



Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68
für das Gebiet
„Niegripper See – Niegripper Seite“ in Burg
in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 Abs. 1 BauO LSA sowie
Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB



Fassung: **Satzung**
Stand: **1. November 2005**

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Amt für Stadtentwicklung ■ In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg
Ansprechpartner: Frau N. Hildebrand. Telefon: (03921) 921 505 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
1.1.	Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.2.	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	4
1.3.	Planzeichenverordnung (PlanzV)	4
1.4.	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).....	4
1.5.	Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA)	4
1.6.	Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)	4
1.7.	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) 4	
1.8.	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA).....	4
2.	VERFAHRENSSTAND.....	4
3.	PLANUNGSERFORDERNIS.....	7
4.	GELTUNGSBEREICH.....	8
5.	BESTAND.....	8
5.1.	Natürliche Grundlagen	8
5.2.	Realnutzung.....	9
5.3.	Eigentumssituation.....	9
5.4.	Bebauung und Gebäudestruktur.....	9
5.5.	Erschließung	10
5.6.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung.....	10
5.7.	Sonstiges	10
6.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....	10
6.1.	Wasserrecht.....	10
6.2.	Denkmalschutz	10
6.3.	Altlasten	11
7.	PLANERISCHE AUSGANGSPOSITION	11
7.1.	Aussagen Landesentwicklungsplan.....	11
7.2.	Aussagen Regionalen Entwicklungsplan.....	11
7.3.	Inhalte des Raumordnungskatasters	16
7.4.	Aussagen Teilflächennutzungsplanes	16
7.5.	Aussagen des Landschaftsplanes	17
7.6.	Sonstige Planungen.....	17
8.	PLANUNGSINHALT.....	18
8.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung	18
8.2.	Städtebauliches Konzept	18
8.3.	Beschreibung und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art und Maß der baulichen Nutzung	21
8.3.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	21
8.3.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung</i>	22
8.3.3.	<i>Nebenanlagen</i>	22
8.3.4.	<i>Maßnahmen der Grünordnung</i>	22
8.3.5.	<i>Verkehrsflächen, Straßenplanung und Erschließung</i>	23
8.3.6.	<i>Brandschutz</i>	24
8.3.7.	<i>Nutzungsbeschränkungen für Beherbergungsbetriebe, Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen</i>	24
8.4.	Beschreibung und Begründung sonstiger Festsetzungen.....	24
8.4.1.	<i>Örtliche Bauvorschrift</i>	24
8.4.2.	<i>von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung</i>	25
8.5.	Flächenbilanz	25
9.	DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	26

10.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	26
10.1.	Tabellarische Übersicht über die Auswirkungen der Planung	26
10.2.	Erläuterungen zu den betroffenen Belangen	28
10.2.1.	<i>Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</i>	<i>28</i>
10.2.2.	<i>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....</i>	<i>29</i>
10.2.3.	<i>Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)</i>	<i>29</i>
10.2.4.	<i>Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)</i>	<i>29</i>
10.2.5.	<i>Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)</i>	<i>29</i>
10.2.6.	<i>Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....</i>	<i>30</i>
10.2.7.	<i>Die Belange der Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, die Versorgung mit Energie und Wasser, die Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).</i>	<i>31</i>
10.2.8.	<i>Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)</i>	<i>32</i>
10.2.9.	<i>Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....</i>	<i>32</i>
10.2.10.	<i>Wasserrecht</i>	<i>33</i>
10.3.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	33
10.4.	Abwägung in der Entwurfsphase	34
11.	UMWELTBERICHT	34
11.1.	Beschreibung der Planung.....	35
11.1.1.	<i>Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes.....</i>	<i>35</i>
11.1.2.	<i>Beschreibung der Festsetzungen des Planes</i>	<i>35</i>
11.1.3.	<i>Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden</i>	<i>36</i>
11.1.4.	<i>Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</i>	<i>36</i>
11.2.	Methodik der Umweltprüfung	37
11.2.1.	<i>Technisches Verfahren</i>	<i>37</i>
11.2.2.	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</i>	<i>37</i>
11.3.	Planerische Vorgaben.....	38
11.3.1.	<i>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....</i>	<i>38</i>
11.3.2.	<i>Berücksichtigung der Zielvorgaben</i>	<i>38</i>
11.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	39
11.4.1.	<i>Vorhandene und geplante Schutzgebiete.....</i>	<i>39</i>
11.4.2.	<i>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes – Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit</i>	<i>40</i>
11.4.3.	<i>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....</i>	<i>55</i>
11.5.	Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter – Konfliktanalyse und Erheblichkeitsprüfung.....	57
11.5.1.	<i>Schutzgut Mensch (einschließlich Nutzungen).....</i>	<i>57</i>
11.5.2.	<i>Schutzgüter Flora und Fauna</i>	<i>58</i>
11.5.3.	<i>Schutzgut Boden.....</i>	<i>58</i>
11.5.4.	<i>Schutzgut Wasser.....</i>	<i>59</i>
11.5.5.	<i>Schutzgut Luft und Klima</i>	<i>59</i>

