der Standort hat aufgrund seiner Lage am Elbe-Havel-Kanal und die attraktive Lage im Landschaftsraum Potentiale für wassergebundene Erholung (Baden, Bootfahren, Wasserwanderer) und die Naherholung des Raumes Burg. Auch Radwanderer (Elberadweg) besuchen den Bereich.

Ohne Bebauungsplan sind die dringend erforderlichen neuen Sanitäreanlagen nicht zulässig. Einzelne Ergänzungen von Angeboten sind möglich, wie zum Beispiel Ferienhäuser, Blockhütten und Café. Der Bebauungsplan schafft die Grundlagen, damit eine wirtschaftliche und attraktive Betreuung des Standortes langfristig möglich ist.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eine ausführliche Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege findet sich im Umweltbericht Teil B dieser Begründung. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan den Verlust von Vegetationsflächen und Biotopstrukturen vorbereitet, die nachhaltige Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben. Dabei muss aber auch bewertet werden, dass die Fläche eine hohe Vorbelastung hat. Konkret bereitet der Bebauungsplan den Verlust trockener Ruderalfluren und Gebüsche auf 480 qm und die Umwandlung von Ruderalflur von 2.452 qm vor. Weitere überbaubaren Flächen befinden sich in den bereits baulich oder verkehrlich genutzten Bereichen der Sondergebiete. Durch die relativ geringe Größe und der zu erwartenden geringen Veränderungen in der Bebauungsstruktur des Gebietes ist nicht von messbaren Auswirkungen auf das Klima und das Landschaftsbild auszugehen. Die geplanten Neuversiegelungen haben lokal nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dabei ist aber auch zu beachten, dass es sich bereits um eine gestörte Bodensituation (Abbaufäche) handelt. Es betrifft eine Fläche von 0,09 ha, die künftig mehr versiegelt werden dürfen.

Andererseits entwickelt der Bebauungsplan im Ausgleich dazu Maßnahmeflächen, welche die dauerhafte Sicherung von wertvollen Biotopstrukturen zum Ziel haben, die dauerhaft durch Verbuschung oder Nährstoffeintrag keinen Bestand hätten.

Der mit der Planung vorbereitete Eingriff wurde anhand der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.04.2004 bewertet. Eingriff und Kompensationsmaßnahmen stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

6.4. Belange der Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen. Waldflächen sind in die Planung nicht einbezogen.

6.5. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen. Die vorhandene Campingplatzanlage grenzt an landwirtschaftliche Fläche an. Eine Erweiterung ist in die landwirtschaftliche Fläche hinein nicht vorgesehen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Pflanzenschutz- und Düngemitteln zu rechnen. Da beide Nutzungen, Landwirtschaft und Camping bzw. Naherholung, direkt aneinander grenzen, muss dies in diesem Rahmen toleriert werden.

Auf dem Luftbild wird deutlich, dass einige bestehende Dauercamper ihre Nutzung nicht flurstücksgenau angeordnet haben. Gleiches gilt für die landwirtschaftliche Nutzung, die ebenfalls teilweise Flurstücksgrenzen überpflügt.



Abbildung 5 Luftbild 2009

Derzeit findet beides in gegenseitigem Einverständnis unter Würdigung des Bestandszustandes statt. Langfristig und mit der schrittweisen Umsetzung der Campingplatzverordnung wird eine Rücknahme auf die tatsächlich planungsrechtlich zugewiesenen Flurstücksgrenzen erfolgen. Dazu sind aber Nutzungsaufgaben von Standplätzen erforderlich, die nur nach und nach erfolgen werden.

6.6. Vorbeugender Brandschutz

Wie bereits dargestellt, muss das gesamte Planungsgebiet den Anforderungen der CWVO angepasst werden. Dies erlangt besondere Bedeutung bei der Ausgestaltung der Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie Größe und Anordnung von Standflächen, Aufstellplätzen und Stellplätzen unter Berücksichtigung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Die konkrete Objektplanung wird die Vorordnungen und Richtlinien entsprechend zu berücksichtigen haben, ist aber auf die nächste Planungsstufe verschoben.

6.7. Immissionsschutz

Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind in Nr. 6.1 der TA Lärm nicht aufgeführt und deshalb nach ihrer konkreten Schutzwürdigkeit einzustufen. § 10 Abs. 1 BauNVO zählt zu den Sondergebieten insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Ferienhausgebiete, wie in Planung konkret z.B. SO Erh 4, dienen hauptsächlich dem Wohnen. Sie dürften dem entsprechend wie ein WA einzustufen sein. Dies kann ebenfalls für den Bereich des Dauercampings (SO Erh 3) angenommen werden. Hier gelten dementsprechend folgende Richtwerte der DIN 18005: tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 40 dB(A).

Für die SO Erh 1 und SO Erh 2 sind von einer stärkeren und gemischteren Nutzung und kürzerer Verweildauer geprägt. Demnach dürften die Richtwerte eher einem MI entsprechen. Hier gelten dementsprechend folgende Richtwerte der DIN 18005: tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 45 dB(A).

Es sind derzeit keine weiteren Emissionsquellen, die eine Verunreinigung der Luft verursachen können oder lärm erzeugende Anlagen im näheren und weiteren Umfeld vorhanden.

6.8. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Die privaten Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes positiv berührt. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Campingplatzanlage wird eine zeitgemäße Entwicklung der Anlage ermöglicht. Das schafft eine langfristige Grundstücksverwertungsoption, die ohne Bebauungsplan nur auf Abnutzung des Bestandes basiert hätte. Die Grundstücke befinden sich in Eigentum der Stadt und wurden langfristig an einen privaten Pächter vergeben.

Die Inhaber von Dauercampingstellflächen können auf eine Verbesserung der Infrastrukturellen Versorgung des Gebietes hoffen, da der Bebauungsplan die Errichtung von Sanitärgebäuden vorbereitet.

7. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 9. Juni 2011 durch den Stadtrat der Stadt Burg gefasst. Am 17. Juni 2011 erfolgte die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Sondergebiet „Am Niegripper See – Burger Seite“ Freizeit und Erholung gem. § 10 BauNVO in Burg.

7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 23. September bis zum 8. Oktober 2013 öffentlich und zu jedermanns Einsicht frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 aus. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

7.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 20. September 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Wesentliche Stellungnahmen gingen vom

Landkreis Jerichower Land ein. Diese verursachte Änderungen des Vorentwurfes in folgenden Bereichen: Konkretisierung und Neuordnung der Textlichen Festsetzungen, Mindestgröße der Standplätze für Campingplätze, ergänzende Aufnahme der Orientierungswerte der TA Lärm und DIN 18005 für die einzelnen Sondergebiete, Ergänzungen zum Umweltbericht. Vom Landesverwaltungsamt kamen weiterführende Hinweise zur Raumbedeutsamkeit der Planung, die übernommen wurden.

7.3. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

7.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

7.5. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

8. Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Fläche in qm
SO 1	5.209
SO 2	6.280
SO 3	15.092
SO 4	2.285
SO Marina	1.709
Grünfläche 1	15.399
Grünfläche 2	5.039
Wasser	32.087
Geltungsbereich gesamt	83.100

Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 67 Sondergebiet „Am Niegripper See - Burger Seite“

**Planungsphase:
Entwurf**

**Datum:
25. August 2014**

Dipl. Ing. Wolfram Westhus .

Landschaftsarchitekt

Alexander – Puschkin – Straße 16

39104 Magdeburg

Gliederung / Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	3
2.	Grundlagen des Umweltberichtes	4
3.	Beschreibung der Schutzgüter und des Untersuchungsumfanges	4
3.1	Schutzgut Mensch	4
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
3.3	Schutzgut Luft und Klima	9
3.4	Schutzgut Landschaft	10
3.5	Schutzgut Boden	10
3.6	Schutzgut Wasser	12
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	12
3.8	Wechselwirkungen	12
4.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	13
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
4.1.1	Schutzgut Mensch	14
4.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
4.1.3	Schutzgut Luft und Klima	14
4.1.4	Schutzgut Landschaft	15
4.1.5	Schutzgut Boden	15
4.1.6	Schutzgut Wasser	15
4.1.7	Kultur- und sonstiger Sachgüter	15
4.1.8	Zusammenfassende Bewertung	16
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	16
5.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	16
5.2	Schutzgut Mensch	17
5.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
5.4	Schutzgut Luft und Klima	17
5.5	Schutzgut Landschaft	17
5.6	Schutzgut Boden	18
5.7	Schutzgut Wasser	18
5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
7.	Zusätzliche Angaben	19
7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	19
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	19
8.	Anlagen	20
8.1	Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	20
8.2	Kompensationsberechnung	22

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Burg beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Sondergebiet, das der Erholung dient“ auszuweisen. Die naturnahen Flächen auf der ehemaligen Abraumkippe werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan soll die wassergebundene Erholungsnutzung dauerhaft gesichert und städtebaulich geordnet werden.

