



Bauleitplanung der Stadt Burg

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68
für das Gebiet „Niegripper See – Niegripper Seite“ in Burg
in Verbindung mit dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB**



Fassung: Satzung
Stand: 01. Juni 2008

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Halberstädter Straße 98 ■ 39112 Magdeburg
Ansprechpartner: Hr. Lange, Telefon: (0391) 63609136 / Telefax: (0391) 6224922

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.1.	Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.2.	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	3
1.3.	Planzeichenverordnung (PlanzV)	3
1.4.	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).....	3
1.5.	Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA)	3
1.6.	Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)	3
1.7.	Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) .	3
1.8.	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)	3
2.	VERFAHRENSSTAND.....	3
3.	PLANUNGSERFORDERNIS.....	4
4.	GELTUNGSBEREICH.....	4
5.	BESTAND.....	5
6.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....	6
7.	PLANERISCHE AUSGANGSPOSITION	7
8.	PLANUNGSINHALT.....	7
9.	DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
10.	UMWELTBERICHT	9
10.1.	Beschreibung der Planung.....	10
10.1.1.	<i>Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes.....</i>	<i>10</i>
10.1.2.	<i>Beschreibung der Festsetzungen des Planes</i>	<i>10</i>
10.1.3.	<i>Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden</i>	<i>12</i>
10.1.4.	<i>Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</i>	<i>12</i>
10.2.	Methodik der Umweltprüfung.....	12
10.2.1.	<i>Technisches Verfahren</i>	<i>13</i>
10.2.2.	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</i>	<i>13</i>
10.3.	Planerische Vorgaben.....	13
10.3.1.	<i>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....</i>	<i>13</i>
10.3.2.	<i>Berücksichtigung der Zielvorgaben</i>	<i>14</i>
10.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	15
10.4.1.	<i>Vorhandene und geplante Schutzgebiete.....</i>	<i>15</i>
10.4.2.	<i>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes – Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit</i>	<i>16</i>
10.4.3.	<i>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....</i>	<i>31</i>
10.5.	Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter – Konfliktanalyse und Erheblichkeitsprüfung.....	33
10.5.1.	<i>Schutzgut Mensch (einschließlich Nutzungen).....</i>	<i>34</i>
10.5.2.	<i>Schutzgüter Flora und Fauna</i>	<i>34</i>
10.5.3.	<i>Schutzgut Boden.....</i>	<i>34</i>
10.5.4.	<i>Schutzgut Wasser.....</i>	<i>35</i>
10.5.5.	<i>Schutzgut Luft und Klima</i>	<i>35</i>
10.5.6.	<i>Schutzgut Landschaftsbild.....</i>	<i>36</i>
10.6.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	37
10.6.1.	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...</i>	<i>37</i>
10.6.2.	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</i>	<i>37</i>
10.7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	38
10.8.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	38
10.8.1.	<i>Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....</i>	<i>38</i>

10.8.2. Ausgleichsmaßnahmen	39
10.8.3. Ermittlung der beeinträchtigten Flächen und des Kompensationsumfanges	39
10.8.4. Ermittlung der beeinträchtigten Flächen und des Kompensationsumfanges	39
10.8.5. Berechnung des Kompensationsbedarfs.....	41
10.8.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	49
10.8.7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
10.9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	53
10.10. Zusammenfassung	54

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1.3. Planzeichenverordnung (PlanzV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58).

1.4. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769).

1.5. Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA)

Vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (GVBl. LSA S. 852).

1.6. Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248) zuletzt geändert am 07.11.2007 (GVBl. LSA S. 353).

1.7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

1.8. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes LSA. v. 14.01.2005 (GVBl. Nr. 4/2005 S. 14).

2. Verfahrensstand

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet „Am Niegripper See – Niegripper Seite“ in der Fassung vom 01. November 2005 gemäß § 10 Abs.1 BauGB wurde am 15.12.2005 durch den Stadtrat gefasst.

Inhaltliche Änderungen innerhalb von Teilen des Geltungsbereiches führten zur Vorbereitung eines geänderten Bebauungsplanentwurfes. Das Änderungsverfahren zur Bauleitplanung der Stadt Burg, hier der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Am Niegripper See - Niegripper Seite" wurde mit Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens (Beschluss-Nr. 2006/082/1. Änderung) am 13.07.2006 eingeleitet. Der Beschluß wurde am 28.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planfassung sowie die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 26.06.2007 bis zum 12.07.2007 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung während der Auslegungsfrist möglich ist, durch Bekanntmachung im

"Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau" 11. Jahrgang, Nummer 31 vom 19.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.06.2007 in dem frühzeitigen Verfahren der Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 15.11.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 für das Gebiet "Am Niegripper See-Niegripper Seite" in Burg und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 für das Gebiet "Am Niegripper See-Niegripper Seite" in Burg sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 27.11.2007 bis zum 07.01.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau" 11.Jahrgang, Nummer 63 vom 19.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2007 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Planungserfordernis

Die Plankonzeption ist im Wesentlichen gleich dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet „Am Niegripper See – Niegripper Seite“ in der Fassung vom 01. November 2005.

Gemäß der Plangenehmigung des wasserrechtlichen Verfahrens vom 29. Juni 2006 soll der Bebauungsplan in der Gemarkung Niegripp, Flur 12 auf den Flurstücken 10085, 10086 und 10087 überarbeitet werden. Die zusätzlich gewonnene Landfläche wird dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zugeführt. Das Baufeld wird hier, nach Nachweis der Standsicherheit des aufgeschütteten Bodens, auf ebenfalls 30 m erweitert. Hieraus entstanden kleinere Verschiebungen an der Grenze der Maßnahmefläche M2 zum Sondergebiet „Marina“.

Die textlichen Festsetzungen werden an die Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50) zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 18. November 2005 (GVBl. LSA S. 698) angepasst (Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift für das gesamte Plangebiet).

Im Bereich der Flurstücke 179, 10021 und 10088 wurde der Kreuzungsbereich der Straße im Bebauungsplan erweitert. Die begonnene Rücknahme des ehemaligen Lärmschutzwalls wurde nochmals in die planerische Überlegung aufgenommen.

4. Geltungsbereich

Für den Bereich in der Gemarkung Niegripp und Gemarkung Burg wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Von dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Niegripper See“ sind folgende Flurstücke betroffen: der Gemarkung Niegripp, Flur 12 Flurstücksnummern 10018, 10019 (teilweise), 10020, 10021, 10022, 100026, 10027, 10028, 10030, 10032, 10036, 10037, 10038, 10039, 10040, 10041, 10042, 10043, 10044, 10045, 10046, 10047, 10048, 10049, 10050, 10051, 10052, 10053, 10054, 10055, 10056, 10057, 10058, 10059, 10060, 10061, 10062, 10063, 10064, 10065, 10066, 10067, 10068, 10069, 10070, 10071, 10072, 10073, 10074, 10075, 10076, 10077, 10078, 10079, 10080, 10081, 10082, 10083, 10084, 10085, 10086, 10087, 10088, 10089, 10096, sowie folgende Flurstücke der Gemarkung Niegripp, Flur 6 Flurstück 179, 10019, 10020 (teilweise) und 10021. Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der Anlage zu entnehmen.

5. Bestand

Das Gelände wurde vom Grundstückseigentümer verkehrlich- und versorgungstechnisch erschlossen. Alle zukünftig zu Wohnzwecken zu nutzenden Flächen als auch der westliche, künstlich aufgeschüttete Wall sind von Ruderalvegetation gekennzeichnet. Die durch das Baugeschehen betroffenen, zeitlich genutzten Flächen sind vegetationsfrei.

Die Grundstücke und Wasserflächen des Geltungsbereiches bzw. der von den Auswirkungen betroffenen Flächen sind Eigentum des Investors „Entwicklungsgesellschaft Niegripper See GmbH“.

Das Gelände liegt überwiegend brach. Das Nord- und Westufer werden überwiegend erstmalig in Anspruch genommen.

Der Planungsbereich ist versorgungs- und verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die technische Erschließung hinsichtlich Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist 2006 erfolgt.

Die Ver- und Entsorgung wird durch folgende Medien gesichert:

- | | |
|-----------------------|---|
| - eon Avacon | Strom und Gas |
| - Wasserverband Burg | Trinkwasser und Schmutzwasserentsorgung |
| - Deutsche Telekom AG | Telekommunikation |
| - Stadt Burg | Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen |

Die Medien der Versorgungsträger befinden sich in den Nebenanlagen der öffentlichen Verkehrsflächen.

Angrenzend befinden sich lediglich zwei Einzelstandorte von Eigenheimen. In unmittelbarer Nähe (westlich des Planungsgebietes) befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes „Im Winkel“. Hier sollen ebenfalls Eigenheime entstehen. Der Bebauungsplan Nr. 68 „Niegripper See – Niegripper Seite“ in Burg ist rechtskräftig.

Über den Grundwasserstand und das möglicherweise vorhandene Hang- und Schichtwasser liegen keine Informationen vor. Ggf. sind bei der Errichtung von Bauten entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen und Abdichtungen der Keller gegen drückendes und nichtdrückendes Wasser (grundwasserdichte Wanne oder dgl.) vorzusehen. Hierzu sind weitere Baugrundanalysen notwendig. Es ist davon auszugehen, dass der minimale Grundwasserstand dem Wasserpegel des Niegripper See entspricht.

Einfluss auf das Plangebiet wird das Bergwerksfeld 613/90/1007 (Zielitz I) haben. Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Plangebiet schätzt die K+S Gruppe in der Stellungnahme April 2005 folgenden Stand ein. Bisher sind im Bereich des gesamten Bergwerksfeldes Absenkungen der Tagesoberfläche infolge der Abbaueinwirkungen von maximal 20 mm messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis maximal 0,5m +/- 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten untertägigem Abbaustrand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden auf max. 2mm/m eingeschätzt, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1mm/m. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Beeinträchtigungen der Vorhaben weitestgehend auszuschließen. Eine Beeinträchtigung des unterirdischen Abbaus durch das Vorhaben tritt nicht ein.

6. Planungseinschränkungen

- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt

Der Niegripper See ist als Gewässer II. Ordnung festgesetzt. Dementsprechend ist gemäß § 94 Abs. 1 WG LSA ein Gewässerschonstreifen von 5 m ausgehend von der Böschungsoberkante einzuhalten. Im Gewässerschonstreifen ist es verboten, Grünland in Ackerland umzubrechen, wassergefährdende Stoffe, einschließlich organischer Dungstoffe, zu lagern oder abzulagern, Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen; dies gilt auch bei Verjüngungen, und nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz, die Verjüngung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Die Wasserbehörde kann im Einzelfall nach § 94 Abs. 3 WG LSA Ausnahmen von diesen Verboten zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachhaltige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

Mit diesem Bebauungsplan sollen unter anderem die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung auf den zusätzlich gewonnenen Landflächen auf den Flurstücken 10085, 10086 und 10087 gelegt werden. Der Bebauungsplan klärt dabei jedoch nur die landseitigen Voraussetzungen. Die notwendigen Aufschüttungen wurden in einem gesonderten Verfahren (Plangenehmigungsverfahren nach § 120 WG LSA) geführt. Der Antrag zur Plangenehmigung der Korrektur der Uferlinie für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 „Niegripper See – Niegripper Seite“ wurde von der Entwicklungsgesellschaft Niegripper See GmbH am 31.01.2006 beim Landkreis Jerichower Land, Fachbereich 7 – Wasserbehörde eingereicht und Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt mit der Plangenehmigung nach § 120 WG LSA vom 29.06.2006 vollzogen.

Die Grenzen des wasserrechtlichen Verfahrens sind in die Planzeichnung übernommen worden.

- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

Im Planungsbereich ist die archäologische Fundstelle 8: Siedlung (bisher undatiert) vorhanden. Die Fundstellen 4 (Siedlung Neolitikum/Bronzezeit/Eisenzeit) und 5 (Siedlung Mittelalter) liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die Fundstelle wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Veränderungen an Kulturdenkmalen nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land). Das bedeutet, für Arbeiten im Bereich der Fundstellen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die Bodensituation des Planungsbereiches ist durch die erfolgte Rohkiesgewinnung der letzten Jahre bereits erheblich gestört. Die Fundstelle ist nicht genau lokalisiert und befindet sich wahrscheinlich im See oder unter den Aufschüttungen. Es ist deshalb auch bei Tiefbauarbeiten im üblichen Maß für Erschließungs- und Gründungsarbeiten nicht unbedingt mit weiteren massiven Bodenfunden zu rechnen.

Bodenfunde sind entsprechend § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und

Bodenfunde zu bergen. Diese allgemein geltenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes können für den Planungsbereich als ausreichend angesehen werden.

7. Planerische Ausgangsposition

Niegripp gehört als Ortschaft zur Gemeinde Burg. Aussagen im Landesentwicklungsplan für die Gemarkung Niegripp betreffen genehmigte Bergbaufelder oder Vorranggebiete für Natur- und Landschaft.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ergeben sich keinen Änderungen zu übergeordneten Planungen.

Mit der Landesplanerischen Stellungnahme zum genehmigten Bebauungsplan Nr. 68 waren weitere Informationen und Hinweise aus dem Raumordnungskataster verknüpft, welche hier wiedergegeben werden sollen:

- Kalisalz (passiv) Bestand, Zielitz I BWE-Nr. 613/90/1007
- Kalisalz (aktiv) Bestand, RBPl. Elbe I und Elbe II
- Kies und Sand (passiv) Bestand Niegripp BWE Nr. 801/90/706.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau wurde im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Burg mit Beschluss-Nr. 2007/076 (Beschluss über den Flächennutzungsplan - Feststellungsbeschluss) bestätigt und zur Genehmigung beim Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt eingereicht.

8. Planungsinhalt

Im Folgenden werden das Ziel und die Leitvorstellung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind, dargestellt.

Mit diesem Bebauungsplan soll die baulichen und landschaftsplanerischen Änderungen, welche durch neue Erkenntnisse bzw. detaillierte Planungen entstanden sind, hinsichtlich des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 68 planungsrechtlich vorbereitet werden.

- verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung

Die Erschließung der Marina lässt sich derzeit nicht terminlich konkretisieren. Somit muß am Ende der Planstraße A2 des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 68 eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Diese sowie die Lage von versorgungstechnischen Anlagen (Abwasserpumpwerk und Trafo) in diesem Bereich führen zu geringfügigen Änderungen der Darstellungen des bestehenden Bebauungsplanes.

Ein weiteres Pumpwerk zur Verbringung von Schmutzwasser in das bestehende Abwassernetz wurde an der Planstraße A1 (südliches Ende des Wohngebietes) angeordnet.

Die Planstraße B wurde als gemischte Straßenverkehrsfläche ausgeführt. Dies ist durch eine schmale Fahrgasse mit anschließenden überfahrbaren Randbereichen erzielt worden. Straßenbegleitendes Grün unterstützt den angestrebten Charakter der Straße. Die Verkehrsraumbreite der Planstraße B wird aufgrund ihrer Funktion als Anliegerstraße auf 8,00 m reduziert und führt ebenfalls zur geänderten Darstellung in der Planzeichnung der vorliegenden Planung.

- Landgewinnung

Die mit der Plangenehmigung durch den Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Umwelt, Veterinärwesen und Landwirtschaft und der baulichen Durchführung gewonnenen Landflächen (siehe auch Punkt 6) auf den Flurstücken 10085, 10086 und 10087 führen zu einer Verschiebung der Grenze

zwischen der Maßnahmefläche M2 und dem Sondergebiet „Marina“. Der Flächeninhalt der Ausgleichsmaßnahme „M2 – Entwicklung einer Rasen- und Wiesenfläche“ bleibt hierdurch erhalten. Die Maßnahmeflächen M5a und M5c sind hiervon ebenfalls betroffen und wurden entsprechend der neuen Situation in ihren Grenzen angepasst.

Aus den Erkenntnissen nach der Teilabgrabung des Lärmschutzwalles wurde der Erhalt des Lärmschutzwalles entlang der Planstraße A1 zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Burg beschlossen und in der Planzeichnung dargestellt.

Die aus den Änderungen resultierenden Ergebnisse zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft sind in der Planzeichnung dargestellt und im Umweltbericht gekennzeichnet.

Die Randbereiche des Altkanals bleiben unberührt.

- Vorbeugender Brandschutz

In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung bzw. der überwiegenden Bauart und der Gefahr der Brandausbreitung wird für den entsprechend § 2 Abs. 2 Pkt. 1 BrSchG durch die Gemeinde sicherzustellenden Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 eine Löschwassermenge von 48m³/h bis 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden bereitzustellen sein. Der Löschbereich umfasst einen Radius von 300 m. Zur Sicherstellung dieses Bedarfes kann der Niegripper See herangezogen werden, wenn sichergestellt ist, dass frostsichere Löschwasser-Sauganschlüsse nach DIN 14244 installiert werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutet dies die Bereitstellung des Löschwassers mit Herstellung von DIN gerechten Löschwasserentnahmestellen im Bereich der Uferpromenade in direkter Nachbarschaft zur Fläche für Sport- und Spielanlagen. Eine weitere Entnahmestelle zur Deckung des Bereiches Wohngebiet (WA 2) und Marina ist für den Bereich Übergang zur Halbinsel vorgesehen. Die Deckung des Bedarfes für das WR Gebiet auf der Halbinsel kann durch eine Entnahmestelle östlich des Wohngebietes erfolgen. Damit ist der Löschbereich abgedeckt. Hinsichtlich der Löschbereiche ergibt sich am Nordufer (WA2) ein geringer Bereich (unter 50 lfd. Meter Straße) der nicht durch diese Entnahmestellen aus dem Niegripper See abgedeckt ist. Für diesen Bereich ist die Entnahme aus dem Trinkwassernetz sicherzustellen.

- Örtliche Bauvorschrift

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 68 sind entsprechend des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 außer Kraft getreten und somit nicht mehr für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden.

9. Durchführung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung der Wohnbebauung entlang des Nord- und Westufers. Die von der Planung betroffenen Landgrundstücke befinden sich in der Hand eines einzelnen Investors (Niegripper See Entwicklungsgesellschaft GmbH). Die Durchführung der Baumaßnahme oblag ihm. Die technische und verkehrliche Erschließung des Gebietes wurde durch den Investor hergestellt. Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten Bereiche werden der Stadt Burg zur Unterhaltung übertragen. Die privaten Erschließungsflächen bleiben im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft.

Das Verfahren zur Plangenehmigung der Korrektur der Uferlinie am Niegripper See (Landgewinnung) sowie die bauliche Durchführung (Aufschüttung) wurden bereits durchgeführt.

10. Umweltbericht

Hinweis zur Übernahme unveränderter Textteile aus dem Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet „Niegripper See – Niegripper Seite“ in Burg

Die 1. Änderung zum B-Plan Nr. 68 bedingt Änderungen im Inhalt des Umweltberichtes.

Für die Bilanzierung der umweltbezogenen Auswirkungen des Bauvorhabens am Niegripper See und die Ableitung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird das Bauvorhaben als Ganzes betrachtet. demzufolge bezieht sich der nachfolgende Umweltbericht auf das Gesamtgebiet B-Plan Nr. 68.

In der nachfolgenden 1. Änderung zum Umweltbericht werden Veränderungen aufgeführt, die sich aus der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 68 ergeben, so dass der Umweltbericht für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 vom 1. November 2005 unter Berücksichtigung der vorliegenden 1. Änderung zum Umweltbericht weiterhin gültig bleibt.

Für den Inhalt des UB zum B-Plan Nr. 68 vom 1. November 2005 ist der Verfasser selbst verantwortlich.

Kennzeichnung

Absatz/Tabelle:

Austausch und Überarbeitung von Textteilen aus dem UB zum B-Plan Nr. 68 vom 1. November 2005; übrige Textteile aus Umweltbericht bleiben weiterhin wirksam

Ergänzung/Austausch:

neue Textteile, welche die Aussagen des UB zum B-Plan Nr. 68 vom 1. November 2005 ergänzen

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er soll den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis dokumentieren und belegen, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen nachgekommen ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich, die in der vorliegenden Planung abgearbeitet wird. Im Umweltbericht werden analog zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Wesentlichen die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Landschaft gemäß §14g (3) des Gesetzes zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUPG) analysiert. Dazu werden die Elemente des Naturhaushaltes und der Landschaft sowie deren Vorbelastungen und Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. In der Konfliktanalyse werden die Auswirkungen des Vorhabens aufgrund bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkfaktoren dargestellt. In den Umweltbericht ist eine Analyse der Beeinträchtigungen gem. §14g (5) des SUPG und der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) integriert. Dazu wird die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen geprüft und eine Flächenbilanz der möglichen Eingriffe vorgelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden beurteilt, um Maßnahmen zur Kompensation in Form von Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen bestimmen zu können.

Innerhalb der folgenden Absätze werden Abbildungen aus dem Landschaftsplan für die Ortschaften Niegripp, Parchau und Detershagen verwendet. Während der öffentlichen Auslage wird die Einsicht in eine Farbfassung für jedermann gewährleistet. Der Grünordnungsplan, erstellt durch das Planungsbüro Dorstewitz (Mai 2005), stellt die wesentliche Grundlage zum Umweltbericht.