11.5.6. <i>Schutzgut Landschaftsbild</i>	59
11.6. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	60
11.6.1. <i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</i> ...	60
11.6.2. <i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</i>	61
11.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	61
11.8. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	61
11.8.1. <i>Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen</i>	62
11.8.2. <i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	62
11.8.3. <i>Ermittlung der beeinträchtigten Flächen und des Kompensationsumfanges</i>	62
11.8.4. <i>Ermittlung der beeinträchtigten Flächen und des Kompensationsumfanges</i>	62
11.8.5. <i>Berechnung des Kompensationsbedarfs</i>	63
11.8.6. <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	70
11.8.7. <i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	72
11.9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	72
11.10. Zusammenfassung	72

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. 6.2005 (BGBl. I S. 1818).

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) 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 19. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 408).

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 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA S. 158).

1.7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)¹

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 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 für das Gebiet „Am Niegripper See – Niegripper Seite“ wurde am 28. Oktober 2004 durch den Stadtrat gefasst. Der Beschluss umfasste ebenfalls eine Entwurfsplanung im Sinne eines städtebaulichen Konzeptes sowie die Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades für die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung (Anwendung des § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB) zur Kenntnisnahme.

¹ Amtl. Anm.: Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7),

2. Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 S. 1),

3. Richtlinie 83/129/EWG des Rates vom 28. März 1983 betreffend die Einfuhr in die Mitgliedstaaten von Fellen bestimmter Jungrobben und Waren daraus (ABl. EG Nr. L 91 S. 30),

4. Richtlinie 1999/22/EG des Rates vom 29. März 1999 über die Haltung von Wildtieren in Zoos (ABl. EG Nr. L 94 S. 24).

Den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16. Februar 2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Planfassung sowie die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 14. Februar 2005 bis zum 1. März 2005 öffentlich aus.

Es ergaben sich aus dem frühzeitigen Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB folgende Hinweise, welche Eingang in die vorliegende Entwurfsbearbeitung gefunden haben:

Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange	Hinweis	Berücksichtigung durch Änderung / Überarbeitung
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (4.04.2005)	Hinweis auf archäologische Fundstellen und Bezeichnung	Bezeichnungen in Begründung berücksichtigt
	Hinweis auf begründete Annahme weiteres Auftreten von archäologischen Funden	Hinweis auf starke Überformung der Fundstellen und erfolgte Aufschüttungen
Landesamt für Geologie und Bergwesen (30.3.2005)	Hinweise zur Beteiligung des Bergwerkseigentümers des Bergwerkfeldes Zielitz I Nr. 613/90/1007	erfolgt
Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt (18.3.2005)	einzelmaßnahmlieh erkennbare Waldentzüge 30 m Sicherheitsabstand zwischen Bebauung und Wald wegen gegenseitiger Gefährdung	wird berücksichtigt privatrechtliche Regelungsmöglichkeit der Gefährdungsproblematik wird eingearbeitet
Landkreis Jerichower Land (30.5.2005)	<u>Fachbereich 7 / Naturschutzbehörde</u> Verbesserung der Bildqualität der in der Begründung dargestellten Abbildungen	wurde berücksichtigt
	Hinweis auf direkt betroffene geschützte Gebiete bzw. Objekte	wurde berücksichtigt
	Zielkonflikte mit Landschaftsplan von 2004 nicht abgearbeitet	wurde berücksichtigt
	Zielkonflikt Erholung der Allgemeinheit und Wohnen am Niegripper See	inhaltliche Überarbeitung der Bewertung
	Alternativen für Marinastandorte gegeben	geprüft
	Hinweis auf Schongebiet für Wasservögel am Niegripper See	korrigiert
	Hinweis auf fehlenden Grünordnungsplan	wurde berücksichtigt
	Zielkonflikt mit gesetzlich geschützten Biotopen	berücksichtigt, Ausnahmeantrag gestellt
Überarbeitung der Pflanzlisten	erfolgt	

	<u>Bauaufsichtsbehörde</u> genauere Definierung der Zulässigkeiten im Sondergebiet Überarbeitung der Festsetzungen für Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Unwirtschaftlichkeit der Erschließung Halbinsel fehlende Regelung der Zufahrten innerhalb des Pflanzgebotes <u>Fachbereich 7 / Wasserbehörde</u> Hinweis auf Plangenehmigungsverfahren und die fehlende Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan bis Plangenehmigung vorliegt Gewässerschonstreifen Altkanal fehlt <u>Wasserbehörde</u> Hinweis auf archivierte Altlastenflächen	erfolgt erfolgt geprüft, Erschließung geht nicht zu Lasten der Allgemeinheit sondern folgt dem Wunsch des privaten Investors eingearbeitet eingearbeitet, nachrichtliche Übernahme geprüft, liegt außerhalb des Geltungsbereiches Übernahme in Begründung
Wasserverband Burg	Erschließung nicht gesichert, Forderung nach Erschließungsvereinbarung zwischen Investor und Wasserverband	Übernahme in Begründung
<u>Beteiligung der Bürger</u> Helga Schmidtchen Bernd Wagner Familie Lutz Reichelt Birgit und Ralf Reichelt	Keine Privatisierung der Halbinsel öffentliche Begehbarkeit keine Verbauung des Ufers Vermeidung Durchgangsverkehr	Prüfung, stärkere Verarbeitung in der Begründung zur Motivation der Planungsabsicht Lösung wird über verkehrsrechtliche Regelungen herbeigeführt