Die Flächen werden bisher als Campingplatz und Strandbad genutzt. Erschlossen wird die Fläche über einen Feldweg von der L 52 Burg – Niegripp.

Der Geltungsbereich kann entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan in die folgenden Teilbereiche untergliedert werden:

Die „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ mit den Nummern 1 bis 3, sowie das Sondergebiet für die Marina umfassen die Fläche des bestehenden Campingplatzes. Mit dem Sondergebiet 4 wird der bestehende Campingplatz etwas erweitert. Die verbleibenden Flächen werden als öffentliche Grünfläche und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Detail können die Entwicklungsziele der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Das Vorhaben wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht nicht den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt Burg.

Zur Beurteilung der Auswirkung der geplanten Vorhaben auf Natur und Umwelt wird entsprechend des Baugesetzes § 1 a Abs. 3 BauGB der vorliegende Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht dient als Grundlage für die ordnungsgemäße Abwägung der Belange von Natur und Umwelt.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze:

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert.

Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden die Grundlage für den Umweltbericht. In diesen Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenz- und Richtwerte dürfen nicht überschritten werden. Sie sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

BNatSchG und NatSchG LSA

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013, Stand: 01.09.2013 aufgrund des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482). Das Landesnaturschutzgesetz LSA (vom 10.02.2010, in Kraft getreten am 17.10.2010) hat Gültigkeit sofern es dem aktuellen Bundesnaturschutzgesetz nicht widerspricht oder weitergehende Regelungen trifft.

BImSchG

Bundesimmissionsschutzgesetz mit den folgenden Verordnungen

4. BImSchG

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

16. BImSchV

Verkehrslärmverordnung

22. BlmschV

Festlegung von Grenzwerten zur Luftqualität

23. BlmschV

Grenzwerte von Luftschadstoffen im Straßenverkehr

TA Luft

Die Richtwerte der TA – Luft dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Luft dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

TA Lärm

Die Richtwerte der TA – Lärm dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Lärm dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.

DIN 18005

Das Beiblatt zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung.

Fachplanungen

Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Regionalen Entwicklungsplan vom 17.05.2006 werden für den Raum die folgenden Ziele festgelegt.

Im Bereich des Bebauungsplans wird eine großflächige Freizeitanlage festgesetzt (Naherholungsgebiet „Niegripper See“). Im Westen und Norden grenzt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Biosphärenreservat Mittelelbe) an das Gebiet. In Richtung Osten (jetzige Ackerfläche) wurde das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „Niegripp“ (Kiessand) festgesetzt.

Für den Raum wurden ein **Landschaftsrahmenplan** und ein **Landschaftsplan** erarbeitet. Die Hinweise aus den übergeordneten Landschaftsplanungen sind in den vorliegenden Umweltbericht eingeflossen.

Durch das Büro Blumenthal aus Hohenwarthe wurde 1998 der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Burg erarbeitet. Dem Landschaftsrahmenplan konnten keine konkreten Vorgaben für den Landschaftsraum (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) entnommen werden.

Den Landschaftsplan erarbeitete 1996 das Büro Lohaus - Landschaftsarchitekten aus Hannover. Im Landschaftsplan wird für den Vorhabensraum das folgende Leitbild definiert:

Schwerpunkt von landschaftsbezogener und gewässerorientierter Erholungsnutzung, Erhaltung bzw. Entwicklung des Südufers als Schwerpunkt für den Arten- und Biotopschutz.

Somit steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Zielen der übergeordneten Landschaftsplanungen.

2. Grundlagen des Umweltberichtes

Grundlage für den Umweltbericht ist der Entwurf zum Bebauungsplan. Entsprechend der naturräumlichen Gliederung wird die Fläche des Bebauungsplanes zur Landschaftseinheit „Elbtal“ gezählt. Für den Umweltbericht wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Zur Ermittlung der Vorgaben aus den übergeordneten Planungen wurden der Landschaftsplan für die Stadt Burg sowie der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis ausgewertet. Zur Ermittlung der vorkommenden geschützten Tierarten wurde ein gesondertes Fachgutachten aufgestellt, das dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist.

3. Beschreibung der Schutzgüter und des Untersuchungsumfanges

3.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Wohnnutzung:

Direkt im Gebiet besteht zurzeit keine dauerhafte Wohnnutzung. Das Gebäude am östlichen Rand (Gaststätte) diene auch für Wohnzwecke. Es soll auch wieder als Wohngebäude ausgebaut werden.

Gewerbliche Nutzung:

Gewerblich wird der Campingplatz das gesamte Jahr (Dauercampingplatz im westlichen Bereich und Kurzzeitcamper im östlichen Bereich) und die vorhandenen gastronomischen Anlagen in den Sommermonaten genutzt.

Erholungsnutzung:

Bisher diene die Fläche zur Erholung. Man findet vor allem verschiedene Formen der wassergebundenen Erholung wie Baden oder Bootfahren. Weiterhin wird die Fläche als Campingplatz (Dauercamping), für Wasserwanderer, Besucher (Badegäste und Spaziergänger) und für Wanderer (auch Radwanderer auf dem Elberadweg) genutzt.

Von Bedeutung ist die Verbindung zum Elbe – Havel – Kanal und damit die Anbindung an das Wasserstraßennetz. Dadurch ist die Fläche für Wassersport sehr attraktiv.

Verkehr:

Erschlossen wird die Fläche über einen ausgebauten Feldweg von der Landesstraße L 52 Burg – Niegripp. Der Weg wird über eine Brücke über den alten Elbe-Havel-Kanal in das Gebiet geführt. Auf dem Gelände werden die Flächen überwiegend durch unbefestigte Wege erschlossen. Nur im mittleren Bereich (Parkplatz) wurden die Verkehrsflächen mit Rasengitterplatten und Schotter befestigt.

Bewertung:

Im Geltungsbereich werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entsprechend der festgestellten Flächennutzungen beschrieben. Grundlage hierfür ist die Biotoptypenkartierung innerhalb des Geltungsbereiches. Empfindliche Flächennutzungen sind im Gebiet die Flächen des vorhandenen und geplanten Campingplatzes.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation:

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen Eschen – Stieleichen - Hainbuchenwald der eingedeichten Auen annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz, (Sonderheft 1/2000 – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden. Entsprechend der Gliederung des Landschaftsprogramms für das Land Sachsen – Anhalt liegt das Gebiet in der Landschaftseinheit Elbtal.

Beschreibung der Teilbereiche:

Campingplatz

Im Bereich des späteren Sondergebietes 3 befindet sich ein Campingplatz mit Dauercampnern. Die Zelte und Wohnwagen stehen relativ dicht und werden durch unbefestigte bzw. nur mit Schotter befestigte Wege erschlossen. Die Nutzung ist dauerhaft. Die Flächen um die Standplätze gestalteten die Nutzer gärtnerisch. Es wurden verschiedene Ziersträucher, Koniferen und Stauden gepflanzt. An die eigentlichen Zelte oder Wohnwagen brachten die Camper viele Anbauten, Vordächer und Erweiterungen an.

Parkplatz

Im zentralen Bereich befindet sich eine weitgehend unbebaute Fläche, die als Zufahrt und Parkplatz genutzt wird. Hier steht auch noch ein ungenutztes Gebäude (Gaststätte / Verkaufseinrichtung), die abgebrochen werden soll. In Richtung See schließen sich die Fläche der Marina und das Strandbad an.

Gaststätte

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs steht ein Gebäude, das als Gaststätte genutzt wird. Daneben befinden sich die Flächen des Campingplatzes. Südlich grenzt hier ein Kiefernwäldchen an.

Strandbad

Im östlichen Teil wird ein größerer Bereich als Strandbad genutzt. Hier bestimmen große ausgedehnte Sandflächen (Strand) das Bild. Diese gehen in Richtung Osten in Pappelpflanzungen über. Diese Pappelpflanzungen wurden zum Windschutz angepflanzt und dominieren das gesamte Ostufer des

Niegripper Sees. Auf den Sandflächen sind Spielgeräte, Sportflächen und technische Anlagen (Reste eines Rettungsturms) vorhanden. Erschlossen wird die Fläche mit einem Plattenweg.