10.1. Beschreibung der Planung

10.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Der Niegripper See stellt ein künstlich entstandenes Abbaugewässer mit 114 ha Gesamtgröße dar. Er hat eine durchschnittliche Wassertiefe von 9m, eine maximale Tiefe von 15 m und ist durch einen Kiessandabbau entstanden. Der Niegripper See stellt das größte Gewässer im Landkreis Jerichower Land dar.

Über den Niegripper Altkanal besteht eine Verbindung zwischen Elbe, Niegripper See und Elbe-Havel-Kanal. Über diese Verbindung erfolgt ein hoher Nährstoffeintag in den See, weshalb er als eutrophes Gewässer eingestuft wird

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 42,3 ha. Zahlreiche Flurstücke der Gemarkung Niegripp, Flur 12 und Flur 6 sowie der Gemarkung Burg, Flur 29 sind von der Planung betroffen. Die genaue Bezeichnung und Lage der Flurstücke ist der entsprechenden Nennung und Darstellung im Bebauungsplan zu entnehmen.

Durch den Kiesabbau und die Abschottung des Betriebsgeländes ist der Niegripper See bisher unzureichend in die Landschaft insbesondere an die Ortschaft angebunden. Eine Erschließung des Potenzials eines Sees für die Öffentlichkeit hat auf der Niegripper Seite des Sees bisher nicht stattgefunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die Erschließung und eine öffentliche sowie private Nutzung des Nordufers des Niegripper Sees einschließlich der Halbinsel vorbereitet. Neben den geplanten Wohngebieten soll ein öffentlich nutzbarer Bereich mit einer Marina entstehen. Eine für Freizeit- und Erholungsnutzungen multifunktional nutzbare Grünfläche sowie eine Uferpromenade sind hier ebenfalls vorgesehen. Durch Ausweisung der Wohngebiete soll das besondere Potenzial mit der attraktiven Lage am See genutzt werden. Für die überwiegende Anzahl der Grundstücke ist ein direkter Wasserzugang vorgesehen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 umfasst eine Fläche von 14,97 ha, betroffen sind Flurstücke der Gemarkung Niegripp, Flur 12 und Flur 6.

10.1.2. Beschreibung der Festsetzungen des Planes

Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung wird auf 1- bis max. 2-geschossig festgesetzt. Die Grundflächenzahl für die Wohngebiete bewegt sich überwiegend unterhalb des gemäß BauNVO maximal zulässigen Maßes. In den jeweiligen Baufenstern wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzungen ein hohes Maß an Durchgrünung erzielt. Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden Mindestgrößen für die Wohngrundstücke festgesetzt. Auf die Nachbarschaft zur dörflichen Umgebung wird mit einer örtlichen Bauvorschrift reagiert. Hier werden Dachformen und Dachfarben sowie die Gebäudehöhen geregelt. Nebenanlagen und Stellplätze sind entsprechend den textlichen Festsetzungen innerhalb des festgesetzten Baufeldes unterzubringen.

Für die Marina wird eine Sondergebietsfläche ausgewiesen. Dabei wird ebenfalls auf eine geringe Grundfläche von 0,2 abgestellt. Die Marina mit ihren Einrichtungen zieht eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen nach sich, die ebenfalls auf der Halbinsel unterzubringen sind.

Über die angrenzende Gemeindestraße sowie über die Straße „Im Winkel“ wird das Planungsgebiet an die Altgemeinde und damit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Zur weiteren Erschließung wird die vorhandene ehemalige Betriebsstraße genutzt. Eine Erweiterung der

Betriebsstraße ist hinsichtlich der notwendigen Fahrgassenbreiten und der Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig. Damit wird der Grad der erforderlichen Neuversiegelung minimiert.

Für große Teile der Halbinsel wird „Wald“ festgesetzt. Damit wird die vorhandene Waldnutzung langfristig planerisch gesichert.

Unterhalb des Wohngebietes am Westufer wird eine Fläche für Spiel und Sport festgesetzt. Diese soll einen direkten Zugang zum See für eine Slipanlage für SG Blau Weiß Niegripp in unmittelbarer Nähe zum Vereinshaus ermöglichen.

Direkt an diese Fläche schließt sich eine langgestreckte öffentliche Grünfläche an. Zweckbestimmung der Grünfläche ist „Uferpromenade“. Es soll hier eine multifunktional nutzbare Grünfläche im Sinne von Freizeit- und Erholungsnutzungen entstehen.

Der westlich gelegene Wall, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, bleibt zum großen Teil erhalten. Am nördlichen Ende bzw. im Bereich des querenden Weges wird der Wall abgetragen. Die Anlage einer Streuobstwiese (Maßnahme M1) entfällt, dafür werden die Maßnahmen M1a und M1b auf den Rückbauflächen des Walls bzw. die Maßnahme M1c am Böschungsfuß bzw. M1d und M1e entlang des Straßenraumes als Grünflächen festgesetzt.

Auf der Halbinsel (Südufer) entsteht ein Reines Wohngebiet. Durch Regelungen der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind hier sehr große Grundstücke geplant. Die Erschließung des Bereiches erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Nachrichtlich übernommen sind der fünf Meter breite Gewässerschonstreifen für Gewässer II. Ordnung entlang der Uferböschungslinie des Niegripper Sees, die archäologischen Fundstellen sowie die Freihaltezone der Hochspannungsleitung. Die Umgestaltung des Uferbereiches und die des Gewässers zum Bau der Marina werden im separat geführten Plangenehmigungsverfahren nach § 120 WG LSA bearbeitet.

Das Plangebiet wird im Norden vom Niegripper Altkanal mit seinen altwaldbestandenen Böschungen begrenzt. Dieser Bereich wird nicht überplant.

10.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl in den ausgewiesenen Baugebieten ergibt sich bei Ausnutzung der Möglichkeiten eine durch Bebauung versiegelte Fläche von 2,63 ha. Dazu kommt eine zur Erschließung notwendige Verkehrsfläche von 2,28 ha (öffentlich, jedoch inklusive Straßenbegleitgrün). Dabei muss aber berücksichtigt werden, dass dabei eine Fläche von 0,99 ha bereits durch die Versiegelung der Betriebsstraße vorhanden ist.

Durch die Änderungen Nr. 1 / 2 / 5 / 7 / 8 / im B-Plan Nr. 68 ergeben sich folgende Änderungen der Versiegelung:

Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl in den ausgewiesenen Baugebieten vergrößert sich bei Ausnutzung der Möglichkeiten eine durch Bebauung versiegelte Fläche von 2,63 ha auf 2,73 ha (+0,10). Die zur Erschließung notwendige Verkehrsfläche vergrößert sich geringfügig von 2,28 ha auf 2,30 ha (+0,02).

10.1.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Prüfung und Bewertung anderer Standorte und Planungsmöglichkeiten für Marina, Hotel und Wohngebiete außerhalb des Plangebietes ist innerhalb des Teilflächennutzungsplanes erfolgt. Auf dieses Planungsverfahren wird verwiesen.

Für den Bau der Marina ist der Standort standortgebunden. Das Südufer des Sees ist bewaldet und gleichzeitig grenzt ein Schongebiet für Wasservögel an, in dem die Eingriffe (Errichtung einer Marina und Errichtung von Wohngebieten) stärkere negative Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen. Es wäre ein tief greifender Eingriff (Beseitigung) in das vorhandenen Waldgebiet und in das Schongebiet für Wasservögel notwendig. Aus diesem Grund kommt dieser südliche Standort für die Verwirklichung des Projektes nicht in Frage. Für den Burger Bereich des Niegripper Sees ist eine andere Entwicklung vorgesehen. Hier existieren bereits öffentlicher Badestrand sowie Campingplatz. Diese Funktionen sollen dort ausgebaut werden.

Das Wohngebiet ist Teil des Gesamtkonzeptes der Investorengruppe und liegt in deren Eigentum. Es soll mit Verwertung der Wohnbaufläche eine Wirtschaftlichkeit des Gesamtkomplexes (Hotel, Marina, Wohngebiet) hergestellt werden. Die Wohnfläche am Ufer des Sees zielt auf das hohe naturräumliche Potenzial des Bereiches ab (Seenähe, direkter Zugang zum See usw.) Wohnflächen an sich können zwar in den Innenbereichen (derzeit nicht oder gärtnerisch genutzt) der Ortslage Niegripp angeboten werden, jedoch nicht in vergleichbarer Lagequalität. Gleichzeitig sollen im Planbereich große Grundstücke mit starker Durchgrünung gebildet werden. Die Grundstücke sind besonders groß gewählt. Dies dient dem behutsamen Übergang in die Natur und Landschaft. Eine Verdichtung der Baugrundstücke entspräche diesem Ziel nicht.

10.2. Methodik der Umweltprüfung

Im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Dafür ist es im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, die Auswirkungen der Bauvorhaben auf die Umwelt zu ermitteln. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an. Entsprechend dieser Regelung sind Eingriffsvorhaben so zu planen und durchzuführen, das Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden. Ein Eingriff liegt gemäß § 18 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorgenommen werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung ist auch auf Eingriffsvorhaben anzuwenden, welche durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ermöglicht werden.

Für die geplante Maßnahme werden daher im Folgenden eine Bewertung der Bestandssituation von Natur und Landschaft sowie eine Bilanzierung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.

Der Landschaftsplan Niegripp, Parchau und Ihleburg aus Dezember 2003 stellt in seinen Aussagen und Analysen eine weitere Grundlage für eine erste Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Eine ausreichende Aktualität ist in Anbetracht des Erstellzeitraums gegeben.

10.2.1. *Technisches Verfahren*

Für die Planung wird im Wesentlichen auf die Aussagen und Ergebnisse des Landschaftsplanes für die Gemarkung Niegripp, Parchau und Ihleburg sowie auf den Grünordnungsplan des beauftragten Büros Dr. U.-E. Dorstewitz + Partner, Finkenweg 13 in 38644 Goslar zurückgegriffen. Die Aktualität der Quellen ist gegeben, da der Landschaftsplan 2003 und der Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplan erstellt wurden.

Zur Durchführung der Umweltprüfung für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 68 wird ausschließlich der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 68 vom 1. November 2005 zu Grunde gelegt. Es werden nur Änderungen gegenüber diesem Umweltbericht erläutert und ausgewertet. Die Aussagen unveränderter Abschnitte bleiben weiterhin wirksam.

10.2.2. *Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben*

Zur Erstellung des Grünordnungsplanes wurde eine Bestandsaufnahme der Vegetation vorweg gestellt. Diese Bestandsaufnahme fand im März/April 2005 statt. Die Bereiche der Wohngebiete und der Bereich der Marina wurden zu diesem Zeitpunkt planiert vorgefunden. Gleichzeitig erfolgte die Bestandsaufnahme zu einem vegetationsarmen Zeitpunkt. Hinsichtlich der Bestandsaufnahme der vorhandenen Fauna musste auf die Daten des Landesamtes für Umweltschutz Halle zurückgegriffen werden. Die Daten sind wenig aussagefähig und z.T. nicht mehr aktuell. Eine umfassende Liste existiert lediglich zu den im Niegripper See vorkommenden Fischarten. Weitere Daten zu Säugetieren, Amphibien/Reptilien oder Vögeln liegen nicht vor.

10.3. *Planerische Vorgaben*

10.3.1. *Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind*

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25.11.2003) beachtlich.

Naturschutzfachlich relevante Vorgaben für die vorliegende Planung aus übergeordneten Planungsebenen ergeben sich insbesondere aus den Landschaftsplänen der Gemeinde Niegripp sowie der Stadt Burg.

Konkrete Aussagen zum Niegripper See werden in den Landschaftsplänen der Stadt Burg sowie der Gemeinde Niegripp getroffen. Das hier formulierte Leitbild sieht für den See insgesamt einen Schwerpunkt landschaftsbezogener und gewässerorientierter Erholungsnutzungen vor. Der nördliche Bereich soll einer auf Teilbereiche beschränkten aktiven Erholungsnutzung zugeführt werden. Durch Verbesserung der Wasserqualität soll eine Badenutzung des Sees ermöglicht werden. Zudem wird die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes zur Erholungsnutzung mit Maßnahmen zur Besucherlenkung und Nutzungssteuerung als Ziel formuliert.

Eine weitere Zielsetzung ist die „Entwicklung von Flachwasserzonen, Förderung der Ufergehölz- und Röhrichtentwicklung“.

Der südliche Teil des Sees soll als Schwerpunkt für den Arten- und Biotopschutz entwickelt werden. Hier besteht ohnehin bereits ein EU-Vogelschutzgebiet. Die Störung von Wasservögeln wird durch eine entsprechende Absperrung zum aktiv genutzten Gewässerbereich vermieden.

Mit der vorliegenden Planung wird diesen Zielvorstellungen weitgehend entsprochen. Durch die Überplanung des nördlichen Uferbereiches wird hier auch die Freizeitnutzung entsprechend geregelt. Der Bau der Marina mit integrierter Entsorgungsstation für das Abwasser der Boote trägt zur Verbesserung der Wasserqualität bei.

10.3.2. Berücksichtigung der Zielvorgaben

Die Zielvorgabe des Landschaftsplanes wird mit der vorliegenden Planung teilweise erfüllt. Der Zielsetzung „Entwicklung von Flachwasserzonen, Förderung der Ufergehölz- und Röhrichtentwicklung“ wird in der vorliegenden Planung insoweit entsprochen, da die aufgrund der Uferbeschaffenheit zu erwartende Bildung eines Röhrichtgürtels weitgehend zugelassen wird. Lediglich im Bereich der Marina sowie innerhalb eines jeweils 10m breiten Streifens im Uferbereich der Grundstücke wird die dauerhafte Unterdrückung der Ufervegetation zugelassen.

Geplante Erholungseinrichtungen konzentrieren sich in der vorliegenden Planung, wie im Landschaftsplan Niegripp gefordert, auf Teile der Halbinsel. Die vorhandene Vegetation bleibt weitgehend erhalten. Auch der Altkanal mit seinen Grünbereichen bleibt erhalten und wird nicht überplant.

Lediglich den Zielsetzungen „Freihaltung der Uferbereiche von privaten Nutzungsansprüchen“ sowie „keine bauliche Nutzung am Nord- und Westufer“ kann nicht gefolgt werden. Der Niegripper See ist dennoch in großen Teilen frei zugänglich und seine Nutzbarkeit für Freizeitaktivitäten wird verbessert. Die geplante Bebauung wird durch entsprechende Festsetzungen in die umgebende Landschaft eingebunden und das Gebiet durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege optimiert.

Der Teilflächennutzungsplan Niegripp und teilweise der Flächennutzungsplan Burg werden im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) im Bereich des Planungsgebietes geändert.

Teile am Westufer werden zukünftig für eine Uferpromenade vorgehalten. Eine Verbesserung der Einbindung des Sees in die Ortschaft durch Wegebeziehungen wird stattfinden, so z.B. durch die Anbindung der Straße „Im Winkel“. Die nord-südlich verlaufende Straße leistet ebenfalls einen Beitrag zur besseren Erlebbarkeit des Sees.

Der ehemals als Lärmschutzgründen errichtete Wall soll nur im nördlichen Bereich auf einer Länge von ca. 60 m bzw. an der zu errichtenden Wegeverbindung auf einer Länge von ca. 30 m abgetragen werden. In diesen Teilbereichen wird die Sichtbeziehung Ortschaft und See wiederhergestellt. Abweichend vom B-Plan Nr. 68 vom 1. November 2005 bleiben die übrigen Wallbereiche unverändert, so dass hier die Blickbeziehungen zwischen Ortschaft und neuer Siedlung eingeschränkt sind.

10.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

10.4.1. Vorhandene und geplante Schutzgebiete

Vom Planungsbereich sind folgende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Objekte direkt oder mittelbar berührt:

1. Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe

Die Planung umfasst in Teilen den Bereich Flusslandschaft Elbe in seiner Außengrenze entsprechend der UNESCO-Anerkennung vom 15.12.1997 (laut Karte M 1:100.000). Die Außengrenze des Gebietes verläuft entsprechend der im Ordnungsverfahren (Stand: April 2002) übergebenen Karten (Maßstab 1:10.000) westlich der Ortslage Niegripp. Die Planung liegt jedoch nicht in einer der erklärten 3 Schutzzonen. Wechselseitige Auswirkungen zwischen Planung und dem Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe sind nicht zu erkennen. Auch aus dem Verordnungstext sind keine planungsrechtlich Einschränkungen für den See ersichtlich.

2. Schongebiet für Wasservögel Niegripper See

Am Südufer des Niegripper Sees, also außerhalb des Planungsgebietes, befindet sich ein Schongebiet für Wasservögel. Es dient der Sicherung von Ruhe- und Brutplätzen für heimische Wasservogelarten und als Rastplatz für Zugvögel. Auf Grund dieser Festsetzung haben ruhestörende Nutzungen im Süduferbereich des Niegripper Sees zu unterbleiben. Es wird davon ausgegangen, dass eine bauliche und touristische Verwertung des Plangebietes hier nur mittelbare Auswirkungen verursachen. Durch die touristische Entwicklung des Bereiches wird der Bootsverkehr auf dem Niegripper See vermutlich intensiviert. Um das Schongebiet vom Bootsverkehr zu schützen wurden auf dem See entsprechende Bojen installiert, die eine Befahrung der Seebereiche zu verbieten. Die Einhaltung dieser Maßgabe ist ordnungsrechtlich zu überprüfen. Mit diesem Schutzabstand sind die Einwirkungen auf das Schongebiet minimiert.

3. Gesetzlich geschützte Biotop (Teile der Uferzone § 37 Abs.1 Nr. 1 und 2 NatSchG LSA).

Bei dem gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um naturnahe Bereiche stehender Gewässer mit einem Röhrichtbestand. Der Bestand ist noch jung, besitzt jedoch aufgrund der Beschaffenheit der Uferbereiche ein hohes Entwicklungspotential. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung des Bestandes führen, sind verboten. Die Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 1 zulassen, wenn die Beeinträchtigung der Biotop ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig sind. Hinsichtlich der Möglichkeit einer privaten Nutzung des Uferbereiches in den Wohngebieten sind die entsprechenden Ausnahmegenehmigungen beantragt.

In räumlicher Nähe zur Planung liegt im Norden das besondere Schutzgebiet NATURA 2000 Nr. 38 „Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung“ nach der FFH Richtlinie mit den Anhängen I und II (gleichzeitig besonderes Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie SPA 3437401). Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist für dieses Schutzgebiet nicht zu erwarten. Eine Prüfung der Verträglichkeit nach dem § 34 BNatSchG ist für das Vorhaben nicht erforderlich. Ebenfalls im Norden liegt das mit endgültiger Verordnung ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Elbtalau“. Auch hier ist von keiner Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszugehen. Südlich des Planungsraumes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle – Külzauer Forst“. Von einer Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird nicht ausgegangen.

10.4.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes – Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit

Die folgenden Angaben basieren auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme März/April 2005 des Büros Dr. U.-E. Dorstewitz + Partner und sind dem Grünordnungsplan (Beiplan zum Bebauungsplan) entnommen.

Schutzgut Mensch

Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen von den hier im Folgenden aufgenommenen Schutzgütern betroffen. Eine intakte Umwelt ist Lebensgrundlage für den Menschen.

Der Uferbereich im Planungsbereich ist derzeit nicht zugänglich. Das vorhandene hohe Potenzial des Sees mit seinen Uferbereichen kann damit bisher nicht im Sinne von Erholung und Freizeit genutzt werden. Die Abbautätigkeiten sind für diesen Bereich abgeschlossen.

Der Niegripper See an sich ist als bedeutsamer Landschaftsteil für natur- und landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben eingestuft. Durch den Wall ist der See von der Ortschaft bisher nicht eingebunden. Die fehlende Einbindung in den Ort ist hinsichtlich der hier zu betrachtenden Belange als Mangel einzustufen.

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Siedlungen und Verkehr

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit mäßiger Bevölkerungsdichte, dessen Umgebung überwiegend durch kleinere ländliche Orte geprägt wird. Die Gemeinde Niegripp selbst befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Elbe sowie zum Mittelzentrum Burg und bildet damit ein Verbindungsglied zwischen naturnaher Elbelandschaft und städtisch geprägter Siedlungs- und Infrastruktur.

Die Landstraße zwischen Burg und Hohenwarthe führt nördlich am Niegripper See vorbei durch die Ortslage Niegripp. Der Ort selbst wird zusammen mit dem Niegripper See in einem Dreieck von den Fließgewässern Elbe (Westen), Niegripper Altkanal (Norden) und Elbe-Havel-Kanal (Süden) eingegrenzt. Eine Verbindung zum Elbufer im Westen besteht über eine Fährverbindung zur Ortschaft Rogätz. Der Durchgangsverkehr durch die Ortslage Niegripp ist wenig intensiv, wodurch der Niegripper See eine recht ruhige Lage besitzt.

Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit in weiten Teilen nicht genutzt und liegt brach. Die Halde wird flächendeckend forstwirtschaftlich genutzt. Am Ufer (östlichen Bereich) der Halbinsel befinden sich mehrere Wohnwagen und verschiedene (z.T. schwimmende) Bauten, die überwiegend am Wochenende einer Freizeitnutzung unterliegen.

Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind vorwiegend durch Landwirtschaft und Forstwirtschaft geprägt. Südwestlich des Planungsbereiches liegt ein aktuell noch in Betrieb befindlicher Kiesabbau, der durch einen ca. 70 m breiten Landstreifen vom Niegripper See getrennt ist. Westlich schließt sich die Ortslage Niegripp direkt an das Plangebiet an.

Tourismus und Naherholung

Der Niegripper See kann als bedeutsamer Landschaftsteil für natur- und landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben eingestuft werden. Seine gute Anbindung zur Stadt Burg und zur Elbe weist ein hohes Potential für Tourismus und Erholungsnutzung auf. Das Angebot für Tourismus und Naherholung im Plangebiet selbst sowie dessen Umgebung ist jedoch als gering einzuschätzen. Das vorhandene touristische Potential wird bisher nicht ausreichend genutzt.

Aufgrund der guten Eignung für eine touristische Nutzung wird das Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut Mensch mit der **Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung)** bewertet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

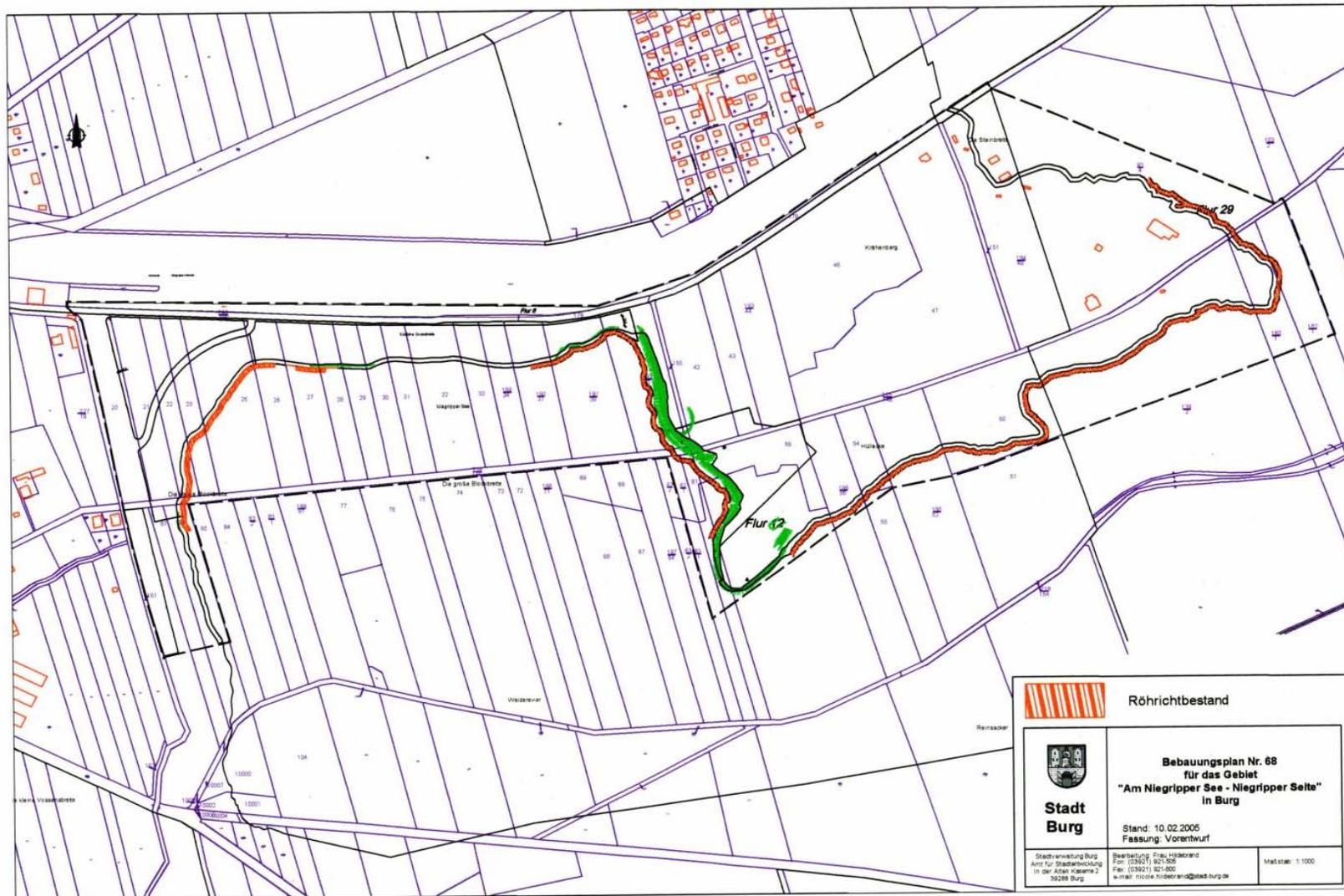
Die Bewertung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung. Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Derzeit entsprechen Westufer und Nordufer Pionierstandorten. In einer 4-stufigen Werteskala bewertet der Landschaftsplan den Biotopwert die Uferbereiche im Norden und Westen sowie die Uferbereiche der Halbinsel mit 1 („gering“). Direkt am westlichen Ufer hat sich räumlich stark begrenzt ein Uferbereich ergeben, der in der Biotopbewertung den Wert 2 („mäßig“) erreicht. Die bewaldeten Bereiche der Halbinsel werden ebenfalls mit dem Wert 2 („mäßig“) bewertet. Die im Landschaftsplan mit 3 „hoher“ Bedeutung eingestuften Bereiche auf der Halbinsel sind nach jetzigem Kenntnisstand mit Wildgrasfluren mit Hochstauden sowie Einzelbäumen und Einzelbüschen bewachsen.¹

Dem Niegripper See an sich kommt auch eine sekundäre Bedeutung als Ersatzlebensraum von Altgewässern in Auenlandschaften zu. Diese Bedeutung ist jedoch nur teilweise und zwar insbesondere für die älteren und geschützteren Uferbereiche außerhalb des Plangebietes gegeben. Es muss angemerkt werden, dass der See insgesamt eine gewisse Bedeutung als Lebensraum u.a. für den Biber (Ostufer), durch grabbare Steilufer für Uferschwalbe und Eisvogel sowie für fischfressende Wasservögel besitzt. Diese Bedeutung als Lebensraum wird jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht durch die Bereiche des Nord- und Westufers bestimmt. Hier ist das Ufer noch nicht ausreichend entwickelt. Der Niegripper See wird angelsportlich genutzt. Es ist deshalb von einem Besatz fischereilich interessanter Arten wie Hecht, Schleie, Aal, Karpfen auszugehen.

Der relativ großflächige Niegripper See liegt mit seinem im Verhältnis zum Rest des Sees jungen West- und Nordufer im Planungsbereich. Die sandigen Uferbereiche sind weitgehend vegetationsfrei. Die Rohbodenbereiche entsprechen Pionierstandorten. Für diesen Lebensraum typische Vegetationsformen wie Schwimmblattgesellschaften etc. fehlen. Der Landschaftsplan 2003 sagt noch aus, dass nur im Uferbereich der Halbinsel sporadisch Initialröhrichte vorhanden sind. Die Röhrichtstandorte haben sich inzwischen ausgebreitet. Aufgrund der Beschaffenheit des Ufers wird sich der Bestand weiter entwickeln.

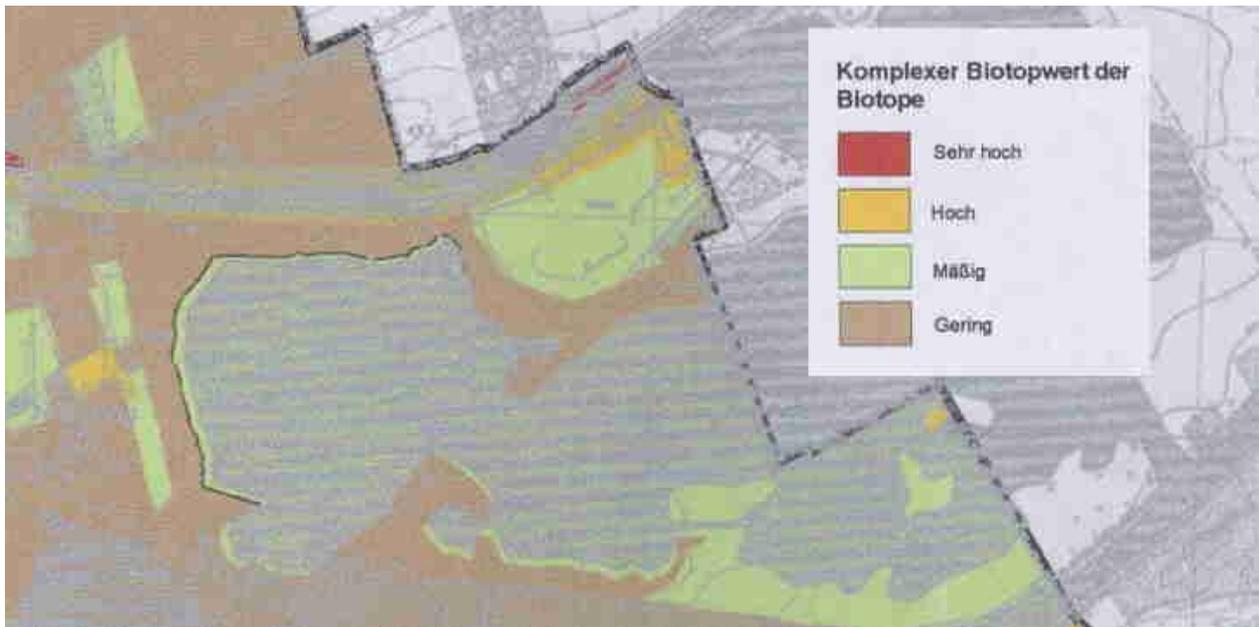
¹ Stand 1992/1993 - mutsave



Seitens des Landkreises Jerichower Land, Untere Naturschutzbehörde, wurde im Februar 2005 der Uferbereich dokumentiert. Bei diesem Bereich handelt es sich um ein nach § 37 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 NatschG LSA gesetzlich geschütztes Biotop (Uferbereich).

Hinsichtlich der Biotopwerte wird durch den Landschaftsplan Niegripp kein durch die Planung betroffener Bereich mit „sehr hoher“ Bedeutung bewertet. Geringe Bereiche der Halbinsel werden im komplexen Biotopwert mit „hoher“ Bedeutung, weite Teile der Halbinsel mit „mäßiger“ Bedeutung eingestuft. Der überwiegende Teil der Nord- und Westufers wird als „gering“ bedeutend eingestuft. Die Bedeutung des direkten Uferbereiches ist „mäßig“. Die bauliche Inanspruchnahme von Flächen findet ausschließlich in den Bereichen statt, die in der Bedeutung als „gering“ eingestuft sind.

Die genaue Verteilung der Biotopwerte ist folgender Grafik² zu entnehmen:



Die folgenden Angaben basieren auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme März/April 2005 des Büros Dr. U.-E. Dorstewitz + Partner und sind dem Grünordnungsplan (Beiplan zum Bebauungsplan) entnommen.

Methodik

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Kartierung der im Bestandsplan (Anlage 1) dargestellten Biotoptypen wurde im April 2005 durchgeführt. Die Klassifizierung der Biotoptypen erfolgt nach dem „Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt“ des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992).

Das Plangebiet wurde vor allem im Bereich der zukünftigen Bauplätze aufgrund der laufenden Arbeiten zur Vorbereitung der Flächen für eine Bebauung (Planierung und Entsorgung von Altlasten) weitgehend strukturarm vorgefunden. Diese Flächen sind überwiegend durch Offenbodenbereiche geprägt.

Besonders geschützte Biotope (§ 37 NatSchG LSA) sind im Plangebiet vorhanden und auch in Teilbereichen von der geplanten Bebauung betroffen. Dies betrifft insbesondere einen ca. 4-5 m breiten Schilfgürtel, der sich mit Unterbrechungen entlang der gesamten Uferlinie erstreckt. Eine floristische Kartierung des Gesamtgebietes konnte jahreszeitlich bedingt nicht durchgeführt werden. Für eine Bewertung entsprechend des Niedersächsischen Bewertungsmodells ist jedoch die Erfassung der Biotoptypen ausreichend. Die vorhandenen Biotoptypen konnten auch außerhalb der Vegetationsperiode sicher angesprochen werden.

² Lohaus, Carl: Kartenteil des Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg; Plan 5.2 Biotopwert, Hannover 2003

Aufgrund der genannten jahreszeitlichen Bedingungen konnten keine Pflanzenarten der Roten Liste bzw. regional seltene Arten nachgewiesen werden. Aufgrund der Beschaffenheit des Gebietes und der starken anthropogenen Überprägung sind seltene Arten nicht zu erwarten.

Die Bestandsbeschreibung erfolgt über eine Beschreibung der Biotoptypen, deren Benennung entsprechend des „Kataloges der Biotoptypen und Nutzungstypen...“ des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1992) erfolgt. Der Schutzstatus gemäß §37 NatSchG LSA wurde im Text vermerkt.

Die Biotopcodes (CIR-Codes) wurden jeweils in der Bestandskarte vermerkt, die Legende enthält zusätzlich die genaue Benennung der Biotoptypen entsprechend der folgenden textlichen Ausführungen.

Wälder

Waldbestände sind einerseits entlang des Walles zum Niegripper Altkanal im Norden des Untersuchungsgebietes und andererseits im Bereich der Halde auf der Halbinsel zu finden. In allen Gebieten handelt es sich um Forstbestände mit z.T. sehr unterschiedlichen Baumarten, die durch spontane randliche Aufkommen von Pionierbaumarten wie Sand-Birke (*Betula pendula*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) ergänzt werden. Diese Bestände werden dem geschlossenen Wald zugeordnet, da sie sich direkt daran anschließen. Die Einordnung erfolgt, entsprechend der jeweils dominanten Baumart(en) und abschließend nach Maßgabe der Unteren Forstbehörde.

Waldränder im Sinne gestufter Waldmäntel sind im Untersuchungsgebiet nicht deutlich ausgeprägt, wenngleich sich entlang der Ränder der Forstflächen eine naturnahe Entwicklung eingestellt hat. Meist sind diese Ränder relativ einheitlich von Birke geprägt und kaum durch typische Straucharten der Waldränder ergänzt.

Nördlich der Halde im Bereich zwischen Böschung und Erschließungsstraße schließen sich diese gemischten Baumbestände direkt an die Straße an. Besser ausgeprägt sind die Waldränder an den südlichen und westlichen Böschungsbereichen der Halde. Im Westen sind die Böschungen locker mit Gehölzen bestanden, im Südwesten schließt sich ein relativ breiter Mischbestand aus Sand-Birke (*Betula pendula*), Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Stieleiche (*Quercus robur*) an. Auch einige Sträucher haben sich hier angesiedelt.

WLi.kt – Laubwaldreinbestand (LWR) Eiche, starkes Baumholz mit Totholz

Der relativ alte Baumbestand auf dem Damm entlang des Niegripper Altkanals erstreckt sich entlang der nördlichen Grenze über die gesamte Ost-West-Ausdehnung des Untersuchungsgebietes. Dominante Baumart ist die Stiel-Eiche (*Quercus robur*), beigemischt ist vereinzelt Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*). Der Bestand ist insgesamt gleichmäßig dicht und vital. Ein Unterwuchs aus Sträuchern ist nicht vorhanden. Die Krautschicht ist artenarm und setzt sich überwiegend aus lückigen Beständen von Schwingel (*Festuca spec.*) zusammen, was auf Trockenheit hindeutet.

Wlo.s – Laubwaldreinbestand (LWR) sonstige Laubbaumart (Roteiche), Stangenholzphase

Der größte Teil der Halbinsel wurde mit Roteiche (*Quercus rubra*) aufgeforstet, die einen dichten Bestand bildet. Die starke Dickung und die schwer zersetzbare Laubstreu, welche eine dichte Mulchschicht auf dem Boden bildet, lassen kaum andere Pflanzenarten gedeihen. Die Roteiche ist sehr robust und hat geringe Ansprüche an ihren Standort. Sie eignet sich daher besonders zur Aufforstung brach gefallener Abbauflächen mit geringem Nährstoffgehalt. Allerdings ist die aus Nordamerika stammende Art von äußerst geringem ökologischem Wert.

WNk.s – Nadelwaldreinbestand Kiefer - Stangenholzphase

Der westliche sowie südöstliche Bereich der Halde wurde mit Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*) aufgeforstet. Die Kiefern bilden ebenfalls weitgehend dichte Bestände, die relativ artenarm sind. Die Forstbestände weisen ein unterschiedliches Alter auf, der Bestand im westlichen Bereich der Halde ist lückig. Beimischungen anderer Gehölzarten sind in den Randbereichen zu beobachten.

WUbos – Laubmischwald, Hauptbaumart Birke, Nebenbaumart: Sonstige (Zitterpappel)

Im nördlichen Bereich der Halbinsel haben sich an zwei Stellen Baumbestände aus Sand-Birke (*Betula pendula*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) in den Randbereichen anderer Forstflächen entwickelt. Begleitend treten verschiedene Wiedenerarten, vor allem Sal-Weide (*Salix caprea*) auf.

WMzks – Mischwald aus Edellaubholz (Bergahorn) und Gemeiner Kiefer

Ebenfalls nördlich der Halde zwischen Böschung und Zufahrtsstraße hat sich ein gemischter Baumbestand entwickelt, der vermutlich aus einer Aufforstung hervorgegangen ist. Hauptbaumart ist der Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Auf der Böschung selbst ist ein vermehrter Bestand an Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*) zu finden. Zudem sind Sträucher, wie z.B. Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Sal-Weide (*Salix caprea*) beigemischt.

WMkbs – Mischwald aus Gemeiner Kiefer und Birke

Die Böschungen an der nordöstlichen Ecke der Halde sowie in einem Geländeeinschnitt im südwestlichen Böschungsbereich sind geprägt durch Mischwaldbestände, die ebenfalls zum Teil aus Aufforstungen hervorgegangen sind und sich eigendynamisch weiterentwickelt haben. Wichtigste Baumart ist hier die Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*). In hohem Maße ist vor allem Birke am Bestand beteiligt, aber auch Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Zitterpappel (*Populus tremula*) und Roteiche (*Quercus rubra*) sind hier zu finden.

Gehölzbestände (Hecke, Gebüsch)

Hier werden Gehölzbestände zusammengefasst, die sich zu unterschiedlichen Anteilen aus Bäumen und/oder Sträuchern zusammensetzen, jedoch nicht die Größe eines Waldes erreichen (>2ha) und sich auch nicht in direktem Anschluss an Wälder befinden. Wenn ein direkter Anschluss an einen Wald vorhanden ist, wird der Bestand dann als Gehölzbestand gewertet, wenn er sich überwiegend aus Sträuchern zusammensetzt.

Der größte Teil dieser Bestände befindet sich auf der Halbinsel im Bereich um die Halde. Am häufigsten vertreten ist, vor allem im östlichen Bereich um die Campingnutzung, die Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*). Die Bestände sind hier z.T. angepflanzt, in einigen Bereichen hat sich die Art aber auch spontan verbreitet. Zudem treten Sand-Birke (*Betula pendula*) und Kanadische Pappel (*Populus x canadensis*) auf. An der Oberkante der zum See abfallenden Böschungen sind vereinzelt Weiden (*Salix spec.*), aber auch Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) zu finden.

Erwähnenswert sind drei flächige Vorkommen der Robinie (*Robinia pseudoacacia*) im Bereich der regelmäßig freigestellten Schneise unter der Hochspannungsleitung. Die Art kommt im Untersuchungsgebiet bisher nur vereinzelt im westlichen Hangbereich der Halde vor. Durch die regelmäßigen Eingriffe wird es der Robinie erst ermöglicht, derart flächige Bestände zu bilden, da sie dadurch bevorzugt Wurzeläusläufer bildet.

Im westlichen Bereich des Plangebietes bildet die Pflanzung auf dem ehemaligen Immissionsschutzwall die einzige flächige Gehölzstruktur.

Gehölzbestände wurden in der Karte nur verzeichnet, wenn sie eine darstellbare Größe besitzen. Auf die Darstellung einzelner Gehölze wurde verzichtet.

HUMnk – Nadelholzgebüsch mit Bäumen, Hauptbaumart: Kiefer

Flächige Gehölzbestände werden vor allem im südlichen und östlichen Bereich der Halde von der Gemeinen Kiefer (*Pinus sylvestris*) gebildet. Beigemischt sind vor allem Weiden-Arten (*Salix spec.*) im Uferbereich zum See sowie Sand-Birke (*Betula pendula*) und Hain-Buche (*Carpinus betulus*).

HUMmP – Gebüsch (Mischbestand) mit Bäumen: Pappel und Kiefer

Ein Mischbestand aus Kanadischer Pappel (*Populus x canadensis*) und Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*) hat sich im Bereich der Wendeschleife gebildet.

HUou – Gebüsch ohne Bäume, Laubmischbestand

Laubgebüsche aus verschiedenen Strauch- und Baumarten werden hier zusammengefasst. Es können auch in nennenswertem Maße Bäume vorkommen, der Bestand hat dann aber noch nicht die Höhe der Strauchschicht (ca. 7m) überschritten. Hierzu zählt beispielsweise der Bestand auf dem ehemaligen Immissionsschutzwall an der westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes. Laubgebüsche sind im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden und kommen vor allem im Böschungsbereich zum See vor. Einzelsträucher werden hierbei nicht erfasst. Diese fließen in den entsprechenden Offenlandbiotopen als Gehölzvorkommen ein.