Der Vorentwurf wurde überarbeitet und in der Sitzung des Stadtrates am 7. Juli 2005 als Entwurf beschlossen und zur Durchführung der öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau Nr. 28 vom 8. Juli 2005 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Planentwurf und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 18. Juli 2005 bis zum 19. August 2005 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Juli 2005 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Verwaltung prüfte die eingehenden Stellungnahmen und unterbreitete dem Stadtrat der Stadt die entsprechenden Vorschläge zur abschließenden Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen. Der Stadtrat hat diese Vorschläge in seiner Sitzung am 3. November 2005 beraten und entschieden.

Es ergaben sich aus dem Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB folgende Hinweise, welche Eingang in die vorliegende Entwurfsbearbeitung gefunden haben:

Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange	Hinweis	Berücksichtigung durch Änderung / Überarbeitung
Landkreis Jerichower Land (15.8.2005)	Hinweis auf Konkretisierung bei den Regelungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Hinweis auf Festlegung von zeitlichen Rahmenvorgaben zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Im Plan konkretisiert festgesetzt Einführung von zeitlichen Bindungen für die Durchführung von Maßnahmen in Begründung
Landforstbetrieb Sachsen-Anhalt Forstamt Magdeburg (29.6.2005 und 12.8.2005)	Abstimmungsbedarf zu Ersatzwaldanpflanzungen wird erklärt, Abstand mit Baugebieten zu Wald einhalten	Im Plan durch Maßnahmenflächen festgesetzt Ist erfolgt und klargestellt durch einvernehmliche Regelung, in den Abstand den zukünftig stufigen Waldrand mit einzurechnen.
Frau Kristin Schmidtchen (16.8.2005)	Konkretisierung der Zulässigkeit von Holzhäusern erforderlich, da pauschalisierendes Verbot ungerechtfertigt	Verwaltung beabsichtigte die Konkretisierung der Festsetzung mit Blick auf die Unzulässigkeit von vollflächigen Holzfassaden. Jedoch durch weitergehenden Antrag Holzhäuser grundsätzlich zuzulassen nicht berücksichtigt.

3. Planungserfordernis

Der Niegripper See entstand aus einer Kiesabbaufäche. Es hat in Folge dessen eine starke Landschaftsumgestaltung im Planungsbereich stattgefunden. 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 des Sees für die Öffentlichkeit hat auf der Niegripper Seite des Sees bisher nicht stattgefunden.

Teilflächennutzungsplan, Landschaftsplan und verschiedene Machbarkeitsstudien beschrieben einheitlich das touristische und landschaftliche Potenzial des Planungsbereiches. Seit den frühen 1990er Jahren wurden zur Nachnutzung des Niegripper Sees immer wieder Konzepte und Vorschläge unterbreitet, die auf Grundlage des nautischen Potenzials Entwicklungsabsicht für die Ansiedlung einer Marina und von Hotel- und Campingkapazitäten offerierten. Aufgrund der guten Voraussetzungen durch den direkten Anschluss des Niegripper Sees an den „Elbe-Havel-Kanal“ und den Altkanal wurde der Niegripper See in die Konzeption des „Blauen Bandes“ als Standort zweiter Priorität aufgenommen.

Im Jahr 2004 trat die Entwicklungsgesellschaft Niegripper See GmbH (Mühlenberg 9b, 39175 Menz) an die Stadt mit einem Konzept zur Entwicklung der Marina heran. Die Planung beinhaltet ein Hotel, Marina, einen Anlegeplatz für den Verein Blau Weiß Niegripp und Wohnen am See. Nach Rückzug des Kiesabbaus stellt sich diese Fläche als unbepanter und überwiegend un bebauter Außenbereich dar, zu dessen Weiterentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist.

4. Geltungsbereich

Für den Bereich in der Gemarkung Niegripp und Gemarkung Burg wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Hierbei sind folgende Flurstücke betroffen: der Gemarkung Niegripp, Flur 12 Flurstücksnummern 194/48, 151, 47, 50 (teilweise), 195/52 (teilweise), 54, 215/148, 46, 193/44, 43, 42, 150, 196/56 (teilweise), 58, 59 (teilweise), 60 (teilweise), 63/1 (teilweise), 61, 62/1, 192/40, 191/38, 190/37, 189/34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 214/148, 88, 87, 86, 10006 (teilweise), 10007, 10008, 10002 folgende Flurstücke der Gemarkung Niegripp, Flur 6 Flurstück 178, 179 und 243/180 und folgende Flurstücke der Gemarkung Burg, Flur 29 Flurstück 93/4 (teilweise), 139/2 (teilweise), 160/1 (teilweise), 162/1 (teilweise), 119 (teilweise), 441/2 (teilweise), 167/1 (teilweise). Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der Anlage zu entnehmen.