Marina

Zurzeit findet man in diesem Bereich mehrere Bootsstege und eine Slipanlagen. Für den Neubau eines Bootstegs wurde bereits eine wasserrechtliche Genehmigung (Aktenzeichen: 74-li 1103) erteilt. Hierfür erfolgt der Rückbau der vorhandenen Steganlagen. In diesem Bereich hat sich ein Schilfröhricht zwischen den Stegen entwickelt. Zwischen dem Strandbad und der benachbarten Flächen siedelte sich eine Silbergrasflur an.

Diese ist sehr wertvoll und unter den spezifischen Nutzungsbedingungen dieser Fläche entstanden. Dazu gehört, dass die Flächen nur sporadisch betreten werden und dadurch immer wieder Rohbodenflächen entstehen. Gehölzaufwuchs konnte sich bisher nicht entwickeln.

Halde

Auf der ehemaligen Abraumhalde haben sich sehr naturnahe Verhältnisse eingestellt. Die besondere Bedeutung dieser Flächen wird in den beigefügten Kartierungsunterlagen beschrieben. Man findet auf der Halde eine Vegetation vor, die sich natürlich angesiedelt hat. Dabei sind deutlich die trockenen und stellenweise mageren Standortverhältnisse zu erkennen. Die vorkommenden Pflanzenarten können der folgenden Beschreibung der Biotoptypen entnommen werden. Es handelt sich meist um Pionierarten magerer Standorte.

Problematisch ist in diesem Bereich, dass Grünschnitt und Holzabfälle (Baumschnitt) hier (Nordwestecke des Geltungsbereichs) abgelagert werden. Hierdurch wird Biomasse in den Bereich eingetragen und welche die Standortverhältnisse verändert.

Ufer unterhalb der Halde

Am Ufer findet man größere Schilfbestände, die nur für die Badestellen und an der Landzunge unterbrochen sind. An der Landzunge wird das Schilf durch die Strömungsverhältnisse und das Anlanden von Booten gestört.

Das anschließende Ufer, der Geländeabsatz und die Böschung der Halde sind nach Süden exponiert und wertvoll für den Naturhaushalt. Hier wurden im Rahmen der Kartierung stabile Vorkommen der Zauneidechse festgestellt. Auch wird das Ufer vom Biber aufgesucht. Der genaue Standort der Biberburg konnte noch nicht ermittelt werden. Dieser liegt aber außerhalb des Geltungsbereichs und es handelt sich bei den Flächen um Nahrungsräume für den Biber. Wertvoll sind die sonnigen, kleinteiligen, vegetationsfreien Sandflächen. Diese bieten ideale Lebensräume für die Zauneidechse. Das Ufer wird durch umfangreiche Schilfbestände geprägt. Diese werden durch Badestellen unterbrochen. Im Schilf sind verschiedene Vogelarten zu beobachten (siehe Erfassung).

Die Biotoptypen der oben beschriebenen Teilbereiche können wie folgt zusammengefasst werden:

Die Kennzeichnung der Biotoptypen erfolgt entsprechend der Kartieranleitung Lebensraumtypen, Teil Offenland, Sachsen-Anhalt, Stand 11.05.2010 vom Landesamt für Umweltschutz.

Gehölze

HEC - Baumgruppen aus überwiegend heimischen Arten

Hierbei handelt es sich um eine Kiefernplantation am östlichen Rand des Geltungsbereichs. Es ist ein dichter Bestand aus älteren Bäumen.

HED - Baumgruppe aus überwiegend nicht heimischen Arten

Damit wird die Pappelformung am östlichen Rand gekennzeichnet. Diese ist Teil des Strandbades und wird auch mit beim Strandbad erfasst. Es handelt sich um größere Hybridpappeln, die als Windschutz angepflanzt wurden. Die Pappelformung zieht entlang des gesamten Ostufers des Sees.

HFA - Weidengebüsch außerhalb der Auen

Auf den Uferböschungen haben sich an vielen Stellen Weidengebüsche aus verschiedenen Weidenarten angesiedelt. Diese stehen direkt am Ufer im Schilfröhricht und auf den anschließenden Uferböschungen.

HYA - sonstige Gebüsche, frischer Standorte

Auf der ehemaligen Abraumhalde haben sich dichte Gebüsche, aber auch aufgelockerte Gehölzstrukturen entwickelt. Die Gebüsche sind naturnah und relativ artenreich (Hundsrosen, Weißdorn, Birken, Kiefern, Traubenkirschen, Robinien).

Stillgewässer

SED - nährstoffreiches Abbaugewässer

Das Vorhaben liegt am Niegripper See. Einem großen Abgrabungsgewässer, das durch den Abbau von Kiessand entstanden ist. Das Gewässer steht in Verbindung mit dem Elbe – Havel – Kanal. Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung wurde der Abbau abgeschlossen und die Flächen aus dem Bergrecht entlassen.

Röhrichte

NLA - Landröhricht

Das Ufer säumen Schilfröhrichte. Nur im Bereich des Strandbades fehlen diese. Richtung Westen werden sie dichter. An vielen Stellen sind die Röhrichte durch Badestellen unterbrochen.

Magerrasen

RHD - ruderalisierte Halbtrockenrasen

Auf den Süd- und Ostböschungen der ehemaligen Abraumhalde haben sich ruderalisierte trockenheitsliebende Pflanzengesellschaften angesiedelt. Auf den Flächen ist deutlich eine beginnende Verbuschung festzustellen. Auf den Böschungen findet man offene Bodenflächen (Sandboden). Diese sind gute Lebensräume für die Zauneidechse.

RSA - Silbergrasfluren außerhalb von Dünen

Im Rahmen der Kartierungsarbeiten wurde zwischen dem Ufer an den Bootsstegen (im Bereich der Marina) und dem Badestrand eine Silbergrasflur festgestellt. Diese ist sehr wertvoll und kann im Rahmen der Bauleitplanung dauerhaft gesichert werden.

Ackerbaulich genutzte Biotope

AID - intensiv genutzter Acker

An der Nordseite wird eine kleine, intensiv genutzte Ackerfläche mit im Geltungsbereich erfasst.

Siedlungsbiotope

PSD - Freibad

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich die Anlagen des Strandbades. Dazu gehören der Strand, Liegewiesen, gastronomische und sanitäre Einrichtungen und Verkehrsflächen.

PSY/PSE- Sport- / Spiel- oder Erholungsanlage, Campingplatz

Große Teile des Gebietes werden bereits schon als Campingplatz genutzt. Dabei handelt es sich überwiegend um Dauercampingplätze. Die vorhandenen Stellplätze sind sehr dicht mit einer relativ geringen Größe. Es wurden von den Campingfreunden viele Gehölze und Stauden angepflanzt. Meist handelt es sich um nicht heimische Zierpflanzen.

Bebauung

BWA - einzeln stehendes Haus

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs steht ein Gebäude. Es handelt sich um eine Gaststätte, die ausgebaut werden soll.

Befestigte Flächen / Verkehrsflächen

VWB - befestigter Weg (wassergebundene Decke)

Die Flächen im Geltungsbereich werden durch unbefestigte bzw. nur wenig befestigte Wege erschlossen. Meist handelt es sich um Schotterwege. Im Parkplatzbereich wurden die Flächen mit Rasengitterplatten befestigt. Nur der Erschließungsweg im Strandbad wurde als Gehweg mit Betonplatten ausgebaut.

Artenschutzrechtliche Regelungen:

Besonderer Artenschutz nach BNatSchG § 10 Nr. 10 und § 42 (1) Nr. 1 und 2) und Strenger

Artenschutz nach BNatSchG § 10 Nr. 11 und § 42 (1) Nr. 3 und 4)

Die Kartierungsarbeiten wurden parallel zur Aufstellung der Umweltberichtes durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Anlage dem Umweltbericht beigefügt und in den Umweltbericht eingeflossen. Im Gebiet wurden die folgenden geschützten Arten festgestellt.

Biber

Der Biber (*Castor fiber*) nutzt die Ufer des Untersuchungsraums regelmäßig für den Nahrungserwerb. Eine Biberburg wurde bisher nicht an den Ufern festgestellt. Fraßspuren fand man an mehreren Stellen im Gebiet. Vor allem auf den Hängen der ehemaligen Abraumhalde hat der Biber deutliche Spuren hinterlassen.