HUolr – Robiniengebüsch

Im Bereich unter der Hochspannungsleitung existieren drei flächige Robiniengebüsche, die durch die Pflegemaßnahmen begünstigt werden. Die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) ist in der Lage, über Knöllchenbakterien an den Wurzeln Luftstickstoff zu binden und damit den Stickstoffgehalt im Boden zu erhöhen. Andere Pflanzen im Unterwuchs werden dadurch verdrängt, durch den hohen Nährstoffgehalt wird der Standort nachhaltig verändert. Im Rahmen der Neugestaltung der Fläche sollten geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um die weitere Verbreitung der Art einzuschränken.

Krautige Vegetation

Auf dem größten Teil der Fläche, die nicht aufgeforstet wurde, hat sich eine dichte Grasflur entwickelt, die sich überwiegend Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) zusammensetzt. Die Bestände sind z.T. mit verschiedenen Stauden und auch anderen Gräsern durchsetzt. Es handelt sich hierbei überwiegend um Arten der ruderalen Hochstaudenfluren, wie z.B. Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

KGt – Trittrasen

Am östlichen Ende der Zufahrtsstraße hat sich aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche zwischen Zufahrtsstraße und Gewässerufer ein Trittrasen ausgebildet.

KSt – Staudenflur trocken-warm

Ein schmaler Streifen entlang der südlichen Kiefernforstfläche wird als trocken-warme Staudenflur eingestuft. Kennzeichnende Arten sind Hasenklee (*Trifolium arvense*) und Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*). Der Bestand erstreckt sich im Schutz der Kiefern entlang der Fahrspur.

KCc.m – Reitgras-Calamagrostif-Flur Reinbestand, mäßig verbuscht

Auf den Flächen, die nicht planiert wurden, sind *Calamagrostis*-Fluren mit Beimischungen ruderaler Arten zu finden. Vermutlich hatten sich diese Bestände im gesamten Untersuchungsgebiet ausgebreitet. Auch am Fuß des ehemaligen Immissionsschutzwalles sind diese Bestände zu finden. Die Flächen wiesen eine mäßige Verbuschung mit verschiedenen, meist heimischen Arten auf, die bei den Gehölzbeständen bereits beschrieben wurden. Eine Böschungsfläche am westlichen Rand der Halde wurde ebenfalls diesem Biotoptyp zugeordnet. Sie weist eine ähnliche Biotopausbildung auf, ist jedoch deutlich stärker von Gehölzen bestanden. Hier treten bereits einige Bäume in Erscheinung. Prägend ist jedoch noch immer der Bestand an *Calamagrostis*.

KFrw – Röhrichtfläche im Wasser (Verlandungsbereich)

§ 37

Entlang der Uferlinie hat sich in weiten Bereichen ein Röhrichtgürtel mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 4-5m ausgebildet. Nur am südöstlichen Ende der Halbinsel ist der Bereich breiter (bis 15m). An einigen Stellen ist der Gürtel unterbrochen, oftmals wurde das Schilf abgemäht. Grundsätzlich ist das Standortpotential zur Ausbildung eines solchen Röhrichtgürtels im gesamten Uferbereich vorhanden.

Gewässer

GAaboa – Stillgewässer anthropogen > 1 ha, Abgrabungsgewässer

Der Niegripper See ist ein großes Stillgewässer, das anthropogen entstanden ist. Seine Ufer sind unverbaut, aber als bedingt naturnah einzustufen, da eine stärkere Beeinträchtigung der Ufer an vielen Stellen bedingt durch die Nutzung bereits vorhanden ist. Den am wenigsten beeinträchtigten Bereich stellt hier der südliche Uferbereich der Halbinsel dar. Schwimmblattvegetation ist im See nicht vorhanden, es besteht Anschluss zu einem Fließgewässer.

Vegetationsfreie Flächen

FAsv – Antropogene vegetationsfreie Fläche

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen wurden bereits im Vorfeld der Erfassung planiert. Daher muss vom derzeitigen Zustand der Flächen ausgegangen werden. Die Flächen sind mit undifferenziertem Feinsubstrat bedeckt und vegetationslos.

Bebauter Bereich

BGs.gd – Campingplatzbereich im Osten der Halbinsel

Am östlichen Uferbereich der Halbinsel hat sich eine ungeordnete Campingsiedlung entwickelt. Die Freizeitnutzung nimmt in hohem Maße auch den Uferbereich in Anspruch und ist optisch wenig ansprechend. Die verschiedenen Bauten sind stark verstreut und sind zumeist von Gehölzbeständen umgeben. Der Versiegelungsgrad der Flächen ist gering.

BVw – Befestigter Weg (Asphaltstraße)

Asphaltierte Straßen sind sowohl im westlichen Bereich als auch parallel zum Damm entlang des Kanals vorhanden. Die Zufahrtsstraße führt nördlich um die Halde herum und endet in Höhe des Kiefernforstes. Eine ehemalige Betriebsstraße zieht sich in der Mitte der Halbinsel bis auf die Halde. Diese wird im Zuge der Neugestaltung funktionslos und soll im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zurückgebaut werden.

Bewertung Schutzgut Pflanzen

Die Bewertung entsprechend des „Niedersächsischen Bewertungsmodells“ ermöglicht die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die Ermittlung des Umfangs an erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Das Bewertungsmodell dient daher dazu, die rechtlichen Vorschriften zur Abarbeitung der Eingriffsregelung einer einheitlichen praktischen Umsetzung zuzuführen. Dabei ist insbesondere der räumliche und funktionale Zusammenhang zwischen Eingriff und dessen Kompensation sicherzustellen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fließen nicht in die Kompensation ein.

Das Bewertungsmodell ermöglicht weitestgehend ohne eine verbal-argumentative Zusatzbewertung die hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und Kompensationserfordernisse auf der Grundlage der Biotoptypen.

Die Biotoptypen werden insbesondere anhand der Kriterien Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert und einer der drei Wertstufen zugeordnet.

Für die Bewertung und Bilanzierung wird die Ausgangssituation der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Biotoptypen sowie der zu erwartende Zustand nach Durchführung des Eingriffes erfasst und dargestellt. Den Teilflächen der vom Eingriff betroffenen Gesamtfläche werden dabei in ihrem jeweiligen Zustand vor und nach dem Eingriff eine entsprechende Wertstufe zugeordnet.

Durch den Vergleich der so ermittelten Wertstufen wird die eingriffsbedingte Wertminderung nach dem Eingriff festgestellt. Die so ermittelte Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Tabelle 1 : Einstufung der bestehenden Biotoptypen nach der Funktion für Arten und Lebensgemeinschaften

CIR-Code*	Biotoptyp	Fläche ha	Wertstufe der Lebensraumfunktion
WLi.kt	Laubwaldreinbestand Eiche, starkes Baumholz mit Totholz	1,29	2
Wlo.s	Laubwaldreinbestand sonstige Laubbaumart (Roteiche)	4,33	3
WNk.s	Nadelwaldreinbestand Kiefer - Stangenholzphase	3,69	3
WUbos	Laubmischwald, Hauptbaumart Birke, Nebenbaumart: Sonstige (Zitterpappel)	0,26	1
WMzks	Mischwald aus Edellaubholz (Bergahorn) und Gemeiner Kiefer	0,59	2
WMkbs	Mischwald aus Gemeiner Kiefer und Birke	1,61	2
HUmnk	Nadelholzgebüsch mit Bäumen, Hauptbaumart: Kiefer	1,08	3
HUmmP	Gebüsch (Mischbestand) mit Bäumen: Pappel und Kiefer	0,04	2
HUou	Gebüsch ohne Bäume, Laubmischbestand	0,85	2
HUolr	Robiniengebüsch	0,21	3
KGt	Trittrasen	0,12	3
KSt	Staudenflur trocken-warm	0,07	2
KCc.m	Reitgras-Calamagrostis-Flur Reinbestand, mäßig verbuscht	4,17	2
KFrw	Röhrichtfläche im Wasser (Verlandungsbereich)	1,36	1
GAaboa	Stillgewässer anthropogen > 1 ha, Abgrabungsgewässer (ohne Röhrichtflächen)	12,47	2
FAsv	Antropogene vegetationsfreie Fläche	8,29	3
BGs.gd	Campingplatzbereich im Osten der Halbinsel	0,21	3
BVw	Befestigter Weg (Asphaltstraße)	1,13	3
Wertstufe der Lebensraumfunktion im Durchschnitt für alle Flächen des Geltungsbereiches:			2,3

CIR-Code gleiche Benennung in Bestandskarte (Grünordnungsplan Anlage 1)

Schutzgut Tiere

Eine Erfassung von Tierarten konnte aus den bereits unter Pflanzen genannten Gründen nicht vorgenommen werden. Zudem liegen kaum Daten zu im Untersuchungsgebiet vorkommenden Tierarten vor.

Die vorhandenen Daten vom Landesamt für Umweltschutz Halle sind wenig aussagefähig und z.T. nicht mehr aktuell. Eine umfassende Liste existiert lediglich zu den im Niegripper See vorkommenden Fischarten. Dies sind z.B.: Karpfen, Aal, Zander, Hecht, Plötze, Barsch und Graskarpfen. Auch Vorkommen der neozoischen Chinesischen Wollhandkrabbe sind vermerkt. Weitere Daten zu Säugetieren, Amphibien/Reptilien oder Vögeln liegen nicht vor.

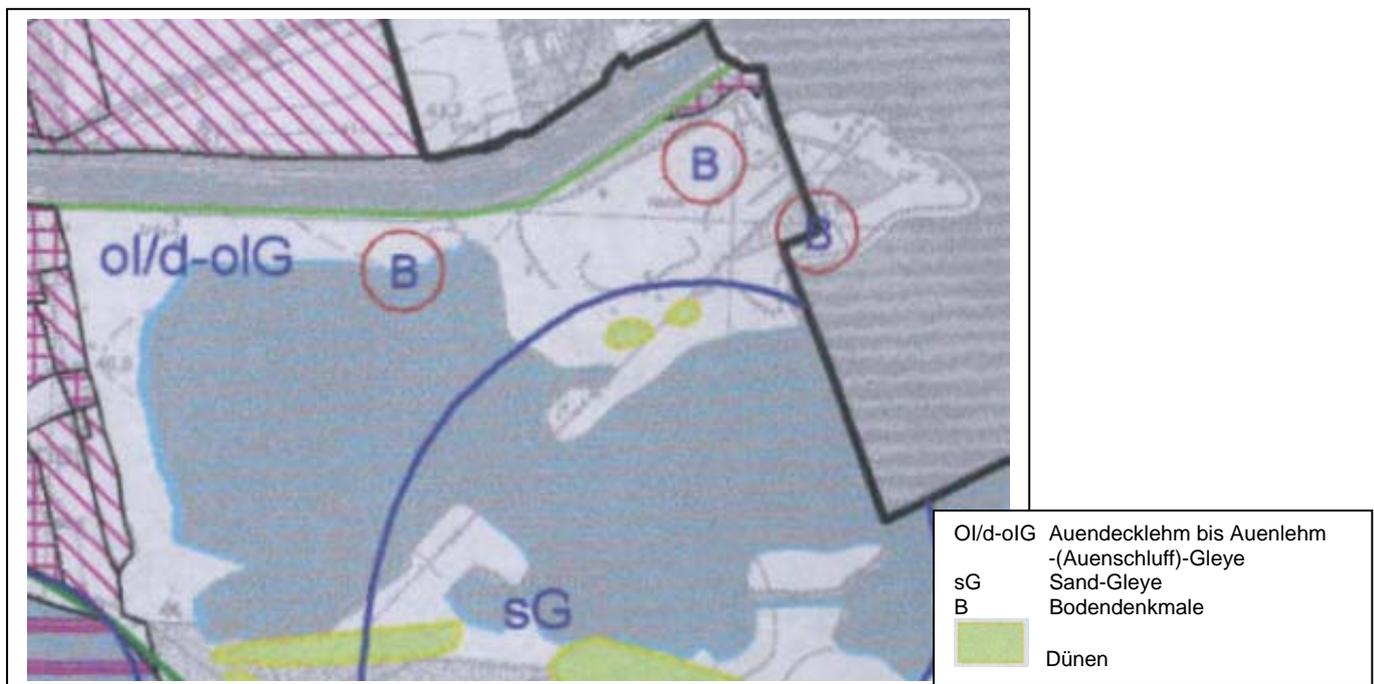
Während der Begehung vor Ort konnte ein Flussregenpfeifer auf den Offenbodenflächen in Ufernähe beobachtet werden. Zudem nutzt der Rotmilan den Bereich um das Plangebiet als Jagdrevier. Vorkommen von Amphibien, insbesondere häufigen Arten wie Teichfrosch oder Erdkröte konnten nicht nachgewiesen werden. Auch Laich war, obwohl jahreszeitlich zu vermuten, in den röhrichtbestandenen Uferbereichen nicht zu finden.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Tiere ist somit aufgrund der Datenlage nicht möglich.

Schutzgut Boden

Die zunehmende Beanspruchung von Boden durch Siedlungs- und Verkehrsflächen erfordert einen umfassenden Schutz des Bodens, der in § 1 a Abs. 2 und § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB angesprochen ist. Die Bodenverhältnisse des Planungsbereiches werden im Landschaftsplan wie folgt charakterisiert. Im Bereich des geplanten Wohngebietes befinden sich Auendecklehme bis Auenlehm- (Auenschluff)-Gleye, auf der Halbinsel in der Nähe des geplanten Sondergebietes zwei kleine Dünenstandorte sowie der südliche Bereich der Halbinsel als Sand-Gleye. Der östliche Teil der Halbinsel ist teilweise versiegelt. Durch die ehemalige Kiesabbautätigkeit sind die natürlichen Bodenverhältnisse stark gestört.

Die genaue Lage der Bereiche ist folgender Grafik zu entnehmen:³



³ Lohaus und Carl, Kartenteil des „Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg“, Plan 2.1, Hannover 2003

Die folgenden Angaben basieren auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme März/April 2005 des Büros Dr. U.-E. Dorstewitz + Partner und sind dem Grünordnungsplan (Beiplan zum Bebauungsplan) entnommen.

Im Bereich der Gemarkung Niegripp herrschen, vor allem nördlich und östlich von Niegripp, Auenlehm- und Auensalmgleye sowie Sandgleye vor. Gleye sind mineralische Nassböden, die von Natur aus nährstoffreich sind. Die Verfügbarkeit zugeführter Nährstoffe ist jedoch vergleichsweise gering. Gleye bilden die natürlichen Standorte vernässungsverträglicher Pflanzengesellschaften, wie beispielsweise Bruchwälder. Bei höherem Sandanteil kann sich ein trockenerer Standort ausbilden.

Im Westen und Südwesten der Ortschaft (Elbtal) herrschen Auentonstandorte mit höherer Vernässung vor. Im Süden bis Südosten der Gemarkung sind vorwiegend grundwasserferne Standorte mit Sand-Rosterden, Sand-Rankern bis schwachen Podsolen zu finden sind. Die Landnutzung in der Gemarkung Niegripp ist bis auf wenige Ackerparzellen überwiegend Grünlandwirtschaft. Im Norden und Süden der Ortschaft ist großflächig Ackerland zu finden. Die Grünlandzahlen werden überwiegend als mäßig mit Tendenz zu gut bewertet. Die Ackerzahlen liegen zu ca. 70 % im mäßig bis guten Bereich. Ackerflächen mit schlechter Qualität sind nur kleinflächig zu finden

Im Bereich des Plangebietes ist das natürliche Bodengefüge durch den Kiesabbau nachhaltig gestört worden. Durch die starken Eingriffe in das gesamte Gebiet sind die natürlichen Bodenhorizonte komplett zerstört worden. Das Gebiet ist daher vor allem durch junge Böden geprägt, die sich neu entwickeln. Trotz der nährstoffarmen Verhältnisse hat sich bereits eine weitgehend geschlossene Vegetationsdecke gebildet.

Einige Bereiche des Plangebietes sind bereits versiegelt. Dies betrifft die ehemalige Betriebsstraße sowie den durch Freizeitnutzung geprägten östlichen Bereich der Halbinsel.

Das Schutzgut Boden wird daher mit der **Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung)** eingestuft.

Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung. Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Der Niegripper See ist ein anthropogenes Stillgewässer mit eutrophem Gewässerzustand. Der Landschaftsplan stuft den Niegripper See als bedingt naturnah ein. Dabei unterscheiden sich die Uferbereiche wesentlich. Die im Planungsbereich liegenden Nord- und Westuferbereiche des Niegripper Sees sind die jüngsten Uferbereiche. Die Entwicklung natürlicher Ufervegetation hat gerade erst begonnen.

Die im Planungsgebiet liegenden Bereiche sind für die Grundwasserneubildung überwiegend von mittlerer im Bereich der Halbinsel auch geringer Bedeutung. Die stark bewaldeten Bereiche am Niegripper Altkanal haben für die Grundwasserneubildung eine geringe Bedeutung. Das Regenwasser des Plangebietes versickert derzeit vor Ort bzw. überschüssiges Regenwasser fließt teilweise in den See ab. Besondere Empfindlichkeiten hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten etc.) sind nicht gegeben.

Einen externen Einfluss auf die Grundwasserneubildung wird für den Bereich des Plangebietes aber die Haldenerweiterung Zielitz haben.

Die folgenden Angaben basieren auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme März/April 2005 des Büros Dr. U.-E. Dorstewitz + Partner und sind dem Grünordnungsplan (Beiplan zum Bebauungsplan) entnommen.

Im Rahmen der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind der Grad der Beeinträchtigung der Grundwassersituation sowie der Zustand vorhandener Oberflächengewässer von Bedeutung. Das prägende Gewässer im Plangebiet ist der Niegripper See. Weitere Oberflächengewässer sind im

unmittelbaren Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Der Niegripper Altkanal selbst ist nicht von der Planung betroffen. Lediglich seine Südböschung ist Bestandteil des Geltungsbereiches.

Grundwasser

Im Landschaftsplan Niegripp wird der östliche Teil (etwa die Hälfte der Halbinsel) als Bereich angegeben, in dem das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Hier ist ungespanntes Grundwasser im Lockergestein vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt >2-5m.

Im übrigen Bereich des Plangebietes sowie auf den Böschungen des Niegripper Altkanals ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Das Regenwasser des Plangebietes versickert derzeit vor Ort bzw. überschüssiges Regenwasser fließt teilweise in den See ab.

Das Plangebiet stellt in weiten Teilen einen Bereich der Grundwasserzehrung dar. Die Bedeutung der Landflächen für die Grundwasserneubildung ist als mittel, im Bereich der Halbinsel als gering einzustufen. Die bewaldeten Bereiche am Niegripper Altkanal haben für die Grundwasserneubildung ebenfalls eine geringe Bedeutung.

Die Bewertung des Schutzgutes Grundwasser erfolgt auf der gesamten betrachteten Fläche entsprechend der Einstufung des Schutzgutes Boden (**Wertstufe 2 – allgemeine Bedeutung**), da aufgrund der Flächennutzungen sowie infolge des Abbaus bereits eine beeinträchtigte Grundwassersituation vorliegt.

Oberflächengewässer

Der Niegripper Altkanal wird in seiner Morphologie im Landschaftsplan Burg als bedingt naturnah und damit schutzwürdig eingestuft. Seine Ufer sind relativ strukturreich und im Bereich des Niegripper Sees ist er auf beiden Seiten mit dichtem altem Baumbestand bewachsen.

Der Niegripper See stellt ein anthropogen entstandenes Abtragungsgewässer dar, das ebenfalls als bedingt naturnah einzustufen ist. Aufgrund seiner Verbindung zur Elbe und zum Elbe-Havel-Kanal über den Niegripper Altkanal werden ständig Nährstoffe zugeführt, weshalb der See ein eutrophes Gewässer darstellt.

Die Einstufung des Schutzgutes Oberflächengewässer erfolgt aufgrund der bedingten Naturnähe und der hohen Nährstoffbelastung ebenfalls in die **Wertstufe 2 –allgemeine Bedeutung**.