5. Bestand

5.1. Natürliche Grundlagen

Die Gemarkung Niegripp teilt sich in zwei naturräumliche Einheiten, die Märkische Elbtalniederung im westlichen Bereich bis zum Elbe-Havel-Kanal und die Westliche Fläminghochfläche südöstlich des Elbe-Havel-Kanals.

Das Elbtal stellt eine junge, von Auenlehm bzw. Elbschlick bedeckte Stromaue dar. Es bildet beiderseits des Flusses einen Korridor in wechselnden Breiten. Periodischen Überschwemmungen der Elbe sind für diesen Naturraum charakteristisch, wenngleich durch Eindeichungen stark eingeschränkt. Die Westliche Fläminghochfläche stellt ein mit Ausläufern des Endmoränengebietes der Saale-Kaltzeit durchzogenes Sandergebiet dar.

Das Relief ist insgesamt sehr eben. Die Bereiche des Elbtals weisen eine mittlere Höhe von ca. 38 m ü. NN auf. Der höchste natürliche Punkt liegt 42 m ü. NN, der höchste künstlich angelegte Punkt befindet sich mit ca. 45,7 m ü. NN im südlichen Gemarkungsgebiet am Deich des Niegripper Verbindungskanals.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Elbtalaue, welches stark eiszeitliche Prägungen (Pleistozän) aufweist. Die Ablagerungen sind Kiese, Tal-, Beckensande sowie spätglaziale Dünensande.

Der Naturraum stellt eine mit einzelnen Endmoränen durchsetzte Sanderfläche dar, die ein welliges Relief besitzt. Beeinflusst durch die Dynamik der Elbe und ihrer Nebenflüsse/Altarme existieren im Gebiet vorwiegend grund- und stauwasserdominierte Aue- und Sandstandorte. Mit den Überflutungen wurde Bodenmaterial unterschiedlicher Korngröße abgelagert. Auenböden unterliegen starken Schwankungen des Grundwasserstandes. Bei nährstoff- und sauerstoffreichem Grundwasser, das die Bodenschichten durchfließt, entwickeln sich auf ihnen primär artenreiche Auenwälder.

In der Gemarkung Niegripp wird überwiegend Grünlandwirtschaft betrieben. Größere Ackerflächen sind vor allem im Norden und Süden der Ortschaft zu finden. Die Ertragszahlen sind überwiegend mäßig bis gut.

Der Bereich ist relativ eben. Lediglich auf der Halbinsel ist ein deutlicher Höhengsprung (Halde) vorhanden. Der Uferbereich der Halbinsel stellt sich überwiegend als Steilufer dar. Das Nordufer des Sees hat einen relativ ebenen Wasserzugang. Das Westufer hat ebenfalls ein Steilufer, jedoch mit einem Geländesprung von nur ca. einem Meter.

Der Niegripper See ist ein anthropogenes Stillgewässer, entstanden als Abtragungsgewässer. Ein Zugang zur Bundeswasserstraße „Elbe-Havel-Kanal“ ist vorhanden. Die Rohkiesgewinnung im Niegripper Bereich des Zentralfeldes wurde bis in das Jahr 2003 hinein betrieben. Die Entlassung des Zentralfeldes aus der Bergaufsicht erfolgte mit der Zulassung des Abschlussbetriebsplanes vom 5. November 2002 (AZ: II/5050/2002/Ke). Entsprechend dieser kurzen Frist seit Einstellung der Abbauarbeiten innerhalb dieses Bereiches sind die Uferbereiche im Planungsbereich nur als bedingt naturnah einzuschätzen.

Waldflächen wurden in der Umgebung des Plangebietes stark zurückgedrängt. Einzelne, mitunter auch größere Forstflächen sind in der Umgebung zu finden. Es handelt sich hierbei überwiegend um Kiefernforsten auf armen Sandböden.

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 Schiefelagen 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.

5.2. Realnutzung

Nach Aufgabe der Abbautätigkeit der Firma Haniel liegt das Gelände brach. Als „Rest“ des Betriebsgeländes ist die Betriebsstraße erhalten. Das Gelände ist zwar durch Toranlagen abgesperrt, dennoch ist ablesbar, dass sich illegal Zutritt verschafft wird. Die freien Flächen stellen sich derzeit als Pionierstandorte dar. Teilweise hat sich Ruderalvegetation eingestellt, teilweise sind Flächen aber auch noch vegetationsfrei. Auch der künstliche Wall, der am Westufer das Betriebsgelände zur Ortschaft abschottete, ist von Ruderalvegetation gekennzeichnet. Das Gelände liegt überwiegend brach. Die Halde auf der Halbinsel ist bewaldet.