Amphibien

Im Gewässer werden verschiedene Amphibienarten vermutet. Aus diesem Grund werden parallel zur Aufstellung des Umweltberichtes die vorhandenen Arten und ihr Vorkommen erfasst.

Zauneidechse

Im Gebiet ist das Vorkommen der Zauneidechse bekannt. Der genaue Umfang und die Ausdehnung des Vorkommens sollen im Rahmen einer Kartierung ermittelt werden.

Europäische Vogelarten

Teile des Untersuchungsraumes (Gebüsche, Bäume und Röhrichte) können von verschiedenen Vogelarten als Nistplatz genutzt werden. Zur Feststellung der Arten und der konkreten Niststandorte wurde im Frühjahr / Sommer 2013 eine Brutvogelkartierung im Gebiet durchgeführt.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 37 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

Es ist entsprechend des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert am 09. September 2005, nach Anlage, 1 für das vorliegende Vorhaben keine UVP durchzuführen.

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Empfindlichkeit der vorhandenen Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt im Hinblick auf die folgenden Kriterien:

1. Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust und Zerstörung.
2. Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung
3. Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Verlärmung

Bewertung:

Als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens wird eine Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. An Hand der vorgefundenen Biotoptypen wird die Funktion der einzelnen Flächen untersucht und die Leistungsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit dargestellt. Im Rahmen der Kartierung werden die Leitarten der einzelnen Biotoptypen erfasst.

Bewertung der Biotoptypen

Biotoptyp	Bewertung des Biotoptyps entsprechend der Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen.	Empfindlichkeit gegenüber			
		Zerstörung	Zerschneidung	Schadstoff-eintrag	Grundwasser-absenkung
HEC	HOCH	HOCH	MITTEL	MITTEL	GERING
HYA	HOCH	HOCH	MITTEL	MITTEL	MITTEL
HED	HOCH	HOCH	MITTEL	MITTEL	HOCH
SED	HOCH	HOCH	HOCH	HOCH	HOCH

Biotoptyp	Bewertung des Biotoptyps entsprechend der Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen.	Empfindlichkeit gegenüber			
		Zerstörung	Zerschneidung	Schadstoffeintrag	Grundwasserabsenkung
NLA	HOCH	HOCH	HOCH	MITTEL	HOCH
RHD	HOCH	HOCH	HOCH	MITTEL	GERING
RSA	HOCH	HOCH	HOCH	HOCH	HOCH
AID	MITTEL	MITTEL	GERING	MITTEL	GERING
PSD	MITTEL	MITTEL	GERING	MITTEL	GERING
PSY / PSE	MITTEL	MITTEL	GERING	MITTEL	GERING
BWA	GERING	GERING	GERING	GERING	GERING
VWB	GERING	GERING	GERING	GERING	GERING

Die wertvollsten Biotope sind:

- Silbergrasflur
- Röhrichte
- Baumbestand auf der Kippe
- Ruderalisierte Halbtrockenrasen

3.3 Schutzgut Luft und Klima

Klimatische Verhältnisse:

Der Untersuchungsraum liegt am östlichen Rand des Elbtales im Übergangsbereich vom subatlantischen zum subkontinentalen Klima. Dabei ist das Klima in seiner Gesamtheit schon überwiegend subkontinental geprägt. In der näheren Umgebung wurden die folgenden Durchschnittswerte ermittelt (Quelle: Landschaftsplan der Stadt Burg):

Jahresniederschlagssumme: 504 mm

Mit einem sommerlichen Maximum (Ende Juni/Juli) und einem winterlichen Minimum im Februar.

Jahresdurchschnittstemperatur: 8,6 °C

Durchschnittstemperatur des wärmsten Monats (Juli) 17,2 °C

Hauptwindrichtung Südwest bis West

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen klimatischen Ausgleichsraum (Landschaftsplan). Die vorhandenen großen Wasserflächen und die umgebenden Ackerflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete. Durch die ebene Topografie besitzt diese Fläche nur wenige Wechselbeziehungen zu den umgebenden Flächen bzw. zum Stadtkern Burgs. Die Fläche liegt auf dem Talgrund. Deshalb hat sie neben der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes auch die eines Kaltluftsammlgebietes. Diese Flächen neigen zur Anreicherung von Schadstoffen (Akkumulation) in der Luft. Da bedeutende Emittenten fehlen, kann eine deutliche Anreicherung vernachlässigt werden. Hervorzuheben sind im Vergleich zu benachbarten Flächen (Hochflächen und Hänge) mehr Nebeltage und eine höhere Spätfrostgefährdung..

Für das Mikroklima haben die vorhandenen Gebüsche und Bäume eine gewisse Bedeutung.

Luft

Messwerte zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Luftqualität kann wegen der offenen Lage und der Nähe zur offenen Landschaft als „gut“ eingeschätzt werden. Eine geringfügige Belastung erfolgt überwiegend aus überregionalen Quellen bzw. durch die benachbarten Verkehrsanlagen. Man kann davon ausgehen, dass im Gebiet keine Grenzwerte für die Luftreinheit überschritten werden. Im Gebiet kommt es zu nur geringen Beeinträchtigungen. Es gibt etwas Quell- und Zielverkehr für den

Campingplatz und die Gäste. Überregionale Verkehrswege mit höheren Emissionen sind weiter entfernt.

Lärmsituation:

Der Untersuchungsraum wird durch den Verkehrslärm der benachbarten Straßen und den vorhandenen Anlagen auf der Sondergebietsfläche in geringem Umfang belastet. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist nicht zu erwarten.

Bewertung:

Die Bewertung des Raumes erfolgt über die lufthygienische Ausgleichsfunktion der Flächen, dem Potential der Flächen, Beeinträchtigungen entgegen zu wirken, als Klimapuffer zu dienen und/oder Frisch- oder Kaltluft zu produzieren. Vom Untersuchungsraum bestehen, bedingt durch die topographische Lage, keine messbaren klimatischen Funktionsbeziehungen zum dicht bebauten Ortskern Burgs. Aus diesem Grund hat der Untersuchungsraum klimatisch nur eine begrenzte Bedeutung. Wertvoll ist die offene Wasserfläche, die als Temperaturpuffer dient.

3.4 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich liegt an den Ufern eines durch die menschliche Nutzung entstandenen und geprägten Stillgewässers mit hoher Landschaftsbildqualität (Landschaftsplan). Der Niegripper See ist gut von der Innenstadt Burgs für Radfahrer und Fußgänger erreichbar. Die ehemalige Abraumkippe am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist naturnah und von der Kuppe hat man eine schöne Aussicht auf den See. Die anschließenden Flächen bis an den Weg werden durch die vorhandenen Anlagen des Strandbades und des Campingplatzes geprägt. Es handelt sich um einen wichtigen Erholungsraum für die Stadt Burg. Wertvoll sind die Ausblicke von der Halde und der naturnahe Charakter der Fläche. Besonders die Blickbeziehungen von den Flächen auf das naturbelassene gegenüberliegende Ufer sind sehr wertvoll. Direkt im Gelände vermitteln die Flächen einen stark differenzierten Eindruck:

Halde:

Hier überwiegt der naturnahe Charakter. trockenheitsgeprägte Ruderalfluren und Gebüsche auf einem Hügel. Störend sind die Ablagerungen von Grünschnitt und Ästen.

Ufer

Auch hier dominieren naturnahe Elemente das Bild. Das sind die Schilfbestände am Ufer, die kleinen Strände und das Wasser. Die hier vorhandenen Badestellen werden von den Campern des benachbarten Platzes genutzt.

Campingplatz

Durch die Vielzahl an kleinen Vordächern, Zelten und Anbauten ist das Bild etwas unruhig. Die Standplätze sind auch sehr klein, so dass ausgleichende Zwischenbepflanzungen fehlen.

Parkplatz:

Dieser ist sehr offen, teilweise vegetationsfrei und wird ungeregelt genutzt. Hier muss der Eindruck etwas verbessert werden. Vor allen das ungenutzte Gebäude stört den Eindruck der Gesamtfläche.

Gaststätte und Strand

Es handelt sich um Erholungseinrichtungen, die dringend saniert werden müssten. Der Verschleiß ist ablesbar.