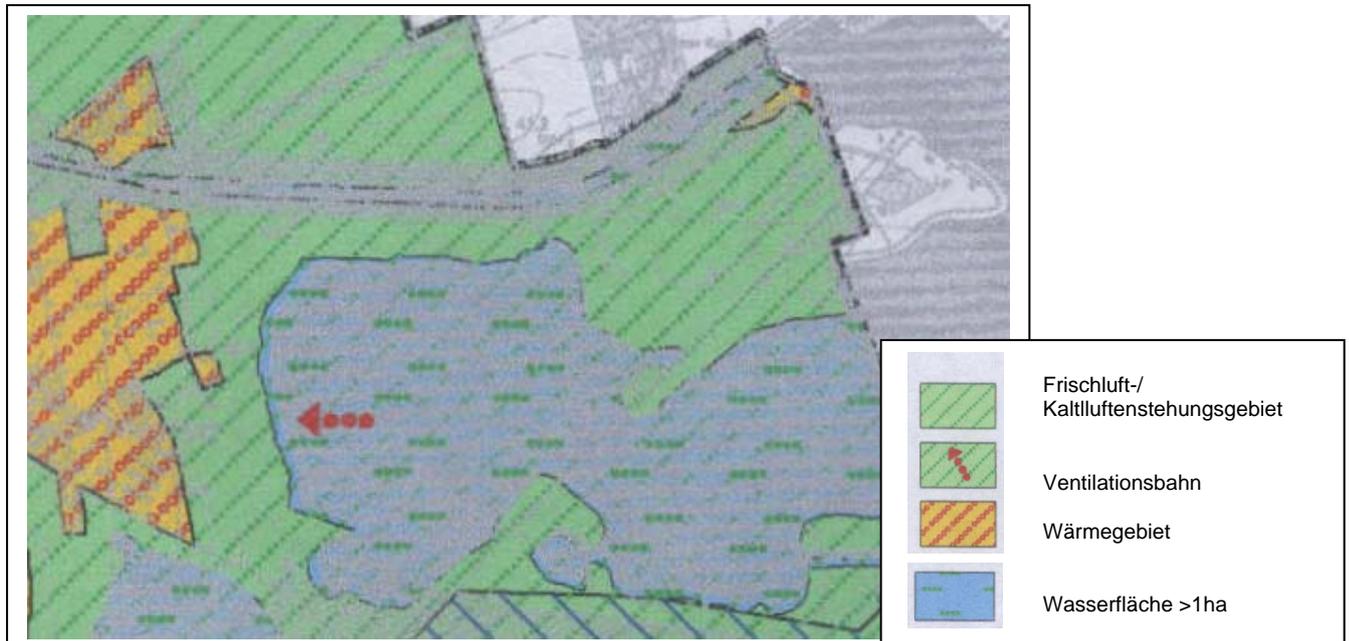
Schutzgut Klima/Luft

Luft und Klima sind als im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes in § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB verankert. Die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz wurde mit dem EAG Bau zusätzlich in § 1 Abs. 4 BauGB als Planungsgrundsatz aufgenommen.

Die Hauptursache für Verunreinigungen der Luft sind Emissionen aus Industrie, Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld sind keine bedeutenden auf das Plangebiet einwirkenden Emissionsverursacher bekannt.

Dem Landschaftsplan sind zum Schutzgut Klima folgende Informationen zu entnehmen. Wasserflächen mit einer Größe über 1ha wirken temperaturnausgleichend. Des Weiteren ist der See feuchtproduzierend, dadurch erfolgt eine geringe Staubkonzentration. Die Windgeschwindigkeit nimmt in diesem Bereich zu. Hauptwindrichtung ist Südwest bis West. Die Nähe zur Ortslage lässt damit den Niegripper See positiv in Hinblick auf die lokalklimatische Situation wirken. Die Ortslage Niegripp ist als Wärmegebiet charakterisiert, was auf die Bebauung und erhöhte Versiegelung (geringere Verdunstung durch höheren Wasserabfluss, stärkere Erwärmung der Luft durch höhere Abstrahlung, geringere Filterwirkung durch das Fehlen von Pflanzenmaterial) zurückzuführen ist.

Die Nord- sowie Westuferbereich und die Halbinsel, aber auch deren angrenzende Flächen wirken derzeit als Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete. Die genaue Lage der einzelnen Bereiche ist der folgenden Grafik zu entnehmen.⁴



Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Planungsbereiches ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es gehört derzeit bereits zum Frischluft-/bzw. Kaltluftentstehungsgebiet. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für das Planungsgebiet nicht. Erhebliche Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation sind nicht zu beobachten.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen werden aufgrund seiner Größe und der begrenzten baulichen Verdichtung nicht erwartet. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Die folgenden Angaben basieren auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme März/April 2005 des Büros Dr. U.-E. Dorstewitz + Partner und sind dem Grünordnungsplan (Beiplan zum Bebauungsplan) entnommen.

Klimatisch gehört das Gebiet zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenlandklimas. Das Klima ist kontinental geprägt und zeigt Übergänge zum maritimen Klima. Die mittlere Lufttemperatur in Burg beträgt 8,6°C. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt zwischen 520 und 540mm (durchschnittliches langjähriges Mittel). Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

Lokalklimatische Differenzierungen (Temperatur- und Feuchtigkeitsverteilung, Wind- und Strahlungsverhältnisse) ergeben sich vorrangig aus den geogen-physikalischen Landschaftsstrukturen (Relief, Inklination, Exposition, Bodenart) sowie den nutzungsbedingten Landschaftsstrukturen (Bewuchs, Bebauung). Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 40 m ü. NN. Das Relief gestaltet sich insgesamt recht eben. Größere natürliche Erhebungen existieren nicht. Markante Erhebungspunkte bilden einerseits die Böschungsbereiche des Niegripper Altkanals und andererseits die künstlich aufgeschüttete Halde auf der Halbinsel.

Die Landflächen des Plangebietes sowie die daran angrenzenden Flächen wirken derzeit als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete. Der Niegripper See wirkt mit seiner großen Wasserfläche feuchtproduzierend und temperatenausgleichend. Die Windgeschwindigkeit nimmt in diesem Bereich zu. Aus der Charakterisierung der Ortslage Niegripp als Wärmegebiet ergibt sich eine

⁴ Lohaus und Carl, Kartenteil des „Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg“, Plan 1, Hannover 2003

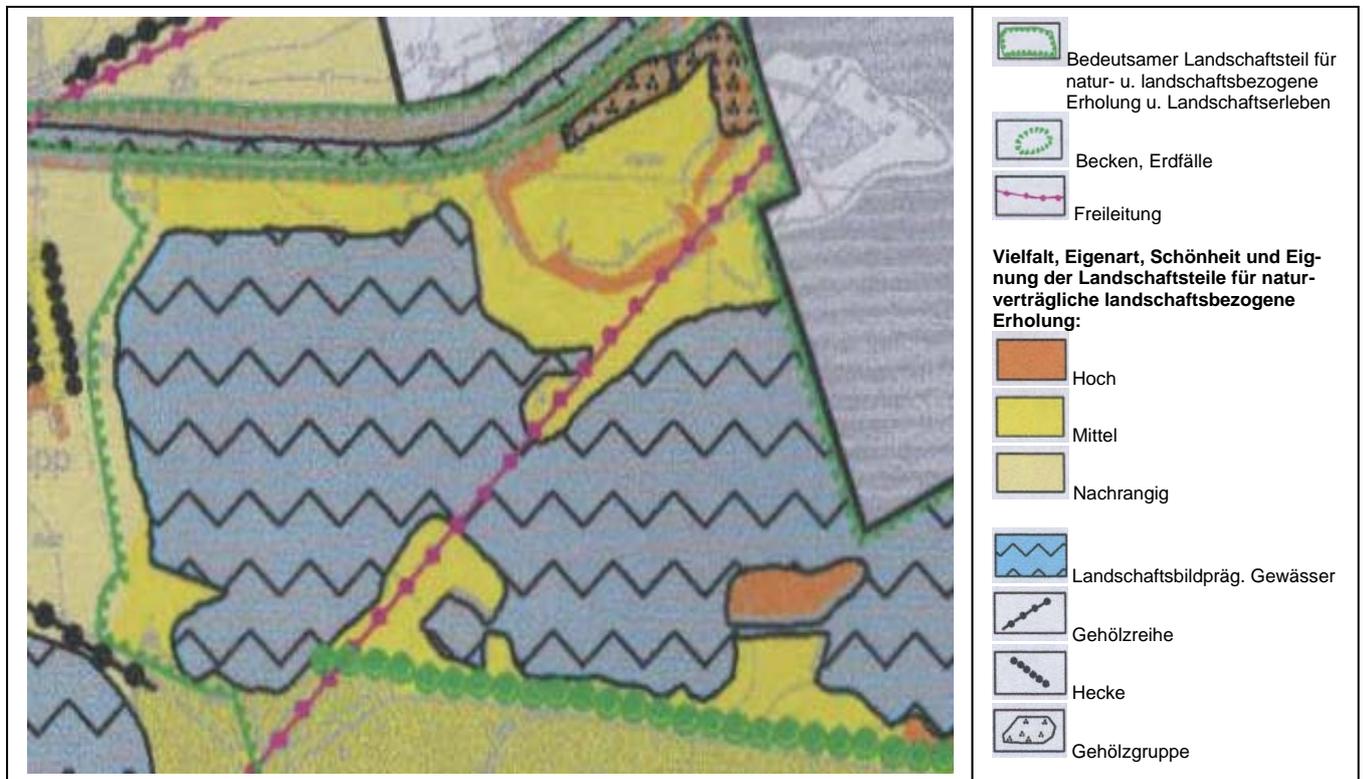
Ventilationsbahn vom See in Richtung Ortslage. Unmittelbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft durch Emissionen von Industrieanlagen oder durch starken Autoverkehr sind nicht gegeben.

Das Planungsgebiet gehört in der jetzigen Ausprägung zu den wenig beeinträchtigten Bereichen in Bezug auf die Luftsituation. Durch die Gehölzflächen mit luftreinigender sowie klimaschützender Wirkung sowie die Freiflächen welche eine wichtige Rolle für die Kaltluftproduktion spielen, besitzt der Bereich eine positive Klimawirkung und wird mit der **Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung)** bewertet.

Schutzgut Landschaft

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Voraussetzung für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.⁵ Eine wichtige Komponente zur Beurteilung der Bedeutung der Landschaft für die landschaftsbezogene Erholung ist das Landschaftsbild, d.h. die sinnlich wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft. Gleichzeitig sind Nutzbarkeit/Erreichbarkeit und Beeinträchtigungen in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Der Landschaftsplan beurteilt den Planungsbereich als Bereich mit mittlerer und nachrangiger Landschaftsbildqualität.⁶ Nur Teilbereiche auf der Halbinsel (Aufschüttung) werden mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild eingeschätzt.



Die folgenden Angaben basieren auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme März/April 2005 des Büros Dr. U.-E. Dorstewitz + Partner und sind dem Grünordnungsplan (Beiplan zum Bebauungsplan) entnommen.

Der Begriff „Landschaft“ umfasst zum einen natürliche und kulturbedingte Aspekte, zum anderen hat die Landschaft als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auch eine ökologische Relevanz. Unter dem Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden und über die bestehenden Elemente wie Grünland, Wald u. a. sowie deren Nutzungsformen beschrieben. Für die Beurteilung der Bedeutung von Landschaft für das Naturerleben und die landschaftsbezogene Erholung (Spaziergehen, Wandern, Reiten, Radfahren)

⁵ §1 NatSchG LSA

⁶ Lohaus und Carl, Kartenteil des „Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg“, Plan 6, Hannover 2003

spielt das Landschaftsbild eine zentrale Rolle. Zusätzlich wird auch die Erreichbarkeit sowie die Nutzbarkeit der Landschaft beurteilt.

Nach §1 NatschG LSA sind „Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen (...) so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass (...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind“.

Nach BLUMENTHAL (1990) ist mit Vielfalt die naturraumtypische und landschaftsbildrelevante Ausprägung eines abwechslungsreichen Erscheinungsbildes und der sich daraus ergebende Erlebniswert der Landschaft gemeint. Dabei darf unter dem Begriff Vielfalt nicht eine maximale Elementvielfalt, sondern die „naturraum-typische Vielfalt der gewachsenen Landschaft“ (ebenda) verstanden werden. Damit ist die Vielfalt eng an die Eigenart der Landschaft gebunden. Eine optimale Vielfalt kann nur erreicht werden, wenn die naturraumtypische Eigenart einer Landschaft sehr gut ausgeprägt ist. Landschaftliche Eigenart ist demnach die Unverwechselbarkeit, der Charakter einer Landschaft (KÖHLER & PREIß 2000). Der Begriff „Landschaftsbild“ umfasst die Gesamtwirkung der für den Menschen wahrnehmbaren Merkmale und Eigenschaften von Natur und Landschaft, also auch „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“.

Im Landschaftsplan Burg werden entsprechend der Biotopausstattung und –strukturierung verschiedene Landschaftsbildtypen unterschieden und bewertet. Danach ist den Waldbeständen auf der Halde eine mittlere bis geringe Bedeutung zuzuordnen. Offenlandbereiche, die durch Hecken, Baumreihen usw. gegliedert werden sowie anthropogene Gewässer werden als „von mittlerer Bedeutung“ eingeordnet. Dem Altkanal wird eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zugesprochen.

Der Landschaftsplan Niegripp beurteilt den Planungsbereich überwiegend als Bereich mit mittlerer Landschaftsbildqualität. Die östlichen bzw. westlichen Randbereiche werden als Bereiche mit nachrangiger Landschaftsbildqualität eingestuft. Hingegen erfolgt die Einstufung der Böschungsbereiche der Halde als Bereiche mit hoher Landschaftsbildqualität. Wertvolle, landschaftsbildprägende Ausstattungskomponenten sind vor allem strukturbestimmende Waldränder entlang des Niegripper Altkanals, Gehölzgruppen im nordöstlichen Bereich der Halbinsel sowie der Niegripper See. Letzterer stellt laut Landschaftsplan Burg einen Schwerpunkt für landschaftsbezogene Erholungsnutzungen dar. Er ist sowohl von der Gemeinde Niegripp als auch von der Stadt Burg aus gut erreichbar.

Als störender Faktor in Bezug auf das Landschaftsbild ist die 110 KV-Leitung zu nennen, die unmittelbar über die Halbinsel und den Niegripper See führt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet und dessen Umgebung wird insgesamt überwiegend durch nicht naturnahe Elemente geprägt. Die Strukturvielfalt der Landschaft ist insgesamt als mittel einzuschätzen. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist zwar überformt, es sind jedoch in ausreichender Menge Strukturelemente vorhanden, die das Landschaftsbild positiv beeinflussen.

Das Landschaftsbild wird daher mit der **Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung)** bewertet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Der Planungsbereich ist durch den Kiesabbau tiefgreifend überformt worden. Im Planungsbereich sind 3 archäologische Bodenfundstellen verzeichnet.

Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dies können bauliche Anlagen sein, oder aber wirtschaftlich genutzte, natürlich regenerierbare Ressourcen, wie z.B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.

Besonderheiten in diesem Sinne sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Der Niegripper See an sich ist als bedeutsamer Landschaftsteil für natur- und landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben eingestuft. Diese Bedeutung ist bei der Beplanung des Areals zu berücksichtigen, auch wenn die Schönheit, Vielfalt und Eigenart der jungen Nord- und Westuferbereiche erst beginnend ausgeprägt sind.

Zusammenfassung der einzelnen Bewertungen der Schutzgüter

Um einen Gesamtüberblick über die Bewertungen der einzelnen Schutzgüter zu bekommen, sind in der folgenden Tabelle die Bewertungen zusammengefasst.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bezug	WERTSTUFEN		
		1 von besonderer Bedeutung	2 von allgemeiner Bedeutung	3 von geringer Bedeutung
Mensch	gesamtes Plangebiet		x	
Pflanzen/Tiere		Bewertung erfolgt nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt		
Boden	gesamtes Plangebiet		x	
Wasser	Grundwasser		x	
	Oberflächenwasser		x	
Klima/Luft	gesamtes Plangebiet		x	
Landschaftsbild	gesamtes Plangebiet		x	

10.4.3. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Schaffung eines Wohngebietes am Nordufer des Niegripper Sees wird dieser Bereich erstmals zugänglich gemacht. Es bleibt jedoch zu bemerken, dass eine Privatisierung des Norduferbereiches erfolgt und damit eine Zugänglichkeit des Seeufers hier dauerhaft ausgeschlossen wird. Gleichzeitig sind jedoch andere Uferbereiche weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich. Auch der Bereich des Sondergebietes bietet umfangreiches Potenzial für eine größere Öffentlichkeit. Negative Auswirkungen auf den Menschen, wie Emissionen o.ä. sind nicht zu erwarten. Berücksichtigt werden muss jedoch der Besucherverkehr (An- und Abfahrt) für das Hotel mit Gästehäusern sowie ggf. der Besucherverkehr für gastronomische Einrichtungen.

Schutzgut Tiere

Als negative Auswirkung für das Schutzgut Tiere muss festgestellt werden, dass der Uferbereich durch die Nutzungsinanspruchnahme sich nicht weiter natürlich entwickeln wird. Die Inanspruchnahme der Flächen führt zu einem erhöhten Nutzungsdruck auf den See. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass eine erhöhte Frequenz des Bootsverkehrs auch zu Störwirkungen auf die am Südufer verstärkt vorkommenden Arten führen. Das Schutzgebiet für Wasservögel ist jedoch durch Bojen abgegrenzt, so dass ein Schutzbereich die Tiere vor gravierenden Störungen bewahrt.

Schutzgut Pflanzen

Schützenswerte Arten sind im Bereich der Wohngebiete oder Sondergebiete nicht vertreten. Die derzeit sporadisch vorhandenen Röhrichtstandorte können sich durch den Schutzbereich des Gewässerschonstreifens verfestigen.

Die Nutzung der Uferzonen durch die anliegende Wohnbevölkerung lässt einen Nutzungsdruck in Form von privater Badestelle und privatem Bootssteg erwarten, was wiederum negative Auswirkungen (durch z.B. Nährstoffeintrag ins Gewässer, mechanische Einwirkungen auf die Röhrichte, Aufwühlen des Bodens usw.) auf Röhrichtstandorte haben wird.

Die Anlage von Hausgärten im Wohngebiet und die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bepflanzung lassen eine Erhöhung der Vielfalt der vorkommenden Arten erwarten.

Im Bereich der Halbinsel werden aufgrund der Erschließungsstraße des Hotels einige Jungbäume gefällt werden müssen. Ebenso werden umfangreiche unversiegelte Flächen für Stellplätze in Anspruch genommen.

Schutzgut Boden

Der Planungsbereich wird erstmalig baulich in Anspruch genommen. Dies führt zu einer erstmaligen Versiegelung von Flächen. Festsetzungen zur Grundflächenzahl (unter den Maximalwerten der BauNVO) und Festsetzungen zur Ausführung von Stellplätzen (wasserdurchlässig) tragen dazu bei, dass die Versiegelung in einem möglichst geringen Maße erfolgt.

Schutzgut Wasser

Der Gewässerschonstreifen wird im gesamten Planungsgebiet eingehalten. Ausnahme bildet der Bereich der Marina, der jedoch standortgebunden ist.

Der wachsenden Versiegelung des Bereiches wird durch Maßnahmen zur Verbringung des Regenwassers entgegengewirkt (Ausführung von Stellplätzen, Verbringung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück).

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Emissionen, die über die Emissionen von Heizungsanlagen für Wohnhäuser hinausgehen, werden nicht erwartet. Einen erhöhten Bedarf, also über den eines Einfamilienhauses hinausgehend, weist nur die geplante Marina auf. Es ist aber auch hier nicht von bedeutsamen Einflüssen auszugehen.

Für das lokale Klima dürfte die mit der Wohnbebauung und Versiegelung des Gebietes einhergehende lokale Erwärmung des Bereiches bedeutend sein. Damit fallen die bebauten Flächen aus der Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungszone heraus und bilden ein neues kleines Wärmegebiet. Der See mit seiner Wasserfläche über 1ha dürfte jedoch diese Wärmebildung in ausreichender Weise ausgleichen.

Schutzgut Landschaft

Die bauliche Inanspruchnahme des Nord- und Nordwestufers für ein Wohngebiet sowie die Privatisierung von Uferbereichen führt zu einem Entzug von Flächen, die im Landschaftsplan als bedeutsamer Landschaftsteil für natur- und landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben eingeschätzt sind. Die Flächen werden auch im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Eignung der Landschaftsteile für naturverträgliche, landschaftsbezogene Erholung als von mittlerer Wertigkeit eingestuft. Die Installation eines Wohngebietes führt hier doch zu einem erheblichen Einschnitt in das derzeitige Landschaftsbild. Die Ortschaft Niegripp dehnt sich mit diesem Siedlungsbereich bis an den See heran aus.

Die Ausweisung der Grünfläche und Ausprägung als Uferpromenade am Westufer und die damit einhergehende qualitative Aufwertung der Flächen führen zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes in diesem Bereich.

Der ehemalige Betriebswall wird an zwei Bereichen abgetragen bzw. unterbrochen. Hier ergeben sich lokal begrenzte Sichtbeziehungen von der Ortschaft zum See. Der Erhalt sowohl der abgetragenen Flächen als auch der verbleibende Wall als öffentliche Grünfläche wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Das Hotel und die Marina stellen als erstmalige Bebauung auf der Halbinsel einen anderen Aspekt dar. Die bewaldete Aufschüttung bleibt von Osten und Norden vom Bau der Marina unbeeinflusst. Die Süd und Westansichten werden jedoch großen Einfluss auf das Landschaftsbild haben.

Die Waldgebiete auf der Halbinsel bleiben erhalten, nur einzelmaßnahmliche Einschnitte sind durch Erschließung und Stellplätze notwendig. Ein Ausgleich erfolgt durch die Neuanlage von Waldflächen.