Auf der östlichen Seite der Halbinsel sind hingegen einige Ansätze für eine Erholungsnutzung vorzufinden, deren Qualität jedoch aufgrund der überalterten und improvisierten Bausubstanz als gering einzuschätzen ist.

5.3. Eigentumssituation

Am 28. September 2001 wurde eine Vorkaufsrechtssatzung rechtskräftig. Sie diene der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Niegripper Sees – Niegripper Seite. Ursprungsgedanke war die Entwicklung des Areals als Bereich für Freizeit und Erholung. Im Oktober wurde seitens des Stadtrates der Beschluss gefasst, die gemeindlichen Grundstücke des Bereiches an den oben genannten Investor zu verkaufen. Kaufvertraglich geregelt wurde dabei die Entwicklung im angestrebten Sinne, Marina und Hotel. Des Weiteren wurden seitens des Investors Erwerb Bemühungen für weitere Grundstücke erfolgreich betrieben. Damit befindet sich der Planungsbereich überwiegend in einer privaten Hand. Weitere Wasserflächen sind derzeit noch in privater Hand. Die bestehenden Pachtverhältnisse der Erholungsnutzung auf der Halbinsel sind zum Jahresende 2005 aufgehoben.

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Das Gelände liegt überwiegend brach. Das Nord- und Westufer sowie die Halbinsel werden überwiegend erstmalig in Anspruch genommen. Lediglich die östliche Seite der Halbinsel weist einige bauliche Anlagen auf, die der Erholungsnutzung dienen, jedoch überwiegend stark überaltert sind.

5.5. Erschließung

Der Planungsbereich wird derzeit durch eine Betriebsstraße erschlossen. Eine technische Erschließung hinsichtlich Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ist im Planungsbereich bisher nicht vorhanden. Eine Ausnahme für die Stromversorgung bildet der Bereich auf der Halbinsel mit Erholungsfunktion. Wasser und Abwasserentsorgung erfolgt hier jedoch dezentral.

5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Durch den Kiesabbau wurde der Planungsbereich tiefgreifend überformt. Die Entwicklung einer natürlichen Vegetation hat bisher nur in Ansätzen stattgefunden. Der Planungsbereich stellt zum heutigen Zeitpunkt Außenbereich dar. 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 ist rechtskräftig.

5.7. Sonstiges

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.

6. Planungseinschränkungen

In diesem Abschnitt werden Einschränkungen innerhalb des Planungsbereiches dargestellt, die insbesondere aus der Übernahme von landesrechtlichen Festsetzungen resultieren.

6.1. Wasserrecht

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 umzubringen, wassergefährdende Stoffe, einschließlich organischer Düngstoffe, 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 die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen gelegt werden für die Errichtung einer Marina am Standort Niegripper See. Der Bebauungsplan klärt dabei jedoch nur die landseitigen Voraussetzungen. Der Bereich Mole, Anlegeplätze sowie die dafür notwendigen Steganlagen und Aufschüttungen werden durch ein einmündiges gesondertes Verfahren (Plangenehmigungsverfahren nach § 120 WG LSA) geführt. Die Grenzen des wasserrechtlichen Verfahrens sind in die Planzeichnung übernommen worden. Eine Entscheidung im wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahren steht derzeit noch aus.

6.2. Denkmalschutz

Im Planungsbereich sind 3 archäologische Fundstellen vorhanden.

Fundstelle 4: Siedlung (Neolithikum/Bronzezeit/Eisenzeit)

Fundstelle 5: Siedlung (Mittelalter)

Fundstelle 8: Siedlung (bisher undatiert).

Die Fundstellen sind 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. Eine Fundstelle befindet sich bereits innerhalb des Sees. Die anderen Fundstellen befinden sich unter bereits erfolgten Erdaufschüttungen (Halde und geplantes Wohngebiet). Es ist deshalb auch bei Tiefbauarbeiten im üblichen Maß für Erschließungs- und Gründungsarbeiten nicht unbedingt mit weiteren massiven Bodenfinden zu rechnen. Insofern kann die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abteilung Archäologie vom 31.03.2005, in der von „begründeten Anhaltspunkten für weitere wichtige archäologische Funde“ die Rede ist, nicht nachvollzogen werden.

Dennoch sind Bodenfunde jedoch 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.

6.3. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand 2 archivierte Altlastenflächen. Es handelt sich dabei um die Standorte Niegripper Kieswerk-Öllager (Nr. 0500775) und Niegripper Kieswerk – Werkstatt (Nr. 0500776). Die Flächen wurden archiviert und nach Sanierung in der Bewertung des Altlastenkatasters auf 0 gesetzt. Entsprechende Gutachten liegen vor und können eingesehen werden. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land vom 4.4.2005 können die geplanten Nutzungen erfolgen.

7. Planerische Ausgangsposition

7.1. Aussagen Landesentwicklungsplan

Aussagen im Landesentwicklungsplan für die Gemarkung Niegripp betreffen genehmigte Bergbaufelder oder Vorranggebiete für Natur- und Landschaft.