Bewertung

Die wertvollsten Strukturen sind:

Sichtbeziehung

Von der Halde und dem Strand über den See auf das gegenüberliegende Ufer

Strukturen

- der vorhandene Kiefern- und Pappelbestand (mit Fernwirkung)
- der naturnahe Charakter der Halde und des davor liegenden Ufers.

Flächen:

Von den Besuchern und Gästen werden die Halde, das Ufer und der Strand gern besucht. Diese Flächen sind als Erholungsraum von regionaler Bedeutung.

3.5 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein, er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.

Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

Boden

Auszug aus dem geotechnischen Bericht:

„Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der relativ breiten und insgesamt ebenen holozänen Elbtalaue. Charakteristisch für die regionalgeologische Situation ist eine mindestens 10 m starke, allgemein als Elbschotter bezeichnete Sand- und Kiesdecke, die direkt über ebenfalls stärker mächtigen tertiären Sedimenten lagert.“ Abdeckt wird der Elbschotter durch sogenannten Aulehm und Sand.

Im Untersuchungsraum dominieren Sandböden den Landschaftsraum. Aus diesen haben sich Decklehmsand - Gleye entwickelt. Durch die Bewirtschaftung (Acker, Grünfläche und Garten) sind daraus Kulturböden mit einem stellenweise relativ hohen Humusanteil entstanden. Sie besitzen ein relativ hohes Sorptionsvermögen und eine mittlere bis hohe Feldkapazität. In weiten Bereichen sind die natürlichen Bodenverhältnisse bereits gestört. Die Halde wurde mit den Abraummassen der Kiesgewinnung aufgeschüttet und für die vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen wurde der Boden überbaut. Auf der Halde, besonders auf den Böschungen findet man stellenweise sehr nährstoffarme Standorte. Diese sind besonders wertvoll, da sich hier spezielle, an diese Standorte angepasste Tiere und Pflanzen ansiedeln können. Nährstoffarme Standorte sind aus Sicht des Naturschutzes in unserer hoch eutrophen Landschaft aus diesem Grund besonders wertvoll.

Bewertung:

Die Bewertung des Bodens erfolgt auf der Grundlage des Berichtes LAU LSA „Bodenschutz in der räumlichen Planung“ Heft 29, 1998. Sie wurden in fünf Kategorien untergliedert. Es werden die folgenden Funktionen bewertet und zusammengefasst.

- Standort der natürlichen Vegetation
- Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- Regelung des Wasserabflusses
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Erläuterungen zu den verwendeten Bewertungskategorien:

Kategorie	Fähigkeit, eine bestimmte Bodenfunktion zu erfüllen
1	Sehr hoch
2	Hoch
3	Mittel
4	Gering
5	Sehr gering

Dabei gilt für die Kategorien 1 und 2, dass diese Standorte nicht akzeptabel sind, außer, wenn keine Standorte geringerer Kategorie vorhanden sind. Ein Boden ist jeweils der besseren Kategorie zuzuordnen, in die er für eine der Teilfunktionen eingeordnet wurde.

Gesamtbewertung Boden

Halde, Uferbereich, Parkplatz und Campingplatz

Kriterium	Kategorie	Bemerkung
PNV	3	Eichen - Hainbuchenwald
land- und forstwirtschaftliche Nutzung	4	ehemalige Abbaufäche (Kiessand)
Grundwasserneubildung und Abfluss	4	kein Einfluss
Archiv Natur- und Kulturgeschichte	5	ehemalige Abbaufäche (Kiessand)
Bodenbelastungen	-	

Ackerfläche

<u>Kriterium</u>	<u>Kategorie</u>	<u>Bemerkung</u>
PNV	3	Eichen - Hainbuchenwald
land- und forstwirtschaftliche Nutzung	2	Ackerflächen in der Aue
Grundwasserneubildung und Abfluss	2	
Archiv Natur- und Kulturgeschichte	5	
Bodenbelastungen	-	

Die Bedeutung der Bodenfunktion kann für den überplanten Bereich, auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens, als relativ gering eingeschätzt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (LABO 2009) beachtet. Als wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Nutzung bzw. Reaktivierung einer ungenutzten Gewerbebrache anzusehen. Dadurch kann der Flächenverbrauch deutlich eingeschränkt werden.

3.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Das Vorhaben umfasst Teile des Niegripper Sees und die abgrenzenden Flächen des Campingplatzes. Der Niegripper See ist als Restloch durch einen Kiessandtagebau entstanden. Der Niegripper See steht über den Elbe – Havel – Kanal in Verbindung mit Elbe und Havel.

Bewertung:

Die naturnahe Wasserfläche des Niegripper Sees ist wertvoll für den Naturhaushalt.

Grundwasser und Grundwasserneubildung:

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten (Kies). Der Grundwasserflurabstand korrespondiert mit der Wasserführung der Elbe, dem benachbarten Kanal und dem Abgrabungsgewässer.

Bewertung:

Das vorhandene Grundwasser ist im Untersuchungsraum nicht empfindlich gegenüber den geplanten Baumaßnahmen.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

3.8 Wechselwirkungen

Wesentlich an der Landschaftsplanung ist die Betrachtung der ökologischen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Bei den Wechselwirkungen können verschiedene Effekte auftreten, einmal, dass sich die Veränderungen in den Schutzgütern neutral zueinander verhalten, zum anderen, dass sich diese Veränderungen gegenseitig ausschließen bzw. ohne Wechselwirkungen überlagern und als letztes, dass sich die Veränderungen der Schutzgüter bzw. die Eingriffe gegenseitig verstärken (Synergieeffekt). Auch sind die Fälle zu betrachten, bei denen eine Wirkung auf verschiedene Ursachen zurückgeht.

Diese Synergieeffekte ergeben sich aus den Wirkungen bestimmter Biotop- bzw. Habitatsstrukturen auf verschiedene Schutzgüter, wie zum Beispiel des Bodens. Veränderungen am belebten Oberboden wirken vorerst nur auf diesen. In der Kette der ökologischen Wirkzusammenhänge entstehen zeitlich versetzt, Beeinträchtigungen/Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser, die Arten und Lebensgemeinschaften und letztlich über die Nahrungskette auch auf den Menschen.

Die vorhandenen wesentlichen Wechselwirkungen werden im weiteren Verfahren beschrieben.

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Umweltauswirkungen verbunden, die im folgenden Text näher beschrieben werden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation die Eingriffe in Boden, Wasser, die Tier- und Pflanzenwelt, Klima und die Lebensumwelt des Menschen ausgeglichen werden. Wichtig für die Ableitung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Erhalt der Funktionen des Landschaftsraumes.

In den einzelnen Teilbereichen sind die folgenden Eingriffe / Veränderungen / Beeinträchtigungen zu erwarten.

Sondergebiet 1

Im Sondergebiet 1 wird die bestehende Nutzung weitgehend festgeschrieben. Im geringen Umfang ist eine bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes (bis auf einer Grundfläche von 450 m²) möglich. Die Nutzung als Campingplatzgelände, wie im Bestand, bleibt bestehen. Die vorhandenen Pflanzbindungsfläche (Kiefernwäldchen) wird weitgehend erhalten. Weiterhin wird die Errichtung eines Gebäudes für den Restaurantbetrieb (max. 150 m²) mit einer Terrasse mit Überdachung (150 m²) ermöglicht.

Sondergebiet 2

Auch in diesem zentralen Bereich wird die bestehende Nutzung geordnet und festgeschrieben. An zusätzlicher Überbauung sind ein Sanitärgebäude (bis 150 m²) und kleineren Ferienhäusern (bis insgesamt 125 m²) möglich. Dies ergibt eine Grundfläche von 275 m². Der bestehende Parkplatz wird weiter betrieben und umgebaut.

Sondergebiet 3

Diese Fläche wird auch bisher als Campingplatz genutzt und soll auch weiter als Campingplatz genutzt werden. Es ist die zusätzliche Errichtung maximal zwei Sanitärgebäuden (max. 40 m²) geplant. Da im Bebauungsplan festgeschrieben wird, dass der Campingplatz entsprechend der Vorschriften der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO vom 14. Juli 2006) anzulegen ist, muss der Bestand angepasst werden. Bedingt durch die in der Verordnung festgelegten Stellplatzgrößen, Abstände und Brandabschnitte kann man davon ausgehen, dass die bestehende Nutzungsintensität deutlich reduziert wird. Das heißt, der spätere Campingplatz wird nach der gültigen CWVO weniger Stellplätze und größere Freiräume zwischen den Stellplätzen besitzen. Aus diesem Grund kann für das SO 3 die Errichtung der Sanitärgebäude mit max. 40 m² vernachlässigt werden.