Die Einschnitte in die bestehenden Waldflächen werden randlich um die Anlage eines Wendehammers sowie einer Fläche für Ver- und Entsorgung (Abwasser, Elektrizität) vergrößert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im WR 4 befindet sich im Uferbereich eine Archäologische Fundstelle. Das Erdreich ist durch die Abbautätigkeiten bereits stark gestört. Sollten während der Bauarbeiten weitere Funde gemacht werden, ist die Untere Denkmalbehörde des Jerichower Landes zu benachrichtigen. Weitere Kulturgüter sind nicht betroffen.

Für die Bebauung auf der Ostseite der Halbinsel bedeuten die Festsetzungen eine Beschneidung der Baurechte. Über den Bestandsschutz hinaus können keine weiteren Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Die geplanten Maßnahmen führen zu einer erhöhten Inanspruchnahme und erstmaligen Versiegelung des Nord- und Westufers des Niegripper Sees. Eine weitere natürliche Entwicklung des Uferbereiches, abgesehen vom Gewässerschonstreifen, ist damit nicht mehr möglich, sie wird im wesentlichen durch den Menschen bestimmt.

Insgesamt verschiebt sich durch die bauliche Inanspruchnahme das Wirkungsverhältnis Ortschaft – Landschaft für den Bereich auf Ortschaft – Siedlung.

Die Vegetation wird durch Mutterbodenauftrag auf den Wohngrundstücken jedoch insgesamt an Vielfalt zunehmen. Dabei bleiben aber die für einen Hausgarten typische Arten vorherrschend.

Die zunehmende Nutzung der Uferbereiche durch den Menschen führen zu einer Beeinflussung der dort typischerweise vorkommenden Vegetation.

10.5. Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter – Konfliktanalyse und Erheblichkeitsprüfung⁷

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden ermittelt, indem nur die konkreten, nicht die potentiellen, nach Ausbreitung und Intensität bestimmten Wirkungen des Vorhabens betrachtet werden. Üblicherweise wird hier nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

Es werden zunächst die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgelistet. Die Ermittlung der Auswirkungen erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden zur Durchführung von Raumordnungsverfahren mit integrierter Prüfung der Umweltverträglichkeit“ (NIEDERS. INNENMINISTERIUM 1991) sowie an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER 1994).

Danach werden die Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung auf ihre Erheblichkeit geprüft.

⁷ Die folgenden Angaben basieren auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme März/April 2005 des Büros Dr. U.-E. Dorstewitz + Partner und sind dem Grünordnungsplan (Beiplan zum Bebauungsplan) entnommen.

10.5.1. Schutzgut Mensch (einschließlich Nutzungen)

Die Beeinträchtigungen während der **Bauphase** können lokal vorübergehend stark sein, sie werden jedoch als **nicht erheblich** angesehen, da sie zeitlich und räumlich beschränkt sind.

Der Erholungswert der Landschaft wird durch die geplante Bebauung verändert und beeinträchtigt. Durch Schaffung von Wohngebieten entlang der Ufer werden diese Bereiche erstmals zugänglich gemacht. Durch die Privatisierung dieser Bereiche wird eine öffentliche Zugänglichkeit jedoch dauerhaft ausgeschlossen.

Die öffentliche Nutzbarkeit des Nordufers des Niegripper Sees war jedoch bislang ohnehin nicht gegeben. Im Zuge der Planung werden nun Teilbereiche des Ufers für die Öffentlichkeit erschlossen. Die **anlagebedingten Beeinträchtigungen** auf den Menschen – insbesondere auf die Erholungsnutzung werden somit als **nicht erheblich** angesehen.

Durch erhöhtes Verkehrsaufkommen kann die Nutzung des Gebietes als Naherholungsgebiet (Wegenutzung, Naturgenuss) eingeschränkt werden. Hierbei spielt sowohl der Anwohnerverkehr als auch der Besucherverkehr (An- und Abfahrt) für das Hotel sowie ggf. der Besucherverkehr für gastronomische Einrichtungen eine Rolle. Negative Auswirkungen durch stärkere Emissionen o.ä. sind jedoch nicht zu erwarten. Da das Potential des Gebietes für die Naherholung durch die Planung jedoch erst erschlossen wird, werden die **betriebsbedingten Beeinträchtigungen** als **nicht erheblich** eingestuft.

10.5.2. Schutzgüter Flora und Fauna

Die Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren während der **Bauphase** werden als **nicht erheblich** angesehen, da die Störungen zeitlich und räumlich begrenzt sind.

Die **anlagebedingten Auswirkungen** bestehen ausschließlich in Flächen- und Funktionsverlusten. Die Funktionen der Flächen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durch die intensive Nutzung stark eingeschränkt. Durch Anlage von Hausgärten ist mit einer vermehrten Einbringung gebietsfremder Arten und einer höheren Pflegeintensität zu rechnen. Daher **sind die anlagebedingten Beeinträchtigungen** auf Tiere und Pflanzen insgesamt als **erheblich** anzusehen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Tieren bestehen vor allem in Störungen durch Erholungssuchende sowie die ständige Präsenz des Menschen. Ruhige Bereiche, die von Tieren genutzt werden können, stellen der Bereich Halde sowie ein Teilbereich am südlichen Ufer der Halbinsel dar, welcher keiner direkten menschlichen Einflussnahme und Störwirkung unterliegt. Die Nutzung einiger Bereiche für eine intensive Erholung lässt auch die intensive Pflege dieser Flächen als nahe liegend erscheinen. Zudem sich kann eine erhöhte Intensität des Bootsverkehrs ebenfalls negativ auf die im Süden des Sees vorkommenden Vogelarten auswirken. Die vorhandene Abgrenzung durch eine Bojenkette im Süden des Sees kann dazu beitragen, gravierende Störungen zu vermeiden. **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind insgesamt als **erheblich** einzustufen.

10.5.3. Schutzgut Boden

Die **baubedingten Beeinträchtigungen** sind vorübergehend und können als **nicht erheblich** beurteilt werden.

Von einer Neugestaltung von Flächen in Form von Versiegelung, Bebauung oder Grüngestaltung sind im Plangebiet insgesamt mehr als 10 ha Fläche betroffen. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen sind bei den einzelnen Nutzungsbereichen unterschiedlich zu beurteilen.

Dauerhafte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ergeben sich insbesondere durch Bebauung, Versiegelung und Verdichtung des Bodens im Bereich der geplanten Wohnbauflächen sowie der Sondergebietsfläche. Obwohl eine niedrige Grundflächenzahl sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen auf den Grundstücken festgesetzt wurde, sind die **anlagebedingten Beeinträchtigungen** durch Bauliche Anlagen sowie durch Versiegelung der Bodenoberfläche im Bereich der Zufahrtsstraßen über das bisherige Maß hinaus dauerhaft und daher als **erheblich** einzuschätzen.

Im Bereich der geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen sind **anlagebedingte Beeinträchtigungen** vor allem durch Einbringung von fremdem Bodenmaterial zu erwarten. Diese sind jedoch als **nicht erheblich** einzustufen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Boden durch Schadstoffeinträge (KFZ-Verkehr) sind insgesamt als geringfügig und daher **nicht erheblich** einzuschätzen.

10.5.4. Schutzgut Wasser

Das vorübergehende Risiko des Stoffeintrages besteht während der Bauphase dort, wo in der Nähe des Sees gebaut wird, was relativ häufig, insbesondere im Zuge der Erschließung der Uferbereiche der Fall sein wird. Das Risiko kann durch technische Maßnahmen deutlich minimiert werden.

Die **baubedingten Beeinträchtigungen** sind vorübergehend und können als **nicht erheblich** beurteilt werden.

Die Wasserfläche des Niegripper Sees wird durch die Landgewinnung durch Aufschüttung im Bereich der Flurstücke 10085-10087 verkleinert.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die Landgewinnung fand im Plangenehmigungsverfahren nach Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Korrektur der Uferlinie am Niegripper See statt. Die Plangenehmigung wurde gemäß §120 WG LSA am 29.06.2006 durch den Landkreis Jerichower Land, Untere Wasserbehörde erteilt.

Durch die Versiegelung und Verdichtung von Flächen kann das Oberflächenwasser in diesen Bereichen nicht mehr versickern und wird schneller abgeführt. Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch eine Versiegelung ist nachhaltig. Die verloren gehenden Flächen sind jedoch in Bezug auf ihre Funktion und im Hinblick auf die Gesamtgröße des Einzugsgebietes vergleichsweise klein, so dass hier von **nicht erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen** ausgegangen werden kann.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser sind im Zuge der Nutzung des Sees für den Bootssport insbesondere durch Nährstoffeinträge über die Bootstoiletten zu erwarten. Durch den Bau einer Entsorgungsstation in der Marina wird dieses Problem jedoch entschärft. Zudem sind die Nährstoffeinträge über den Niegripper Altkanal nach wie vor der wesentlichste Faktor für die Gewässereutrophierung. **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen** von Wasser und Grundwasser sind daher insgesamt als **nicht erheblich** einzuschätzen.

10.5.5. Schutzgut Luft und Klima

Die Beeinträchtigungen durch Staubemissionen während der Bauphase sind temporär.

Gebäude und versiegelte Flächen erwärmen sich leichter und geben die Wärme langsamer ab, als andere Flächen. Es kommt zu Temperaturunterschieden zwischen Bebauung und umgebender Landschaft. Aufgrund der lockeren Verteilung von Bebauung und versiegelten Flächen ist ein Temperatenausgleich gewährleistet. Durch die Bebauung gehen in einigen Bereichen Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Es sind jedoch noch immer ausreichend lokalklimatisch wirksame Flächen vorhanden. Durch die geplanten Bepflanzungen wird die Ausstattung mit klimatisch wirksamen Vegetationselementen verbessert, gleichzeitig jedoch die Luftzirkulation stärker behindert, was sich jedoch nur unwesentlich auswirkt. Auch die Wasserfläche des Niegripper Sees bleibt

erhalten. Die partielle Öffnung des Walles in Richtung Ortslage Niegripp fördert die Luftströmung nach Westen und die Zufuhr von Frischluft in Richtung Ortslage.

Insgesamt werden die **Beeinträchtigungen** der Schutzgüter Klima und Luft als **nicht erheblich angesehen**.

10.5.6. Schutzgut Landschaftsbild

Die Beeinträchtigungen während der **Bauphase** sind vorübergehend und werden als **nicht erheblich** betrachtet.

Die Errichtung baulicher Anlagen führt zu einer **erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigung** des Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird durch die Entfernung der Bauten im Bereich der ungeordneten, das Landschaftsbild störenden Erholungsnutzung am Ostufer der Halbinsel das Landschaftsbild wesentlich verbessert. Durch Öffnung des ehemaligen Immissionsschutzwalles werden neue Sichtbeziehungen geschaffen und eine bessere Einbindung in die umgebende Landschaft ermöglicht.

Durch die Öffnung des ehemaligen Immissionsschutzwalles in zwei Teilbereichen werden örtlich wahrnehmbare Sichtbeziehungen geschaffen, die eine punktuelle Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft ermöglichen.

Die **betriebsbedingten Beeinträchtigungen** werden als **nicht erheblich** angesehen, da eine Bootsnutzung des Sees bereits erfolgt und keine wesentlichen neuen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung und die planungsrechtliche Sicherung eines Marinastandortes inklusive der für deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen. Die Umweltauswirkungen liegen insbesondere in dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate für den betroffenen Bereich. Aufgrund der Vorbelastung des Bereiches, geschuldet durch den Kiesabbau, und der beginnenden Ansätzen einer für den Standort typischen Vegetation ist die zu erwartende neue Prägung des Landschaftsbildes vertretbar. Neue Wechselwirkungen sind zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die Neuausweisung des Sondergebietes nimmt ebenfalls Flächen zum ersten Mal baulich in Anspruch.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Erstmaliger Aufschluss des ehemaligen Betriebsgeländes, • Aufschluss des touristischen Potenzials 	-
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Teillebensräumen in Pionierstandorten und Chance zur Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung der Baugebiet, Aufwertung von Teilbereichen durch Initialpflanzungen 	• •
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	•
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate • Beschleunigung des Wasserabflusses • Verlust von Oberflächenwasserretention 	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung 	• •
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Neben Belastungen die durch die Baudurchführung hervorgerufen werden, keine bekannt. • Die vorhandene Bodensituation ist bereits stark gestört, deshalb ist auch davon auszugehen, dass beim Bodeneingriff weitere Funde auftreten. 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiebung der Wechselwirkung Ortschaft – Landschaft zu Ortschaft - Ortschaft 	•

• • • sehr erheblich/ • • erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich

10.6. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

10.6.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung sind die unter 11.5 beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

10.6.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Uferbereiche weiterhin als Pionierstandorte entwickeln und langfristig standorttypische Pflanzen und Tierarten einen Lebensraum finden. Der Nutzungsdruck durch den Menschen allerdings, der sich heute bereits durch Trampelpfade und Vermüllung abzeichnet, würde die Ungestörtheit des Bereiches wesentlich beeinträchtigen. Die Entwicklung des Waldes auf der Halbinsel könnte sich bei Nichtdurchführung der Planung weiter natürlich fortsetzen.

10.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um die Auswirkungen auf die Umwelt zu verringern bzw. auszugleichen sind innerhalb des Bebauungsplanes verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Zum einen beziehen sie sich auf die Anpflanzung und Begrünung von Privaten Grundstücken. Die Intensität der Bepflanzung wird dabei von der Größe der versiegelten Flächen abhängig gemacht. Ebenfalls sollen die Nebengebäude begrünt werden. Entsprechende textliche Festsetzungen wurden getroffen.

10.8. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 20 (1) NatSchG LSA gilt in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft ein Vermeidungsgrundsatz, welcher besagt: „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.“

Baumaßnahmen

Im Wesentlichen werden Beeinträchtigungen durch die geplanten Maßnahmen vermieden, indem Versiegelungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und vorhandene Gehölzbestände erhalten und in die geplante Bepflanzung eingebunden werden. Eine konkrete Maßnahme im Plangebiet ist hierbei die weitestgehende Nutzung des vorhandenen Verlaufs der Betriebsstraße für den Bau der neuen Erschließungsstraße. Zudem ist die Beseitigung der derzeit für die Erholung genutzten Bauten im östlichen Bereich der Halde geplant, was zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im gesamten Uferbereich der Halbinsel führt. Dadurch kann in diesem Teilabschnitt eine Beruhigung und Renaturierung erfolgen.

Die vergleichsweise wertvollen gehölzbestandenen Bereiche insbesondere im Bereich des Niegripper Altkanals sowie im Bereich der Halde sind nicht durch die geplante Bebauung betroffen.

Weiterhin sind die Anlage weiträumiger Grundstücke sowie eine angemessene Durchgrünung des Gebietes geplant. Die Intensität der Bepflanzung wird von der Größe der versiegelten Flächen abhängig gemacht, zudem ist die Begrünung der Nebengebäude textlich festgesetzt. Durch die lockere Bebauung und den geringen Versiegelungsgrad auf den Grundstücken werden Beeinträchtigungen durch Bebauung weitgehend gemindert.

Erhaltung besonders geschützter Biotope (§37 NatSchG LSA)

Die im Uferbereich des Niegripper Sees vorhandenen Röhrichtflächen werden zwar in Teilbereichen durch die Wohnnutzung beeinträchtigt, bleiben jedoch in größtmöglichem Umfang erhalten. In den Uferbereichen, in denen bisher keine Röhrichte vorhanden sind, ist ihr Aufkommen zu erwarten und soll im Rahmen der künftigen Entwicklung zugelassen werden. Damit werden weitreichende Beeinträchtigungen des Röhrichtbestandes vermieden. Die zukünftigen Röhrichtflächen sind dabei den Minimierungsmaßnahmen zuzurechnen und werden nicht im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung eingerechnet.

Beeinträchtigungen durch starken Wellenschlag infolge von Motorbootnutzung des Niegripper Sees werden durch eine vorrangige Nutzung mit Segelbooten und Kanus vermieden.

10.8.1. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Eine unvermeidbare nachteilige Auswirkung ist die mit der Versiegelung einhergehende Beeinträchtigung des Bodens in seiner vielfältigen Funktion.

10.8.2. Ausgleichsmaßnahmen⁸

Das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) legt in § 20 fest, dass der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung ist dann ausgeglichen, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. Für eine sonstige Kompensation gilt dies in gleicher Weise.

10.8.3. Ermittlung der beeinträchtigten Flächen und des Kompensationsumfanges

Das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) legt in § 20 fest, dass der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung ist dann ausgeglichen, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. Für eine sonstige Kompensation gilt dies in gleicher Weise.

10.8.4. Ermittlung der beeinträchtigten Flächen und des Kompensationsumfanges

Zur Ermittlung der konkret durch die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen beeinträchtigten Flächen und des Kompensationsumfanges werden Bestand und zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Der erforderliche Kompensationsumfang für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ wird nach dem Niedersächsischen Bewertungsmodell ermittelt.

Bauflächen

Zur Ermittlung der infolge der Planung zu erwartenden versiegelten Flächenanteile in den einzelnen Baugebieten wurden die Gesamtflächen der ausgewiesenen Wohnbau- und Sonderbauflächen mit der jeweiligen Grundflächenzahl multipliziert. Dies entspricht gemäß § 19 BauNVO dem Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Damit geht der maximal mögliche Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken in die Berechnung ein und es ist sichergestellt, dass in der Bilanzierung kein Ausgleichsdefizit entsteht. Die übrigen, nicht bebaubaren Flächen gehen als Hausgärten, innerhalb des Sondergebietes als sonstige Grünflächen in die Planung ein.

Wald und Gehölzflächen

Die Waldflächen auf der Halde sowie im Böschungsbereich des Niegripper Altkanals sind von der Planung nicht betroffen. Lediglich der Bereich der Sondergebietsfläche ragt teilweise in den Gehölzbestand. Hier sind randliche Verluste zu erwarten. Kleinere Flächenverluste sind auch durch die erforderliche Verbreiterung der Zufahrtsstraße zu erwarten. Dies betrifft überwiegend Kiefernwaldbestände, Laubmischwaldbestände (Birke und Zitterpappel) sowie Mischwaldbestände (Kiefer und Birke). Vorhandene Gehölzbestände (Hier überwiegend Kiefern-Nadelholzgebüsche sowie Laubmischwaldbestände (Birke und Zitterpappel) im Randbereich der Halbinsel gehen durch die Wohnbebauung verloren. Die Gehölzbestände im nicht überplanten Bereich am nordöstlichen Ufer der Halbinsel (Fläche mit Freizeitnutzung) bleiben weitestgehend erhalten und werden durch weitere Pflanzungen ergänzt, wodurch hier neue Waldflächen entstehen (vgl. Maßnahme M 6).

Im nördlichen Anschluss an die Sondergebietsfläche reichen ein Wendehammer sowie eine Fläche für Ver- und Entsorgung (Abwasser, Elektrizität) in den Gehölzbestand hinein. Hier vergrößern sich die randlichen Gehölzverluste. Betroffen sind Laubmischwaldbestände (Birke und Zitterpappel).

⁸ Das folgende Kapitel ist dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan entnommen.

Neue Gehölzflächen entstehen zudem auf den Maßnahmenflächen M 2 und M 4. Auf den Maßnahmenflächen M 4 sind umfangreiche Gehölzpflanzungen aus heimischen Baum- und Straucharten vorgesehen, die sich (ausgenommen des freizuhaltenden Korridors unter der Freileitung) zu Waldflächen entwickeln werden.

Insgesamt gehen, wie aus der Bestandserfassung und Bilanzierung hervorgeht (vgl. Tabelle 1 und Tabelle 3), ca. 1,1 ha Waldflächen der geschlossenen Bestände sowie Nadelholzgebüsch verloren. Die Flächen für neue Gehölzpflanzungen umfassen allein auf den Maßnahmenflächen M 4 und M 6 ca. 2,1 ha.

Insgesamt vergrößert sich der Verlust von Waldflächen geringfügig von ca. 1,10 ha auf 1,12 ha.

Die Gehölzbestände auf dem ehemaligen Immissionsschutzwall bleiben größtenteils erhalten. In zwei Teilbereichen (nördlicher Abschnitt und am Weg) gehen Gehölze durch den Abtrag des Walles verloren. Auf diesen Flächen werden Baumgruppen bzw. Einzelbäume auf den entstehenden Grünfläche (M1a, M1b) gepflanzt.

Die Maßnahme M1 (Anlage einer Streuobstwiese) entfällt. Neben den Maßnahmen M1a und M1b dient die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Planstraße A1 (Maßnahme M1c), entlang der Planstraße B (Maßnahme M1d) sowie auf beiden Seiten an der Straße zur „Marina“ (Maßnahme M1e) als Ersatz für die Maßnahme M1. Letztere Maßnahme M1e befindet sich außerhalb B-Planänderungsgebietes – im Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 68.

Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen in den Baugebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) sind als Gestaltungsmaßnahmen zu werten und fließen in die Bilanzierung nur in Bezug auf ihre Funktion für das Landschaftsbild ein.

Grünflächen

Unter Grünflächen werden Flächen mit überwiegend krautiger Vegetation zusammengefasst. Die vorhandenen Flächen im Plangebiet gehen durch die Bebauung weitestgehend verloren. Nur im Bereich der Halde bleiben kleinere Flächen erhalten.