Randbereiche der Halbinsel befinden sich in der Gemarkung Burg. Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes decken sich für diesen Bereich mit dem oben geschildertem. Die Stadt Burg ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum klassifiziert. Niegripp gehört als Ortschaft zur Gemeinde Burg.

7.2. Aussagen Regionalen Entwicklungsplan

Mit Datum vom 22.12.2004 wurde die Raumordnung und Landesplanung zur Stellungnahme zum Entwurf der Planung (Stand 6.12.2004) aufgefordert. Mit Schreiben vom 9.02.2005 hat das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (Referat 309) die Stellungnahme vorgelegt. Zwischenzeitlich wurde ein überarbeiteter Entwurf erstellt, welcher mit Änderungen der Entwicklungsziele (eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Marina mit 2,74 ha und zwei Wohnbauflächen mit einer Fläche von 4,12 ha bzw. 3,16 ha) verbunden ist.

Die vorliegende Stellungnahme vom 9.02.2005 stellt die Raumbedeutsamkeit des Bebauungsplanes fest. Dabei wird insbesondere auf die Größe des Planbereiches von 42,3 ha, auf die Auswirkungen

der Ausweisung der Sondergebiete für Freizeit und Erholung sowie das Wohngebiet abgestellt sowie auf die damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung.

In der Stellungnahme wird die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung hinsichtlich der Darstellung der Sondergebiete für Freizeit und Erholung erklärt. Es ist davon auszugehen, dass dies auch weiterhin Bestand hat für den überarbeiteten Bereich der Freizeitnutzung am Standort Marina.

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalen Entwicklungsplan übernommen und konkretisiert. Im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg (REP) vom 30.01.1996, in der zuletzt geänderten Fassung vom 21.03.2000 (veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 11/2000 vom 07.04.2000), wurde der Bereich des Niegripper Sees als ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung festgesetzt. (Kiessandlagerstätte Elbaue, Gliederungspunkt 2.2.2.1.4.1.aa). Ebenfalls wurde bei der Erstellung des REP's das Naherholungsgebiet Niegripper See als ein regional bedeutsamer Standort für eine großflächige Freizeitanlage (REP Ziffer 2.2.2.5.) berücksichtigt, so dass die Planinhalte für Sonderbaufläche Marina mit beiden genannten raumordnerischen Zielsetzungen zu vereinbaren sind.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich nach den derzeitigen in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die in Form des Entwurfs des regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg mit Stand vom 26.2.2004 in einem Gebiet, welches gem. dem Ziel Nr. 5.5.5.1 als Standort für großflächige Freizeitanlagen festgelegt wurde. Der Standort Niegripper See ist als „Naherholungsgebiet Niegripper See“ als regional bedeutsamer Standort für großflächige Freizeitanlagen bestimmt. Großflächige Freizeitanlagen in dem hier verwandten Sinne sind Anlagen, die überwiegend der aktiven Freizeitgestaltung und der Erholung in Natur und Landschaft dienen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung weitere Schwerpunkte für die Tourismusentwicklung dar und sollen entsprechend entwickelt werden. Eine tiefere inhaltliche Untersetzung für den Niegripper See ist innerhalb dieser Ebene bisher nicht erfolgt. Aus diesen formulierten Zielvorstellungen seitens der Regionalplanung ist abzuleiten, dass die Ausweisung des Sondergebietes auf der Halbinsel eindeutig den Zielen der Raumplanung entspricht.

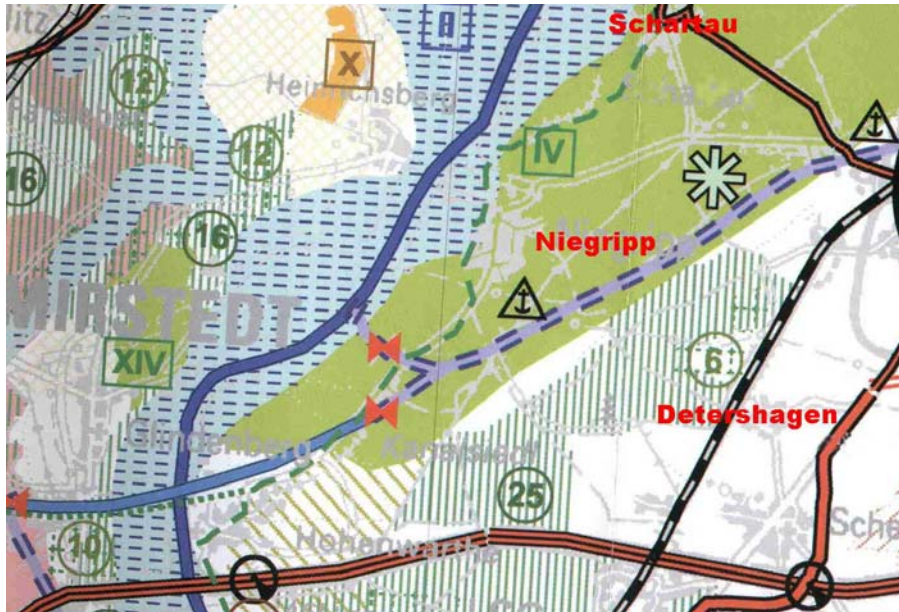
5.5.5 Standorte für großflächige Freizeitanlagen