Sondergebiet 4

Hier können auf den bisher nicht bebauten Flächen 6 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von je 60 m² und einer Terrasse von max. 20 m² (Gesamtfläche 480 m²) errichtet werden. Mit der Bebauung dieser bisher nur extensiv genutzten Fläche entstehen die wesentlichen Eingriffe beim Gesamtvorhaben. Auch wird die vorhandene Ruderalflur in der Umgebung der Ferienhäuser durch Pflanzungen verändert. Aus diesem Grund wird in der Bilanz die Fläche nicht mehr als Ruderalflur bewertet, sondern als Campingplatzfläche. Dies betrifft eine Fläche von 2.452 m².

Sondergebiet Marina

Im Sondergebiet Marina eine Steganlage von 35 x 50 m geplant. Diese Steganlage wurde bereits genehmigt. Für den Neubau werden die vorhandenen Stege zurückgebaut. Die Slipanlage ist vorhanden und die notwendigen technischen Anlagen für den Sportbootbereich werden mit der Festsetzung „Sondergebiet Marina“ erfasst.

Öffentliche Grünflächen / Strand

Der Bereich des Strandes wird durch die ausgewiesene Pflanzgebotsfläche reduziert. Hier wird wie bisher die Nutzung als Strandbad festgeschrieben. Es ist die Errichtung eines Kassengebäudes, Fahrradabstellanlagen und von Nebengebäuden (max. 50 m²) zulässig. Die kleinflächigen Grillplätze werden in der Bewertung als Freibadfläche mit einem relativ geringen Planwert berücksichtigt.

Halde und Uferbereich

Hier werden die Ziele entsprechend des Umweltberichtes und der Artenkartierung umgesetzt. Es sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Zusammenfassung – zulässige Versiegelung / Überbauung

An möglichen überbaubarer Grundfläche wird im Bebauungsplan zugelassen:

SO 1	750 m ²
So 2	275 m ²
So 3	-
So 4	480 m ²
SO Marina	-
<u>Strand</u>	<u>50 m²</u>
Summe:	1.555 m ²

Bestand 692 m²
Daraus ergibt sich eine maximal zulässige, zusätzliche Versiegelung von 863 m².

4.1.1 Schutzgut Mensch

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Wohnnutzung

Da eine Wohnnutzung nicht vorhanden ist, sind auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Mit dem Vorhaben sollen dauerhafte Wohnungen im Sondergebiet 1 geschaffen werden.

Erholungsnutzung

Mit der Planung wird die Erholungsnutzung geordnet und dauerhaft gesichert. Damit wird die bestehende Situation verbessert. Die Erholungsfunktion wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gestärkt.

Verkehr

Auf die äußere Erschließung (Verkehr) haben die Festsetzungen keinen Einfluss. Mit der Neuordnung der Sondergebiete wird auch die innere Erschließung angepasst.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind durch die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden die folgenden festgesetzten Vegetationsbestände zerstört.

- Verlust von trockener Ruderalfluren und Gebüschern durch den Bau von Ferienhäusern im SO 4 von 480 m²
- Umwandlung der Ruderalflur in ein Sondergebiet für Erholung (SOErh. 4), 2.452 m²
- Überbauung von Campingplatzflächen (Sondergebiet für Erholung)

Mit dem Vorhaben sind auch Aufwertungen verbunden. Dies sind die Sicherung der Silbergrasflur und vor allem die Artenschutzmaßnahmen auf der Halde und dem benachbarten Ufer.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Der Verlust der Vegetationsflächen und Biotopstrukturen hat nachhaltige Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Dabei muss für die Bewertung die hohe Vorbelastung der Flächen beachtet werden.

4.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Die klimaaktiven Strukturen des Gebietes werden nicht verändert, auch werden im Vergleich zur Gesamtfläche nur geringe zusätzliche Flächen überbaut.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Bedingt durch die relativ geringe Größe und die zu erwartenden geringen Veränderungen ist von keinen messbaren Auswirkungen auf das Klima auszugehen.

4.1.4 Schutzgut Landschaft

Der Bebauungsplan ordnet die städtebauliche Entwicklung. Es werden die bestehenden Nutzungen geordnet und festgeschrieben. Grundsätzlich wird sich das Landschaftsbild nicht verändern. Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung und der Umbau des bestehenden Campingplatzes. Dafür müssen zur langfristigen Sicherung der Maßnahme, die naturräumlichen Grundlagen für eine naturnahe Erholung bewahrt werden. Das bedeutet, die Erhaltung und Bewahrung des gewachsenen Landschaftsbildes liegt im Interesse der Campingplatzbetreiber.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Veränderungen des Landschaftsbildes sind unerheblich.

4.1.5 Schutzgut Boden

Während der Bauphase der Gebäude kommt es temporär durch den Einsatz von Baufahrzeugen zur Verdichtung des Bodens und zur Freilegung und Umlagerung des Mutterbodens. Diese Eingriffe sind zeitlich begrenzt und nicht erheblich und nachhaltig.

Schwerwiegend sind die Eingriffe durch die geplante Versiegelung (Gebäude), denn durch die Versiegelung verliert der Boden alle seine Funktionen im Naturhaushalt. Mit der Umsetzung der Vorhaben dürfen maximal 0,09 ha zusätzlich überbaut werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Neuversiegelung entstehen erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt. Zu beachten ist, das bereits gestörte Flächen (Bodenabbau) überbaut werden.

4.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Steganlage der Marina wurde bereits mit einem wasserrechtlichen Verfahren genehmigt.

Grundwasser:

Die geplante Neuversiegelung ist, im Verhältnis auf die bestehende Bebauung bezogen, auf das Grundwasser unerheblich.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind unerheblich.

4.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ nicht betroffen ist, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig.

4.1.8 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die Ausweisung und Umsetzung des Bebauungsplanes:

Schutzgut	Erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	Verlust von Lebens- und Rückzugsräumen für Tiere und Pflanzen: - Trockene Ruderalfluren und Gebüsche auf 480 m ² - Umwandlung der Ruderalflur in ein Sondergebiet für Erholung (SO Erh. 4) auf 2.452 m ² - Überbauung von Campingplatzflächen (Sondergebiet für Erholung)
Boden	Durch die Neuversiegelung verliert der Boden in diesem Bereich seine Funktionen im Naturhaushalt. Es können 0,09 ha Bodenflächen zusätzlich versiegelt werden.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Regelungen des Bebauungsplanes würden die Flächen wahrscheinlich weiter als Campingplatz genutzt werden. Die landschaftlichen Voraussetzungen sprechen dafür. Das würde bedeuten, dass die unregelmäßigen Nutzungen und Störungen bestehen bleiben würden. Dies wären unter anderem die Ablagerung von Grünschnitt auf der Halde und das Befahren der Halde mit KFZ.

Auch würden sich Veränderungen in der Nutzung ergeben. Da ohne den Bebauungsplan und die damit vorbereiteten Veränderungen, die Gesamtfläche nicht einheitlich bewirtschaftet wird, würde eine unregelmäßige und spontane Entwicklung einsetzen. Diese Entwicklung ist zurzeit nicht abschätzbar. Ganz allgemein kann man davon ausgehen, dass der Strand und die Zugänge im Schilf weiter für das Baden genutzt werden. Auf der Halde würden sich die Gehölze weiter ausbreiten und so würde die Fläche einen Teil ihrer Bedeutung als Lebensraum verlieren.

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

5.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus dem Vergleich zwischen der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der im Punkt 4 beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich die erheblichen Umweltauswirkungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in den folgenden Teilbereichen zu erwarten:

- Verlust an Bodenfläche durch die geplante zusätzliche Versiegelung
- Verlust von Lebensräumen durch die Zerstörung oder Veränderung der vorhandenen Vegetationsstrukturen

Insgesamt soll die bestehende Nutzung geordnet und gesichert werden. Im relativ geringen Umfang werden Eingriffe (neue Bebauung) zugelassen. Diese dienen der Stabilisierung der Nutzung (Wirtschaftlichkeit).