Unter Grünflächen zählen auch die Hausgärten in den geplanten Baugebieten sowie die Grünflächen im Sondergebiet. In Tabelle 3 ist weiterhin die Neuanlage verschiedener Vegetationsflächen benannt, welche jeweils Teilflächen von Maßnahmenflächen darstellen, auf denen überwiegend lockere Gehölzpflanzungen mit krautigen Bereichen geplant sind.

Weiterhin wird hier der Verlust der im Uferbereich vorhandenen Röhrichtflächen bilanziert. Diese werden durch entsprechende Maßnahmen (Maßnahme M 3a und M 3b) in Teilbereichen erhalten sowie neu entwickelt.

Im Bereich der geplanten Wohngrundstücke mit direktem Gewässerzugang wurde seitens der Stadt Burg eine Ausnahme gemäß § 37 Abs. 2 NatSchG LSA bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt. Demnach sind im Bereich der vorhandenen besonders geschützten Biotopflächen teilweise Eingriffe in die Röhrichtbestände erforderlich. Für jedes entstehende Wohngrundstück wurde damit die dauerhafte Freihaltung eines 10 m breiten Bereichs der Uferzone zur Erholungs- und Freizeitnutzung beantragt (schriftl. Mitt. Stadt Burg).

Für die Bilanzierung der Eingriffe in die Röhrichtbestände wurden zunächst die Flächen ermittelt, die keinem unmittelbaren Nutzungsdruck unterliegen werden. Für diese Flächen wurden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“ festgesetzt (vgl. Anlage 2). Für die von Eingriffen betroffenen Röhrichtbestände wurden die zukünftigen Grundstücke ermittelt, in deren Uferbereich momentan Röhrichtbestände vorhanden sind. Von der gesamten Röhrichtfläche in diesen Bereichen wurde für insgesamt 20 Grundstücke eine Fläche von 10x7m vom vorhandenen Bestand abgezogen. Hinzu kommt der Verlust im Bereich der Marina. Die ermittelten Flächen sind Tabelle 3 zu entnehmen.

Im Bereich am nordöstlichen Ufer der Halbinsel wird durch die Beseitigung der Bebauung und die Festlegung von Maßnahmenflächen die Entstehung eines Schilfgürtels ermöglicht. Diese Fläche fließt in die Bilanzierung als geplante Röhrichtfläche ein.

10.8.5. Berechnung des Kompensationsbedarfs

Auf Basis der oben ermittelten Flächenanteile der einzelnen Biotoptypen erfolgt nun die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der einzelnen Schutzgüter. Es gelten aufgrund der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ 1994) folgende Grundsätze:

Verringert sich die Bedeutung eines Schutzgutes infolge der geplanten Eingriffe um eine Wertstufe, ist der Verlust kompensationspflichtig.

Bei Biotoptypen ist mindestens die jeweilige Naturnähestufe wieder herzustellen.

Verringert sich die Bedeutung auf einer Fläche von Wertstufe 1 auf Wertstufe 2, muß auf gleichgroßer Fläche der Wertstufe 2 eine Verbesserung auf 1 oder auf halber Flächengröße der Wertstufe 3 eine Verbesserung auf 1 erreicht werden.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Bodenversiegelung sind nicht auf den Kompensationsbedarf der Arten und Lebensgemeinschaften anrechenbar.

Bei einer Versiegelung von Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind die Flächen im Verhältnis 1:0,3 zu kompensieren (Verhältnis 1:0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge).

Ist eine Entsiegelung nicht möglich, sind die Flächen zu Ruderalflächen, Brachflächen oder Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten zu entwickeln.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Bei Ersatzmaßnahmen mit großflächig positiver Wirkung auf das Landschaftsbild kann das Verhältnis entsprechend verringert werden.

Die unter Punkt 11.4.3 beschriebenen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden mit ihrem Kompensationsrahmen in Tabelle 4 gegenübergestellt.

Tabelle 3: Flächenbilanzen der Biotoptypen nach dem Eingriff, Bewertung nach ihrer Funktion für Arten und Lebensgemeinschaften

Code* Biotoptyp	Biotoptyp	Flächengröße in ha	Wertstufe der Lebensraumfunktion
Erhaltung			
Wald und Gehölzflächen			
WLi.kt	Laubwaldreinbestand Eiche, starkes Baumholz mit Totholz	1,29	2
Wli.s	Laubwaldreinbestand sonstige Laubbaumart (Roteiche)	4,33	3
WNk.s	Nadelwaldreinbestand Kiefer - Stangenholzphase	3,58	3
WUbos	Laubmischwald, Hauptbaumart Birke, Nebenbaumart: Sonstige (Zitterpappel)	0,21/ 0,19	1
WMzks	Mischwald aus Edellaubholz (Bergahorn) und Gemeiner Kiefer	0,59	2
WMzks	Mischwald aus Gemeiner Kiefer und Birke	1,34	2
HUou	Nadelholzgebüsch mit Bäumen, Hauptbaumart: Kiefer	0,39	3
HUou	Gebüsch ohne Bäume, Laubmischbestand (auf ehem. Immissionsschutzwall)	0,18/ 0,32	2
	Gebüsch ohne Bäume, Laubmischbestand (Bereich Halbinsel)	0,17	2
Grünflächen			
KCc.m	Reitgras-Calamagrostis-Flur Reinbestand, mäßig verbuscht (Wall)	0,06	2
	Reitgras-Calamagrostis-Flur Reinbestand, mäßig verbuscht (im Bereich Halde)	0,68	2
KFrw	Röhrichtfläche im Wasser (Verlandungsbereich) (Maßnahme M 3a)	1,02	1
Gewässer			
GAaoba	Stillgewässer anthropogen > 1 ha, Abgrabungsgewässer (ohne Röhrichtflächen)	12,47	2

CIR-Code gleiche Benennung in Bestandskarte (Anlage 1) /1. **Änderung zum B-Plan – neue Größe**

Code*	Biotoptyp	Flächengröße in ha	Wertstufe vorher	Wertstufe nachher	
Neuanlage					
Wald und Gehölzflächen					
WMzks	Mischwaldbestand Nadelholz-Laubholz (nur heimische Baumarten) (Maßnahme M 6)	0,69	3	1	
HG	Streuobstwiese (Maßnahme M 1)	0,45/-	2	1	
	Baumgruppe (Maßnahme 1a)	-0,11	2	1	
HE	Einzelbäume (4 Laubbäume), (Maßnahme 1b)	-0,01	2	1	
HR	Baumreihe (40 Laubbäume), (Maßnahme 1c)	-0,10	2	1	
HR	Baumreihe (80 Laubbäume), außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, (Maßnahme 1d,e)	-0,13	3	2	
HUou	Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten (40% der Maßnahmeflächen M 2)	0,28	3	2	
	Jüngere Gebüsche als Ersatzgesellschaften auf Waldstandorten	1,43	2	1	
	(100% der Maßnahmeflächen M 4)				
Grünflächen (z.T. mit Gehölzflächen)					
KFrw	Röhrichtfläche im Wasser (Verlandungsbereich) (Maßnahme M 3b)	0,16	3	1	
	Röhricht im Wasser (Maßnahme 5c)	-0,03	3	1	
	Ruderalflur aus ausdauernden Arten: Abgrabungsbereiche südl. Wallbereich	0,08	2	2	
	Ehemalige Betriebsstraße auf der Halde; Sukzession nach Entsiegelung (Maßnahme M 5)	0,06	3	1	
	Hausgärten in den Wohngebieten	5,07/5,23	3	3	
	Sonstige Grünanlage (unversiegelte Fläche Sondergebiet)	2,19	3	3	
Ksm	Artenarme Rasenfläche (60% der Maßnahmeflächen M 2)	0,42	3	3	
	Staudenflur unter den Einzelbäumen (Maßnahme 1b)	-0,04	2	2	
Bebaute/versiegelte Flächen					
	Bebaute Fläche (maximal bebaubarer bzw. versiegelbarer Flächenanteil an der Gesamtfläche der geplanten Wohngebiete, sowie der Sondergebietsfläche)	WA1 WA2 WA3 WR SO	0,38 0,36 0,59/0,69 0,57 0,55	2	3
	Fläche für Sport- und Spielanlagen	0,06	3	3	
	Straße, versiegelt (Gesamtfläche 2,48 ha)	1,35	2	3	
		-0,02	1	3	
Gesamtfläche Abstufung um eine Wertstufe:			3,80 ha/ 3,90		
Gesamtfläche Abstufung um zwei Wertstufen:			-0,02		
Gesamtfläche Aufwertung um eine Wertstufe:			2,16 ha/ 2,06		
Gesamtfläche Aufwertung um zwei Wertstufen (doppelt anzurechnen):			0,91 ha/ 0,94		
Verbleibender Kompensationsbedarf:			-0,18 ha/0,00		

In Tabelle 3 wurden die Biotoptypen mit Ihren Wertstufen getrennt nach Erhaltung und Planung aufgeführt. Auf den Teil Erhaltung soll hier nicht näher eingegangen werden, da die Bereiche, die nicht von der Planung betroffen sind, sowohl in ihrem Bestand aus Tabelle 1 und Anlage 1 sowie aus Anlage 2 ersichtlich sind.

Für die Bilanzierung der Eingriffsfolgen und Errechnung des Kompensationsbedarfes ist vor allem der Teil „Neuanlage“ der Tabelle 3 wichtig.

Im Folgenden wird daher die Bewertung der einzelnen Biotoptypen näher erläutert, die in der Bilanzierung zu den einzelnen Schutzgütern in Tabelle 4 zusammen gefasst dargestellt wird.

Wald- und Gehölzflächen

Durch die Maßnahme M 6 ist die Anlage eines naturnahen Waldbestandes unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze, welche die Campingnutzung umgeben, geplant. Entsprechend des Niedersächsischen Bewertungsmodells wurden sowohl der Bereich Campingnutzung als auch die umgebenden Nadelholzbestände mit der Wertstufe 3 bewertet. Der geplante Waldbereich stellt einen halbnatürlichen Mischwald mit Wertstufe 1 dar.

Die Maßnahme M1 (Streuobstwiese) entfällt aufgrund der deutlich verkleinerten Fläche, die für die Anlage einer Streuobstwiese zur Verfügung steht. Da nur der nördliche Bereich des ehemaligen Immissionsschutzwalles flächig abgetragen wird verkleinert sich die Maßnahmefläche von 0,45 ha auf 0,11 ha, so dass die Fläche sich für eine Streuobstwiese nicht mehr eignet. Deshalb erfolgt auf dieser Fläche die Pflanzung von Baumgruppen (Maßnahme M1a), die der Wertstufe 1 zugeordnet wird. Auf der extensiv zu pflegenden Grünfläche werden Sträucher und Hochstämme in Kombination gepflanzt, so dass sie gleichzeitig das Landschaftsbild im öffentlichen Freiraum aufwerten. Für die Beschreibung der positiven Wirkung auf den Boden vgl. Abschnitt Kompensationsmaßnahmen Schutzgut „Boden“.

Die Einzelbäume entlang des Weges, welcher den Immissionsschutzwall quert, werden als Hochstämme auf Staudenflur gepflanzt (Maßnahme M1b). Entlang der Planstraße A1 wird einseitig eine Baumreihe am Böschungsfuß gepflanzt (Maßnahme M1c). Weitere Maßnahmen entlang von Straßen sind die Maßnahme M1d entlang der Planstraße B sowie die M1e an beiden Seiten der Straße zur „Marina“. Diese Maßnahmen bereichern ebenfalls das Landschaftsbild.

Die geplanten Gehölzpflanzungen auf Teilflächen der Maßnahmenbereiche M 2 werden als „Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten“ der Wertstufe 2 zugeordnet.

Die Maßnahmenflächen M 4 (Wertstufe 1) stellen „Jüngere Gebüsche als Ersatzgesellschaften auf Waldstandorten“ dar und können sich teilweise zu naturnahem Laubwald entwickeln.

Die geplanten neuen Wald- und Gehölzflächen führen auf 0,69 ha zu einer Verbesserung um 2 Wertstufen, auf den übrigen Flächen (2,16 ha) wird eine Verbesserung um eine Wertstufe erreicht.

Grünflächen

Die neu zu entwickelnde Röhrichfläche im Nordosten des Plangebietes (Maßnahme M 3b) und auch die geplante Entsiegelung der ehemaligen Betriebsstraße (Maßnahme M 5) führen zu einer Erhöhung um zwei Wertstufen auf einer Fläche von 0,22 ha.

Als neue Maßnahme M5c werden im Anschluss an die Flächen M5a und M5b Röhrichflächen angelegt, wodurch sich der Flächenumfang von Grünflächen mit einer Werterhöhung um zwei Stufen insgesamt auf 0,25 ha vergrößert.

Auf den Abgrabungsflächen im Bereich entlang des Weges bleibt die Wertstufe gleich, die Verbesserung der Bodenfunktionen wird dem Schutzgut „ Boden“ zugeordnet.

Im Bereich der zukünftigen Hausgärten, der Grünanlagen auf der Sondergebietsfläche sowie im Teilbereich der Maßnahmenfläche M 2 bleibt die Wertstufe gleich. Auf dem größten Teil der Flächen ist derzeit anthropogen stark veränderter Rohboden vorhanden. Die Einordnung von Rohboden in eine bestimmte Wertstufe ist im Niedersächsischen Modell nicht möglich. Strukturell betrachtet

entspricht dieser jedoch dem Biotoptyp „Grabeland“ oder „Gartenbaufläche“, welchen die Wertstufe 3 zuzuordnen ist. Zu erwarten ist auf den geplanten Flächen überwiegend intensiv gepflegter Rasen sowie strukturarme Hausgärten, welche ebenfalls in die Wertstufe 3 einzuordnen sind.

Der größte Teil der Bauflächen erstreckt sich ebenfalls auf Rohboden. Eine Bilanzierung nach der oben genannten Vorgehensweise würde ebenfalls keine Veränderung in der Wertstufe ergeben. Dennoch bestehen im naturschutzfachlichen Wert große Unterschiede zwischen einer offenen Rohbodenfläche und einer bebauten Fläche. Eine Abstufung in eine niedrigere Wertstufe ist deshalb erforderlich. Somit erfolgt für eine Fläche von 2,45 ha eine Abstufung von Wertstufe 2 auf 3.

Im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist nicht mit einer nennenswerten Versiegelung zu rechnen. Hier wird von einer mehr oder weniger intensiv gepflegten Rasen-/Wiesenfläche ausgegangen. Die Wertstufe bleibt gleich.

Im Bereich der Straßen wurde eine Abstufung von Wertstufe 2 auf 3 für neu versiegelte Flächen (1,35 ha) bzw. von Wertstufe 1 auf 3 bei Versiegelung im Bereich des Waldes (0,02 ha) vorgenommen.

Nach Gegenrechnung der Verringerung sowie Erhöhung der Wertstufen ist festzustellen, dass eine Erhöhung der Wertstufen die der Verringerung in der Flächenausdehnung übertrifft. Es ist also eine Überkompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ erfolgt.

Zu kompensieren sind jedoch zusätzlich die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Landschaftsbild“.

Kompensationsmaßnahmen Schutzgut „Boden“

Das Schutzgut Boden wird durch Bebauung und Versiegelung auf insgesamt 3,8 ha Fläche beeinträchtigt. Im Bereich der Wohn- und Sonderbauflächen ist die Versiegelung von Zuwegungen und Stellflächen im Bebauungsplan mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt. Diese Festsetzung wird in Form von 10% der gesamten versiegelten Fläche als Teilversiegelung berücksichtigt. Daraus ergibt sich insgesamt eine zu erwartende vollversiegelte Fläche von 3,42 ha sowie eine Teilversiegelung auf 0,38 ha.

Das Schutzgut Boden wird durch Bebauung und Versiegelung auf insgesamt 3,90 ha beeinträchtigt. Im Bereich Zuwegungen und Stellflächen der Wohn- und Sonderbauflächen sind wasserdurchlässige Materialien festgesetzt, die als teilversiegelten Flächen anteilig der zu erwartenden Vollversiegelung in Höhe von 10% berücksichtigt werden. Die zu erwartende Flächenversiegelung beträgt demzufolge insgesamt 3,51 ha Vollversiegelung und 0,39 ha Teilversiegelung.

Der Verlust an Bodenfunktionen ist nach dem Niedersächsischen Modell bei Vollversiegelung im Verhältnis 1:0,3, bei wasserdurchlässigen Belägen im Verhältnis 1:0,2 auszugleichen.

Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1,05 ha plus 0,08 ha, also insgesamt 1,13 ha.

Im Bereich der Abgrabung des ehemaligen Immissionsschutzwalls erfolgt eine Verbesserung der Bodenfunktionen auf einer Fläche von 0,15 ha. In diesen Teilbereichen des Rückbaus werden die ursprünglichen Bodenverhältnisse wiederhergestellt und damit in diesen Bereichen natürliche Bodenfunktionen (v.a. in Bezug auf Versickerung von Niederschlägen und Durchwurzelungsfähigkeit) ermöglicht. In Bereichen des verbleibenden Immissionsschutzwalls bestehen in Bezug auf die Bodenfunktionen weiterhin Einschränkungen.

Auch im Bereich der Campingnutzung wird durch die Beseitigung der Bauwerke und Bepflanzung der Fläche mit Gehölzen auf 0,15 ha über lange Sicht die Entwicklung eines natürlichen Bodenhorizontes ermöglicht. Zudem wird die ehemalige Betriebsstraße im Bereich der Halde entsiegelt. Dadurch werden ebenfalls auf 0,06 ha Bodenfunktionen wieder hergestellt.

Daraus ergibt sich bereits ein Kompensationsumfang von 0,36 ha.

Wie aus Anlage 1 ersichtlich, erfolgte bereits im Vorfeld die Entsiegelung und Beseitigung eines großen Teils befestigter Flächen (Teil der ehemaligen Betriebsstraße, verdichtete Flächen,

Gebäudefundamente). Im südlichen Bereich der Halbinsel betrifft dies 1,02 ha Fläche. Hinzu kommt die Beseitigung weiterer Altlasten im Plangebiet (Betonteile, Kabel, Gurtbänder von Förderanlagen).

Insgesamt wird das Schutzgut „Boden“ auf einer Gesamtfläche von 1,38 ha durch die bereits erfolgten bzw. geplanten Maßnahmen aufgewertet, so dass der Eingriff in das Schutzgut Boden damit ausgeglichen ist.

Kompensationsmaßnahmen Schutzgut „Landschaft“

Das Schutzgut „Landschaft“ wird insgesamt auf einer Fläche von 3,90 ha von der Bebauung beeinträchtigt. Die Schaffung neuer Gehölz- und Offenlandstrukturen der Maßnahmeflächen M1a-e, M3b, M4 und M6 wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Sie umfassen eine Fläche von 3,36 ha. Hinzu kommen die festgesetzten Heckenpflanzungen im Bereich der Wohnbauflächen auf einer Fläche von ca. 0,30 ha.

Den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in Höhe von 3,90 ha werden die Aufwertungen in Höhe von 3,66 ha gegenübergestellt, so dass der Eingriff in das Schutzgut „Landschaft“ nahezu ausgeglichen ist.

Tabelle 4: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche			
Mensch	41,7 ha ungenutzte Flächen am Nordufer des Niegripper Sees (Wertstufe 2)	Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft, Wohngebiete schließen öffentliche Zugänglichkeit langfristig aus vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	Erschließung über Anschluss zur Ortsverbindungsstraße minimiert negative Auswirkungen des erhöhten Anwohnerverkehrs in der Ortschaft	öffentliche Zugänglichkeit auf Teilflächen wird hergestellt, tatsächliche Erholungsnutzung wird durch geplante Infrastruktur erst ermöglicht
Pflanzen und Tiere	13,9ha Wald- und Gehölzfläche 12,6ha Offenlandfläche 1,3ha Röhrichtfläche (§ 37 NatSchG LSA) keine Vork. gefährdeter Arten Änderung +0,32 ha Rohbodenfläche -0,12 ha Wald- und Gehölzfläche	Beseitigung von Vegetation, Bebauung und Versiegelung von Flächen, Eingriff in besonders geschützte Biotope erhebliche Beeinträchtigung	Erhaltung fast aller Waldflächen und eines Teils der Gehölzflächen, Erschließung weitgehend auf vorhandenen Straßen unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	Schaffung neuer Wald- und Gehölzflächen, Anpflanzung einer Streuobstwiese, Entwicklung neuer Röhrichtbestände, Entsiegelung der ehemaligen Betriebsstraße Eingriff ist auf der Fläche ausgleichbar Anlage der Streuobstwiese entfällt -0,45 ha Anlage von Baumgruppen (M1a) und Einzelbäumen auf Staudenflur (M1b) +0,15 ha Anlage von Röhricht (M5c) +0,03 ha Anlage von Baumreihen entlang von Straßen +0,23 ha (M1c, d, e)
Boden	29,3ha infolge des Abbaus stark überprägter Boden (Wertstufe 2)	Bebauung und Bodenversiegelung durch Straßen, Stellflächen, Zuwegungen Gebäude und Nebenanlagen auf 3,8 ha, davon 3,56 ha Vollversiegelung, 0,24 ha (10% der Fläche) Teilversiegelung durch wasserdurchlässige Bodenbeläge Kompensationsbedarf: 1,11 ha vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung Änderung: + 0,10 ha bebauter Fläche +0,02 ha Straße (versiegelt)	Beschränkung bebauter und versiegelter Flächen auf ein Minimum, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellfläche, Wege und Zufahrten unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	wesentliche Verbesserung der Bodenfunktionen durch weitgehende Beseitigung des ehemaligen Immissionsschutzwalles auf 0,51 ha Beseitigung der Campingnutzung und Bepflanzung auf 0,15 ha; Entsiegelung und Sukzession im Bereich der alten Betriebsstraße (0,06 ha) , Beseitigung befestigter Flächen (Altlasten) auf 1,02 ha Eingriff ist auf der Fläche ausgleichbar Änderung: Beseitigung des ehemaligen Immissionsschutzwalls auf 0,15 ha statt 0,51 ha Eingriff ist auf der Fläche ausgleichbar (1,38 ha)
Wasser	29,3ha beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung: 5,1ha beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung	Beschränkung bebauter und versiegelter Flächen auf ein Minimum, vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, weitere Vermeidungseffekte durch Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut „Boden“ (s.o.)	