5.5.5.1 Z Großflächige Freizeitanlagen sind Anlagen, die überwiegend der aktiven Freizeitgestaltung und der Erholung in Natur und Landschaft dienen sollen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung Schwerpunkte für die Tourismusentwicklung dar und sollen dementsprechend entwickelt werden. Es sind folgende Standorte in der Planungsregion Magdeburg ausgewiesen:

1. Elbauenpark Magdeburg
2. Freizeitanlagen im Raum Angern, Rogätz, Bertingen
3. Ferien- und Freizeitzentrum Colbitz
4. Kiessee Barby /Glinde
5. Naherholungszentrum „Grieps“ Calvörde
6. Naherholungsgebiet Niegripper See
7. Ehemaliger Tagebau Wulfersdorf

Auszug Textteil des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (Stand: 26.02.2004)

Neben der textlichen Festlegung sind auch zeichnerische Darstellungen im Regionalen Entwicklungsplan enthalten.



Auszug zeichnerische Darstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (Stand: 26.02.2004)

Damit bestehen hinsichtlich der Vereinbarkeit des Planungszieles „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Marina“ mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung keine Zweifel. Durch diese Darstellung wird ein bisher nicht umgesetztes Teilziel des Naherholungsgebietes Niegripper See zur Umsetzung vorbereitet. Es besteht, was die touristischen Teilinhalte dieses Bebauungsplanes angeht, **Übereinstimmung** mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Hinsichtlich der getroffenen Darstellungen zur geplanten Ausweisung der Wohnbauflächen wurde in der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 9.02.2005 mitgeteilt, dass diese den Erfordernissen der Raumordnung widersprechen. Diese Aussage kann auch auf die geänderten Planinhalte übertragen werden, denn dabei handelt es sich insbesondere um die Umwandlung eines Sondergebietes Freizeit und Erholung auf der Halbinsel ebenfalls in ein Wohngebiet. Im Folgenden sollen die einzelnen der Planung entgegenstehenden Erfordernisse der Raumordnung erläutert werden.

Die Ortschaft Niegripp ist im Regionalen Entwicklungsplan nicht als besonderer Siedlungsschwerpunkt oder als zentraler Ort festgesetzt. Eine direkte Bindung des Regionalen Entwicklungsplanes für die örtliche Planung ergibt sich aus dem weiteren Entwicklungspotenzial für die Ortschaft. Für Niegripp konkret kann abgeleitet werden, dass die Ortschaft an sich keine Funktion hinsichtlich einer weiteren über den Eigenbedarf hinausgehenden Siedlungsentwicklung übernehmen soll. Niegripp ist jedoch Bestandteil der Gemeinde Burg, welche als Mittelzentrum klassifiziert ist. In diesem Rahmen ist die Stadt Burg der Auffassung, dass die Ortschaft Niegripp als Bestandteil der Gemeinde Burg teilweise an der Siedlungsentwicklung des Mittelzentrums Burg partizipieren kann. Im Rahmen der Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird die Ortschaft Niegripp hinsichtlich der Wohnbauflächenpotentiale untersucht. Zu detaillierteren Aussagen diesbezüglich wird auf die Begründung der Änderung des Teilflächennutzungsplanes Niegripp verwiesen. Die Ausweisungen der Wohngebiete am Niegripper See folgen der Einmaligkeit der Lage am Wasser. Diesen Standortvorteil kann kein innerörtliches Wohngebiet erfüllen. Selbst für die Gesamtgemeinde Burg stellt das Wohnen am Wasser eine Einmaligkeit dar, die in diesem Bereich genutzt werden soll.

Daher wird der Ortschaft Niegripp eine entsprechende Aufgabenfunktion, die Bereitstellung von Wohnbaufläche mit besonderen Alleinstellungsmerkmalen, von der Stadt Burg als Mittelzentrum zugewiesen. Dieses betrifft ausschließlich die Bereitstellung von Wohnbauflächen am Niegripper See.

Freihaltung der festgelegten Standorte des REP und des REP MD von anderen Nutzungen

In den derzeit vorliegenden Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung (REP und REP MD) sind keine konkreten inhaltlichen Vorgaben für die Ausgestaltung dieser Ziele der Raumordnung für den Niegripper See vorgegeben worden.

Die Stadt Burg ist der Auffassung, dass durch die vorhandenen Entfernungen zwischen den geplanten Wohngebieten und dem geplanten Marinastandort eine entgegenstehende raumbeanspruchende und raumbeeinflussende Beeinträchtigung des Ziels der Raumordnung als großflächigen Standort für Freizeit und Erholung nicht zu befürchten ist. Dieses begründet sich in der beiderseits durchaus anzunehmenden Verträglichkeit der Nutzungsarten, da sich keinerlei Schutzabstände oder Abstandsflächen aufgrund einer wesentlichen Unvereinbarkeit der Nachbarschaft beider Nutzungen ergeben.