Die zu erwartenden Eingriffe (Versiegelung und Nutzungsänderungen) sollen durch eine Aufwertung der naturnahen Verhältnisse auf der Halde und am Seeufer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Dabei werden vor allem artenschutzrechtliche Aspekte beachtet und die Lebensbedingungen für die geschützten Arten durch langfristige Pflegemaßnahmen umgesetzt. Das sichert den Bestand der Nutzung und damit das Vorkommen der Arten, denn die vorhandene Vielfalt ist auch ein Ergebnis der bisher bestehenden Nutzungen.

Es wurden die folgenden Aufwertungsmaßnahmen abgeleitet:

- Erhaltung bzw. Entwicklung offener Strukturen auf der Halde und auf der Böschung zum See
- Einschränkung der Befahrbarkeit und Zugänglichkeit der wertvollen Flächen

- Reduzierung der Störungen und der stofflichen Einträge in wertvolle Flächen
- Reduzierung der Störungen des Schilfbestandes

Als Ziele für den Raum kann man aus den übergeordneten Fachplanungen und den Fachgesetzen folgendes ableiten:

- Einhaltung der als Umweltqualitätsnormen anerkannten Grenzwerte im Raum zum Schutz der Gesundheit des Menschen
- Erhaltung und Entwicklung der wichtigen Erholungsfunktion für die Flächen (wassergebundene Erholung)

5.2 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig. Mögliche Beeinträchtigungen sind auf die Bauzeit beschränkt. Bei der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte und Zeiten ist davon auszugehen, dass die Erholungsnutzung nicht beeinträchtigt wird.

5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen notwendig:

- Mit der zeitlichen Begrenzung der Rodungsarbeiten entsprechend der Einschränkungen nach BNatSchG können Beeinträchtigungen von Vogelarten vermieden werden.
- Mit der Festsetzung der Silbergrasflur als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird diese wertvolle Fläche (Lebensraum) dauerhaft erhalten.
- Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens im Frühjahr bzw. Herbst nach der Fertigstellung der Bauvorhaben zu realisieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

- Ausweisung einer Pflanzgebotsfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches

Weiterhin werden die folgenden Entwicklungsmaßnahmen festgeschrieben:

- Die möglichen Nutzungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Aspekte eingeschränkt. Damit werden die Flächen dauerhaft gesichert und aufgewertet.
- Auf der Halde wird zum Erhalt der offenen Strukturen ein maximaler Anteil an Gehölzflächen vorgeschrieben.

Die Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. (siehe dazu Kompensationsberechnung Punkt 8.2.)

5.4 Schutzgut Luft und Klima

Beim Schutzgut Luft und Klima sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig.

5.5 Schutzgut Landschaft

Beim Schutzgut Landschaft sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig. Das Landschaftsbild und die hohe Erholungseignung des Raumes werden bewahrt und entwickelt. Dies liegt auch deutlich im Interesse der Flächennutzer.

5.6 Schutzgut Boden

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung mit einer maximalen Flächenangabe der zulässigen Bebauung beschränkt.

Bodenverwertungsbilanz

Mit der Baumaßnahme können maximal 863 m² Flächen zusätzlich überbaut und versiegelt werden. Dabei fallen wahrscheinlich 173 m³ Mutterboden an. Dieser kann vollständig innerhalb des Gebietes eingebaut werden. Durch die ausführenden Firmen ist der Mutterboden zu bergen und zwischen zu lagern. Dieser Boden wird zur Andeckung von Vegetationsflächen verwendet.

Eine exakte Bilanz kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erstellt werden, da der genaue zeitliche Ablauf der Baumaßnahmen und der dann bestehende Bedarf an Mutterboden noch nicht feststehen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Neuversiegelungen sind bezogen auf den Eingriffsraum relativ gering. Zum Ausgleich des Funktionsverlustes des Bodens, muss die Bodenfunktion durch Ausgleichsmaßnahmen soweit aufgewertet werden, dass der Eingriff kompensiert wird.

5.7 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig. .

5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ nicht betroffen ist, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Standortalternativen bestehen nicht. Der Standort für das Sondergebiet ergibt sich vor allem durch die Nähe zum Gewässer. Aus diesem Grund wurde die Fläche auch als Standort für großflächige Freizeitanlagen (wassergebundene Erholung) im regionalen Entwicklungsprogramm festgesetzt. Die bestehende Freizeitnutzung hat sich auf der Grundlage der günstigen naturräumlichen Vorzüge (Wasser, Landschaft) und der Lage in der Umgebung einer Stadt entwickelt.

Es werden die bestehenden durch die Raumordnung vorbereiteten Nutzungen durch den Bebauungsplan geregelt.

Planinhalte

Mit der vorliegenden Planung sollen die Flächennutzungen geordnet und die beabsichtigte Erholungsnutzung (Camping, Baden und wassergebundene Erholung) auf der Fläche gesichert werden. Die dargestellten Flächennutzungen entsprechen den Entwicklungszielen des Nutzers. Diese wurden an die vorhandenen naturräumlichen Grundlagen angepasst. Dazu wurden im Verlauf der Planung mehrere Varianten entwickelt und die vorliegende Variante auf der Grundlage der Kartierung ausgewählt. Mit der vorliegenden Variante können die Entwicklungsziele des Nutzers mit relativ geringen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt umgesetzt werden. Durch die Erfassung des Vorkommens an geschützten Tieren konnte durch die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte der Schutz der Arten im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Datengrundlage für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen genutzt:

- Landschaftsplan der Stadt Burg
- „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004.
- Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Burg erstmalig 3 Jahre nach Baurealisierung und erneut entsprechend der Kontrollintervalle der folgenden Tabelle überprüft. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren. Grundlage für die festgelegten Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und die Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

Kontrollzeitpunkte

Maßnahmetyp	Strukturkontrolle	Entwicklungszielkontrolle
Artenschutzmaßnahmen auf der Halde und am Ufer - Flächenanteil Gehölzbestand - Zustand der Population der Zauneidechse - Größe des Schilfbestands	3 – 7 Jahre	15 Jahre
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Pflanzgebotsfläche	3 Jahre	15 Jahre

Sollten sich bei den Kontrollen Abweichungen von den Prognosen und Entwicklungszielen ergeben, dann können diese wie folgt berücksichtigt werden:

- Ergreifen von Abhilfemaßnahmen an dem realisierten Vorhaben (nachsorgende Komponente), wie zum Beispiel eine Änderung der Pflege, Nachpflanzungen, Anpassung der Entwicklungsziele usw.

Bei festgestellten Abweichungen der Prognosen und Entwicklungsziele ist im Einzelfall in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachbehörden über die notwendigen Maßnahmen durch die Stadt Burg zu entscheiden.

Strukturkontrolle: Überprüfung der Maßnahme, ob die Entwicklung den Vorgaben entspricht und ob das prognostizierte Entwicklungsziel erreicht werden kann. Ergebnis der Kontrolle ist eine Anpassung der Pflegemaßnahmen. Sollte eine vollständige Fehlentwicklung (Abweichung vom Entwicklungsziel) festgestellt werden, dann muss eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zur satzungsgerechten Umsetzung erfolgen.

Entwicklungszielkontrolle: Überprüfung, ob das prognostizierte Maßnahmeziel erreicht wurde bzw. noch erreicht wird.

8. Anlagen

8.1 Anlage 1

Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

(Nur die fett-gedruckten Textstellen werden in den Bebauungsplan übernommen)

Pflanzgebotsfläche

nach § 9 (1) Nr. 1 25a BauGB

- 1. Pflanzgebotsfläche PG 1 ist wie folgt zu entwickeln:
Anlegen einer 5 m breiten Baum- und Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten. Es ist eine dreireihige Pflanzung im Raster 1,0 x 1,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in der Mittelreihe alle 6 m vorzusehen.**

Pflanzbindungen - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- 2. Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen aus der Pflanzenliste zu ersetzen.**

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

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 3. Maßnahmefläche M 1
Fläche der Halde und Ufer des Niegripper Sees
Entwicklungs- und Erhaltungsziel:
Erhaltung einer offenen, gut strukturierten Landschaft mit einer Vielfalt an Lebensräumen zum Erhalt der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten. Dazu sind die Teilbereiche so zu entwickeln, dass folgende Flächenanteile für die Gehölze erreicht werden:
Halde (Plateau) - Gehölzanteil von maximal 30 %
Böschung – Gehölzanteil von maximal 20 %
Uferplateau – Gehölzanteil von maximal 10 %
Ziel ist auf der Halde die Entwicklung eines Sandtrockenrasen, der durch einzelnen Gebüsche, Bäume und Sträucher unterbrochen und gegliedert wird.**

Zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind die folgenden Maßnahmen auszuführen:
 - **Errichtung einer Barriere, zur Einschränkung der Nutzung des nördlichen Teils der Halde zu verhindern. Ziel ist eine Beruhigung dieser Teilfläche.**
 - **Bau einer Schranke, um ein Befahren mit KFZ zu verhindern.**
Zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind die folgenden Maßnahmen zulässig:
 - **Entfernung von Gehölzen zur Umsetzung der Ziele des Artenschutzes, vorrangig sind Robinien zu entfernen.**
 - **Nutzung der ausgewiesenen Naturbadestelle, mit einer maximalen Breite von 15 m.**

- **Regelmäßige Mahd der vorhandenen Wege (maximal 3 mal pro Jahr) , einschließlich eines 1,0 m breiten Randstreifens beidseitig der Wege**

Zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind die folgenden Maßnahmen unzulässig:

- **Errichtung von baulichen Anlagen**
- **Befestigung der vorhandenen Wegeflächen sowie Erweiterung des bestehenden Wegesystems**
- **Eingriffe in die Schilfröhrichte außerhalb der gekennzeichneten Naturbadestelle**
- **Befahren der Flächen mit Kraftfahrzeugen, außer Pflegefahrzeuge**
- **Pflanzung von nicht einheimischen und nicht standortgerechten Arten.**

4. Maßnahmefläche M 2

Entwicklungs- und Erhaltungsziel: Silbergrasflur

Nachrichtliche Übernahme / Darstellung des nach § 30 des BNatSchG geschützten Biotops.

Fläche zwischen dem Sondergebiet Marina und dem Badestrand. Ein Befahren oder betreten der Fläche vom SO Marina ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Es sind unter anderem die folgenden Maßnahmen unzulässig:

- **Errichtung von baulichen Anlagen und Wegen**
- **Bepflanzung der Fläche**
- **Nutzung als Abstellplatz**
- **Befahren der Flächen mit Kraftfahrzeugen, außer Pflegefahrzeuge**

Der natürliche Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu beseitigen.

Parkstellflächen

nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- 5. Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Rasengittersteinen, Ökosickersteinen, wassergebundene Wegedecken) oder Pflasterungen mit einem großen Fugenanteil herzustellen. Ein Versickerungsgrad von mindestens 20 % ist zu gewährleisten.**

Hinweis:

- 6. Die Pflanzmaßnahmen und die Freiflächengestaltung sind in den Bauvorlagen darzustellen. Diese Maßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Abschluss der baulichen Maßnahmen erfolgen. Mindestens fünf Jahre nach der Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege abzusichern.**
- 7. Bei den geplanten Pflanzmaßnahmen sind überwiegend standortgerechte, einheimische Pflanzenarten zu verwenden.
- 8. Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.**
- 9. Baumschutz
Für Eingriffe in den Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 (Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LG 4 (Landschaftsgestaltung;

Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung verbindlich.

10. Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.

11. Die auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:

- + bei Laubbäumen in den Pflanzgebotsflächen Heister von mindestens 250 cm Höhe
- + bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)

12. Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.

Vorschlagsliste Bäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Sand-Birke (*Betula pendula*) Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Silberweide (*Salix lba*)

Vorschlagsliste Heckengehölze

Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Sal-Weide (*salix caprea*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

8.2 Kompensationsberechnung

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Seit dem 27.12.2004 gilt die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004. Nach § 1 und 5 der Richtlinie ist das Bewertungsverfahren entsprechend Anlage 1 anzuwenden. Diese Richtlinie wurde am 07.01.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet.

Da die Bewertung über die Biotoptypen (als hochaggregierte Indikatoren) erfolgt, können mit der Kompensationsberechnung fast alle Eingriffe bewertet und ausgeglichen werden. Die in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien für Funktionen mit einer besonderen Bedeutung treffen auf die Biotoptypen im Untersuchungsraum nicht zu.

Bestand

Nummer	Fläche in m ²	IST – Zustand				
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	539	AAu	AID	Ackerfläche intensiv genutzt	5	2.695,0
2	692	BS	BWA	Bebaute Fläche, Bestand	0	0,0
3	1.076	HG	HEC	Baumgruppe aus überwiegend einheimischen Arten	20	21.520,0
4	567	HUml	HFA	Weidengebüsch außerhalb von Auen	23	13.041,0
5	7.036	HUml	HYA	Gebüsch frischer Standorte	20	140.720,0
6	1.799	KFr	NLA	Röhricht	23	41.377,0
7	11.779	BGs	PSD	Fläche des Freibades	4	47.116,0
8	16.379	BGs	PSY / PSE	Campingplatz und sonstige Sport- und Spielanlagen	4	65.516,0
9	9.814	KSt	RHD	Ruderalisierter Halbtrockenrasen	15	147.210,0
10	467	KMi	RSA	Silbergrasflur außerhalb von Dünen	25	11.675,0
11	29.533	GK	SED	Nährstoffreiche Abbaugewässer	15	442.995,0
12	3.205	BVw	VWB	Befestigter Weg (Schotter, Splitt usw.)	3	9.615,0
Summe	Fläche: 82.886,0 m ²					943.480,0

Bewertung der Planung

Nummer	Fläche in m ²	Planung			Planwert*	Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biotoptyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	Sondergebiet Erh. SO 1 5.207 m ²					
1.1	3.531	BGs	PSY / PSE	Campingplatz und sonstige Sport- und Spielanlagen	4	14.124,0
1.2	926	HG	HEC	Baumgruppe aus überwiegend einheimischen Arten	20	18.520,0
1.3	750	BS	BWA	Bebaubare Fläche	0	0,0
2	Sondergebiet Erh. SO 2 6279 m ²					
2.1	6.004	BGs	PSY / PSE	Campingplatz und sonstige Sport- und Spielanlagen	4	24.016,0
2.2	275	BS	BWA	Bebaubare Fläche	0	0,0
3	Sondergebiet Erh. SO 3 14.440 m ²					
3.1	14.440	BGs	PSY / PSE	Campingplatz und sonstige Sport- und Spielanlagen	4	57.760,0
4	Sondergebiet Erh. SO 4 2.932 m ²					
4.1	2452	BGs	PSY / PSE	Campingplatz und sonstige Sport- und Spielanlagen	4	9.808,0
4.2	480	BS	BWA	Bebaubare Fläche	0	0,0
5	Sondergebiet Marina 1.667 m ²					
5.1	1.667	BGs	PSY / PSE	Campingplatz und sonstige Sport- und Spielanlagen	4	6.668,0
6	Freibad 5.021,0 m ²					
6.1	4.796	BGs	PSD	Fläche des Freibades	4	19.184,0
6.2	175	HU	HYA	Pflanzbindungsflächen, Baum- und Strauchhecke	16	2.800,0
6.3	50	BS	BWA	Bebaubare Fläche	0	0,0
7	Maßnahmefläche 1 15.365,0 m ²					
7.1	567	HUml	HFA	Weidengebüsch außerhalb von Auen	23*	13.041,0
7.2	3.221,0	HUml	HYA	Gebüsch frischer Standorte	20*	64.420,0
7.3	11.577	KM	RSY	Sonstige Sandtrockenrasen	21	243.117,0

Nummer	Fläche in m ²	Planung				
		CIR-Code	Code	Biototyp	Planwert*	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
8	1.975,0	KFr	NLA	Röhricht	23*	45.425,0

Nummer	Fläche in m ²	Planung				
		CIR-Code	Code	Biototyp	Planwert*	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
9	Maßnahmefläche 2					
9.1	467	KMi	RSA	Silbergrasflur außerhalb von Dünen	25*	11.675,0
10	29.533	GK	SED	Nährstoffreiche Abbaugewässer	15*	442.995,0
Summe	Fläche 82.886,0 m ² = 8,29 ha					973.553,0454670

Hinweis zur Tabelle

Planwert* - Bei Flächen auf denen der Bestand festgeschrieben wird, haben wir den Biotopwert angesetzt, denn diese Lebensräume werden nicht verändert bzw. müssen sich nicht entwickeln.

Bestand	-	Planung	=	Ausgleichserfordernis
943.480,0	<	973.553,0	=	-

Mit den gewählten Maßnahmen im Gebiet können die Eingriffe ausgeglichen werden.

Aufgestellt:

W. Westhus
 Januar 2014