Klima / Luft	29,3ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiegelung, Bebauung 5,1ha wenig beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung	Gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie beim Schutzgut „Wasser“ (s.o.), vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden	Schaffung neuer Gehölz- und Offenlandstrukturen, Verbesserung des Luftaustausches durch Beseitigung des Walles nach Westen <u>Änderung:</u> <i>Beseitigung des Walls in zwei Teilbereichen auf einer Länge von ca. 60 m bzw. ca. 30 m</i>
Landschaft	29,3ha beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung, Bebauung, 3,8 ha beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung <u>Änderung:</u> <i>+0,10 ha Bebauung</i>	Verwendung standortangepasster Bauformen, großzügig angelegte Grundstücksflächen, Durchgrünung der Baugebiete mit standortheimischen Laubgehölzen, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßn. erforderl.)	Erhaltung vorhandener Waldstrukturen, Schaffung neuer Gehölz- und Offenlandstrukturen auf insgesamt 3,81 ha Eingriff ist auf der Fläche ausgleichbar <u>Änderung:</u> <i>Aufwertungen des Landschaftsbildes auf insgesamt 3,66 ha</i>

10.8.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzungen entlang von Straßen

Die geplanten Verkehrsflächen im Gebiet des Bebauungsplanes sollen bepflanzt werden. Der Grünordnungsplan sieht entsprechende Empfehlungen zur Art der Pflanzung vor. Die Empfehlungen wurden in die Vorschlagsliste der Bepflanzung eingearbeitet.

Pflanzungen auf Wohnbauflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen auf den Wohngrundstücken werden im Grünordnungsplan ebenfalls Arten vorgeschlagen. Auch eine Pflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen (regionaltypisch, standortgerecht) kann gleichwertig vorgenommen werden. Aussagen zu Arten und Pflanzqualität wurden in die Vorschlagsliste zur Bepflanzung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Einen weiteren Baustein kann eine ökologisch sinnvolle Gartengestaltung für Natur und Umwelt leisten. Hier ist jedoch der Eigentümer in seiner Verantwortung gefragt. Folgendes ist aus dem Grünordnungsplan entnommen:

Vorschläge für eine ökologisch sinnvolle Gartengestaltung

- Weitgehender Verzicht auf standortfremde, exotische Gehölze, insbesondere Koniferen (Thuja-Arten, Blaufichten u.s.w.), denn sie bieten der heimischen Tierwelt kaum Nahrung und Lebensraum.
- Verzicht auf die Anwendung von Pestiziden im Garten. Sie vernichten Nützlinge und Schädlinge gleichermaßen und schädigen den Naturhaushalt.
- Begrünung der Hausfassaden mit Kletterpflanzen (s. Artenliste). Die Pflanzen stellen Lebensräume dar und sorgen für die Isolierung der Hauswände und Verbesserung des Kleinklimas.
- Extensive Wiesenpflege fördert eine Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten. Es stellen sich Blütenpflanzen ein, diese sind Nektarlieferanten für Insekten (z.B. Schmetterlinge). Über eine Reduzierung des Pflegeaufwandes an einigen Stellen im Garten sollte deshalb nachgedacht werden.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan eine Reihe von Maßnahmen vorgesehen und Maßnahmenflächen festgesetzt. Sie basieren ebenfalls auf den Erkenntnissen des Grünordnungsplanes. Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung und der dafür notwendigen Pflanzarten und Durchführung sei deshalb ebenfalls auf den Grünordnungsplan verwiesen, der einen Beiplan zum Bebauungsplan darstellt.

Maßnahmen (M)

M 1 – Entwicklung einer Streuobstwiese aus regionaltypischen hochstämmigen Obstbäumen

Die Maßnahme wird nicht durchgeführt, da die Abtragung des ehemaligen Immissionsschutzwalls nur in zwei kleineren Teilbereichen stattfindet. Dafür werden die Maßnahmen M1a, M1b, M1c, M1d und M1e im B-Plangebiet durchgeführt.

M1a - Pflanzung von Baumgruppen auf Grünfläche

Nach Abtragung des ehemaligen Immissionsschutzwalles im nördlichen Bereich entsteht auf dieser Fläche eine öffentliche Grünfläche, die mit Baumgruppen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt wird. Zur Belebung des Landschaftsbildes werden diese Pflanzgruppen durch hochstämmige Laubbäume ergänzt. Die für die Kompensation anrechenbare Maßnahmenfläche beträgt insgesamt 400 m².

Maßnahmebeschreibung

- **Verwendung standortheimischer Bäume:**
5 x Winter-Linde (*Tilia cordata*) – Stammumfang 14-16 cm,
5 x Stiel-Eiche (*Quercus robur*) – Stammumfang 14-16 cm,
- Pflanzabstand der Hochstämme untereinander: ca. 10 m
- **Verwendung von standortheimischen Sträuchern (Gehölzgruppen):**
80 x Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) – 2jv.; 50-80 cm
- 32 x Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguineum*) – 2jv.; 50-80 cm,
32 x Schlehe (*Prunus spinosa*) – 2jv.; 50-80 cm
- 16 x Feldahorn (*Acer campestre*) leichte Heister, 80 - 100 cm
- Fläche: 16 Gehölzgruppen je 12,5 m² / Anzahl: 10 Pflanzen je Gruppe

Mit der Gehölzpflanzung wird die Strukturvielfalt am Rande der Siedlung im Übergang zur Landschaft erhöht, das Landschaftsbild aufgewertet und gleichzeitig eine Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber den Einflüssen der Straße erreicht.

Für die Gehölzpflanzungen ist eine 3jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege erforderlich.

Der Abschluss der Umsetzung sollte kurzfristig erfolgen, spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des B-Planes, damit eine schnelle Herausbildung der zuvor genannten Aspekte erfolgen kann.

M1b - Pflanzung von Einzelbäumen auf Staudenflur

Für den Weg, welcher den ehemaligen Immissionsschutzwall quert, sind auf beiden Seiten Abgrabungen notwendig. Die Einzelbäume werden auf den Abgrabungsflächen am Böschungsfuß entlang des Weges gepflanzt, um die Sichtachse zu markieren und gleichzeitig das Landschaftsbild aufzuwerten. Die Staudenflur wird sich nach der Entwicklungspflege der Rasenansaat aufgrund der danach nur noch sporadischen durchzuführenden Pflegeschnitte entwickeln. Die für die Kompensation anrechenbare Maßnahmefläche beträgt insgesamt 1.100 m².

Maßnahmebeschreibung

- **Verwendung standortheimischer Bäume:**
5 x Stiel-Eiche (*Quercus robur*) – Stammumfang 14-16 cm,
- Pflanzabstand der Hochstämme untereinander: ca. 10 m
- **Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM7.1.2.):**
vorher Baum- u. Strauchpflanzung durchführen / Fläche: 0,11 ha
Entwicklungspflege: Grasschnitt 2x jährlich, anschließend sporadisch

Für die Gehölzpflanzungen ist eine 3jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege erforderlich.

Der Abschluss der Umsetzung sollte kurzfristig erfolgen, spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des B-Planes, damit eine schnelle Herausbildung der zuvor genannten Aspekte erfolgen kann.

M1c - Pflanzung einer Baumreihe entlang der Planstraße A1

Am Böschungsfuß des ehemaligen Immissionsschutzwalles wird eine Baumreihe angelegt. Die Bäume werden einseitig entlang der Planstraße A1 gepflanzt. Vorhandene Einzelgehölze und Gebüsche sind zu erhalten und in die Pflanzfläche zu integrieren. Die für die Kompensation anrechenbare Maßnahmefläche beträgt insgesamt 960 m².

Maßnahmebeschreibung

- **Verwendung standortheimischer Bäume:**
40 x Mehlbeere (*Sorbus aria*) – Stammumfang 14-16 cm,

- **Pflanzabstand der Hochstämme untereinander: ca. 8 m**
- **Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM7.1.2.):**
vorher Baum- u. Strauchpflanzung durchführen / Fläche: 0,10 ha
Entwicklungspflege: Grasschnitt 2x jährlich, anschließend sporadisch

Für die Gehölzpflanzungen ist eine 3jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege erforderlich.

Der Abschluss der Umsetzung sollte kurzfristig erfolgen, spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des B-Planes, damit eine schnelle Herausbildung der zuvor genannten Aspekte erfolgen kann.

M1d - Pflanzung einer Baumreihe entlang der Planstraße B

Am wasserseitigen Straßenrand der Planstraße B wird ein Pflanzstreifen für eine einreihige Baumreihe angelegt. Die Bäume werden einseitig auf einem 2 m breiten mit Rasenmischungen angesäten Pflanzstreifen entlang der Planstraße B gepflanzt. Für die Grundstückszufahrten sind je Grundstück ca. 5 m von einer Baumpflanzung freizuhalten. Daraus ergibt sich eine Länge der Baumreihe von 135 m, auf welcher die Bäume gepflanzt werden können. Die für die Kompensation anrechenbare Maßnahme­fläche beträgt insgesamt 270 m².

Maßnahmebeschreibung

- **Verwendung standortheimischer Bäume:**
17 x Mehlbeere (Sorbus aria) – Stammumfang 14-16 cm,
- **Pflanzabstand der Hochstämme untereinander: ca. 8 m**
- **Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM7.1.2.):**
vorher Baum- u. Strauchpflanzung durchführen / Fläche: 0,03 ha
Entwicklungspflege: Grasschnitt 2x jährlich, anschließend sporadisch

Für die Gehölzpflanzungen ist eine 3jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege erforderlich.

Der Abschluss der Umsetzung sollte kurzfristig erfolgen, spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des B-Planes, damit eine schnelle Herausbildung der zuvor genannten Aspekte erfolgen kann.

M1e - Pflanzung einer Baumreihe entlang der Straße zur „Marina“ **(außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung B-Plan Nr. 68)**

In Anschluss an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68, 1. Änderung wird an beiden Straßenrändern der Straße in Richtung der „Marina“ je ein Pflanzstreifen für eine einreihige Baumreihe angelegt. Die Bäume werden beidseitig der Straße auf einem 2 m breiten mit Rasenmischungen angesäten Pflanzstreifen gepflanzt. Daraus ergibt sich eine Länge der Baumreihe von 250 m je Straßenseite, auf welcher die Bäume gepflanzt werden können. Die für die Kompensation anrechenbare Maßnahme­fläche beträgt insgesamt 1.000 m².

Maßnahmebeschreibung

- **Verwendung standortheimischer Bäume:**
63 x Mehlbeere (Sorbus aria) – Stammumfang 14-16 cm,
- **Pflanzabstand der Hochstämme untereinander: ca. 8 m**
- **Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM7.1.2.):**
vorher Baum- u. Strauchpflanzung durchführen / Fläche: 0,10 ha
Entwicklungspflege: Grasschnitt 2x jährlich, anschließend sporadisch

Für die Gehölzpflanzungen ist eine 3jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege erforderlich.

Der Abschluss der Umsetzung sollte kurzfristig erfolgen, spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des B-Planes, damit eine schnelle Herausbildung der zuvor genannten Aspekte erfolgen kann.

M 2 – Entwicklung einer Rasen/Wiesenfläche mit Gehölzgruppen aus überwiegend heimischen Gehölzarten

Am Westufer der Halbinsel sind zwei Grünflächen geplant. Da in diesen Bereichen ein erhöhter Nutzungsdruck durch Erholungssuchende zu erwarten ist, sind hier lockere Gehölzpflanzungen und eine extensiv gepflegte Grünfläche (mesophiles Grünland) vorgesehen.

Ein Abschluss der Umsetzung sollte kurzfristig erfolgen, spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, damit eine schnelle Herausbildung der hiermit verbundenen Aspekte (örtliche Gestaltung, Bildung einer Adresse) erfolgen kann.

M 3 – Entwicklung einer naturnahen Fläche mit hohem Anteil heimischer Gehölzarten

Im Bereich der beiden Maßnahmenflächen ist eine Kombination von Gehölz- und Offenlandstrukturen vorgesehen. Hier sollen ebenfalls Gehölzgruppen gepflanzt werden. Dabei ist jedoch eine dichtere Bepflanzung mit einem insgesamt höheren Gehölzanteil (ca. 80%) geplant. Zu beachten ist der unter der Freileitung offenzuhaltende Bereich. Hier ist lediglich die Anpflanzung von Sträuchern möglich. Die Pflanzungen sollen in lockeren Gruppen vorgenommen werden. Die Bäume werden über die gesamte Fläche weitgehend gleichmäßig verteilt und von Sträuchern umgeben bzw. begleitet. Die Pflanzungen sollten dauerhaft gepflegt und bei Abgang ersetzt werden.

Durch die Maßnahme wird eine hohe Strukturvielfalt auf der Fläche geschaffen, die verschiedenen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet.

Ein Abschluss der Umsetzung sollte mittelfristig erfolgen, spätestens 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, damit eine zeitversetzte, nach Abschluss der Bauarbeiten an der Marina einhergehende Rückführung in den Naturraum erfolgen kann.

M 6 – Entwicklung eines Mischwaldes aus heimischen Laub- und Nadelbaumarten

Im Bereich der derzeitigen Erholungsnutzung im Nordosten der Halbinsel ist die Entfernung der Bauten vorgesehen. Dabei sollten alle Elemente der Nutzung (auch befestigte Flächen und Abfälle) entfernt werden. Die vorhandenen Gehölzflächen, die sich überwiegend aus Kiefern (*Pinus sylvestris*) zusammensetzen sollen so weit wie möglich erhalten werden. Auf der gesamten Fläche sind unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölzstrukturen Pflanzungen heimischer Gehölzarten vorgesehen. Dabei sollten vor allem Baumarten der folgenden Liste gepflanzt werden, sie sollten den größten Anteil der Pflanzung ausmachen. An den Rändern sind Pflanzungen von Sträuchern vorgesehen.

Im Uferbereich haben sich bereits Weidengebüsche entwickelt. Diese sollten durch die hierfür vorgeschlagenen Arten ergänzt werden. Der gesamte Bereich sollte zu einer dichten Waldfläche entwickelt werden, um auch die Gewässerufer vor störenden Einflüssen zu schützen. Die Fläche sollte durch Umzäunung vor Wildverbiss geschützt werden.

Ein Abschluss der Umsetzung sollte mittelfristig erfolgen, spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, damit eine damit eine nach Aufgabe der derzeitigen Erholungsnutzung und dem Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen einhergehende Rückführung in den Naturraum erfolgen kann.

M 5a – Erhaltung des vorhandenen Röhrichtbestandes

In Teilbereichen, in denen keine direkte Beeinträchtigung der Röhrichtbestände durch Baumaßnahmen zu erwarten ist, sollen diese erhalten werden. Vor allem im südlichen Bereich der Halbinsel sind zusätzlich naturschutzfachlich wertvolle Steilabbrüche der Uferbereiche vorhanden. Diese Bereiche sollten einer natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Eine zeitliche Festlegung der Umsetzung ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme mit Sicherungscharakter handelt.

M 5b –Entwicklung eines naturnahen Bereiches mit neuem Röhrichtbestandes

Im nordöstlichen Uferbereich der Halbinsel (derzeitige Erholungsnutzung) kann ebenfalls ein beruhigter Bereich entstehen, der sich naturnah entwickeln kann. Hier ist die Entwicklung eines neuen Röhrichtbestandes vorgesehen (Maßnahme M 3b). Hierdurch können wesentliche Ausgleichswirkungen im vitalen Bereich des Röhrichtsaumes und des Steilufers erzielt werden.

Ein Abschluss der Umsetzung sollte mittelfristig erfolgen, spätestens 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, damit eine nach Aufgabe der derzeitigen Erholungsnutzung und dem Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen einhergehende Rückführung in den Naturraum erfolgen kann.

M 5c –Entwicklung eines naturnahen Bereiches mit vorhandenem Röhrichtbestand

Im nordöstlichen Uferbereich der Halbinsel (derzeitige Erholungsnutzung) kann ebenfalls ein beruhigter Bereich entstehen, der sich naturnah entwickeln kann. Hier ist die Entwicklung eines Röhrichtbestandes durch Umsetzung des vorhandenen Röhrichtbestandes vorgesehen. Der Bestand wird durch die Aufschüttung auf den Flurstücken 10085-10087 gewonnen. Hierdurch können wesentliche Ausgleichswirkungen im vitalen Bereich des Röhrichtsaumes und des Steilufers erzielt werden.

Ein Abschluss der Umsetzung sollte mittelfristig erfolgen, spätestens 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, damit eine nach Aufgabe der derzeitigen Erholungsnutzung und dem Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen einhergehende Rückführung in den Naturraum erfolgen kann.

10.8.7. *Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Die grundsätzliche Prüfung und Bewertung anderer Standorte und Planungsmöglichkeiten für Marina, Hotel und Wohngebiete außerhalb des Plangebietes ist innerhalb des Teilflächennutzungsplanes erfolgt. Die Verlagerung der Marina auf das Nord- oder Westufer und die damit einhergehende Verschiebung des Wohngebietes auf die Halbinsel führt zu einer stärkeren baulichen Inanspruchnahme der Halbinsel. Neben des erheblichen Aufwandes der Erschließung würden teilweise auch mehr Waldflächen in Anspruch genommen. Die landschaftliche Trennung von Ortschaft und Siedlungssplitter wäre stärker. Die Nutzungsinanspruchnahme der Uferbereiche wären als ungefähr gleichwertig einzuschätzen. Das Heranrücken bzw. Überschreiten der Wohnbebauung auf die Halbinsel würde jedoch bei der Anzahl der Wohn- und Nebengebäude gerade das Landschaftsbild negativer beeinträchtigen.

10.9. *Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt*

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt werden seitens der Stadt Burg folgende Vorschläge unterbreitet. Durch die Errichtung der Marina wird die Zunahme des Bootsverkehrs erwartet. Gleichzeitig wird durch die Serviceleistung der Marina auch die Möglichkeit, Abwässer sachgerecht zu entsorgen. Daraus resultieren zwei Maßnahmen der Überwachung:

1. Die Überwachung der Wasserqualität und
2. die Überwachung der Lärmentwicklung durch Bootsverkehre

Eine weitere Auswirkung des Bebauungsplanes ist die Inanspruchnahme von Uferbereichen, auch solcher, die mit Röhricht bewachsen sind. Andererseits sollen für beanspruchte Uferbereiche die Röhrichtentwicklung ermöglicht bzw. initiiert werden. Damit ergibt sich als

3. vorgeschlagene Maßnahme, die Überwachung der Entwicklung des Uferbereiches.

10.10. Zusammenfassung

Die Stadt Burg beabsichtigt im nördlichen Bereich des Niegripper Sees die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Niegripper See – Niegripper Seite“. Mit dem Bebauungsplan soll eine Nutzung des Nordufers des Niegripper Sees vorbereitet werden. Geplant ist die Anlage von Wohnbauflächen deren Grundstücke unmittelbar an den Uferbereich des Sees angebunden sind. Auf der Halbinsel ist eine Sondergebietsfläche geplant, auf der eine Marina mit Hotel und Schiffsanleger entstehen soll. Der hier geplante öffentliche Grünbereich mit integrierter Uferpromenade soll für eine Freizeit- und Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Die Umweltsituation im Plangebiet wurde untersucht und detailliert beschrieben sowie nach dem für Sachsen-Anhalt gültigen Bewertungsmodell beurteilt. Ergänzt wurde die Bewertung durch ein Niedersächsisches Modell, das aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit angewendet wurde.

Die Situation der einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft wurde einheitlich der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) zugeordnet.

Es folgt eine Analyse der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter. Dabei stehen insbesondere Funktionsverluste sowie Flächenverluste im Vordergrund.

Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben. Die Eingriffe werden detailliert aufgelistet und quantifiziert und so die Situation vor und nach dem Eingriff gegenübergestellt. Dadurch kann der erforderliche Kompensationsumfang genau ermittelt werden.

Es werden geeignete Maßnahmen auf bestimmten Flächen innerhalb des Plangebietes vorgeschlagen, durch welche die verloren gehenden Funktionen des Naturhaushaltes ausgeglichen werden können.