Weiterhin muss bei der Zielzuweisung auch der gesamte Niegripper See betrachtet werden, der eine Wasserfläche von ca. 114 ha aufweist. Durch diese Größe und die Ausdehnung bis in die Burger Gemarkung hinein bestehen für den See immer noch ausreichende Entwicklungspotenziale, welche das Ziel des großflächigen Standortes für Freizeitanlagen und landschaftsbezogene Erholung ermöglichen. Zusätzlich muss Berücksichtigung finden, dass auf der Burger Seite des Niegripper Sees bereits ein Campingplatz für Dauercamper und ein Kurzzeitcampingplatz sowie ein Badestrand bestehen. Dieses Areal besteht in einem Gesamtumfang von ca. 13,7 ha und die hier bereits vorhandenen Strukturen sollen durch neue Angebote (Gastronomie, Wellness usw.) vervollständigt werden. Der dafür notwendige Bebauungsplan wird derzeit im Vorentwurf entwickelt. (Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für das Sondergebiet Freizeit und Erholung „Am Niegripper See – Burger Seite“ vom 28. Oktober 2004 liegt vor)²

Hinzu kommt die absehbare Entwicklung südlich des derzeitigen Niegripper Sees. Das sich dort befindliche Bergbaufeld steht vor der Entlassung aus der Bergaufsicht. Derzeit beginnen die Gespräche zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Damit wird ein weiterer See mit der Größe von ca. 29 ha für die Einbindung in das touristische Konzept frei gegeben. Der See befindet sich unmittelbar südlich der Ortslage Niegripp und ist nur durch einen etwa 70 m breiten Landstreifen vom Niegripper See getrennt. Die durch Fortführung und nach Abschluss der bergbaulichen Tätigkeiten im Bergwerkseigentumsfeld neu entstehenden Wasserflächen südöstlich und südlich der Ortschaft Niegripp sind zukünftig nach Maßgabe der Abschlussbetriebspläne und der hier enthaltenen Zielkonzeptionen unter Umständen ebenfalls für eine Ergänzung und Umsetzung des Zieles der Raumordnung für großflächige Freizeiteinrichtungen verwendbar. Diese Gewässer werden über eine grundsätzlich bessere Wasserqualität als der Niegripper See verfügen, da keine direkte Verbindung zum Elbe-Havel-Kanal vorhanden ist. Die Stadt Burg geht davon aus, dass die Zielzuweisung der Raumordnung und Landesplanung diese zukünftig vorhandenen Gewässer mit einschließt.

Der südliche Uferbereich des Niegripper Sees selbst ist insbesondere der natürlichen Entwicklung vorbehalten. Hier befindet sich ein Vogelschutzgebiet für Wasservögel. Der Bereich ist intensiv durch Wald geprägt, der durch einen Naturlehrpfad durchzogen ist.

Die Stadt Burg ist aus den hier aufgeführten Gründen der Auffassung, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen für einen Teil des Niegripper Sees dem Ziel der Entwicklung großflächiger Freizeitanlage „Niegripper See“ nicht entgegensteht. Die teilweise Nutzungsinanspruchnahme des Niegripper Sees durch Wohnbebauung verhindert die Entwicklung der raumordnerischen Zielsetzung „großflächige Freizeitanlage“ nicht, da ausreichend Flächen- und naturräumliches Potenzial zur Verfügung steht. Eine hierfür erarbeitete Tourismuspotenzialkarte wurde dem Verfahren mitgegeben.

Diese Position der Stadt Burg wurde durch die aktuell vorliegende Stellungnahme der Raumordnung und Landesplanung vom 14. Juli 2005 bestätigt.

² Der Bebauungsplan Nr. 67 hat bisher den Stand von Vorplanungen und wird Investorseitig erstellt. Danach sind der Ausbau folgender Einrichtungen geplant: Standplätze für Mobilheime und Wohnwagen, Badestrand und Liegewiese, Minigolf, Biergarten, Parkplatz, Kinderspielplatz und Multifunktionsgebäude, Zeltplatz, Camping und Empfang.

Auf der Halbinsel des Niegripper Sees soll eine Marina entwickelt werden, welche an die Potenziale des Niegripper Sees anknüpft (Anbindung Altkanal und Elbe-Havel-Kanal). Der Standort Niegripper See ist als Standort nur zweiter Priorität in das Konzept Blaues Band aufgenommen worden. Tatsächlich muss die touristische Entwicklung des Bereiches ausschließlich aus privatem Kapital erfolgen, da Fördermittel für den Ausbau dieses Standortes nicht zur Verfügung stehen. Die Ausweisung der Wohngebiete leistet einen Beitrag zur Unterstützung der Wirtschaftlichkeit des Projektes Marina, da dies teilweise zur Gegenfinanzierung herangezogen wird.

Einordnung der neuen geplanten Wohnbaufläche in das Siedlungsbild

Die neu geplanten Wohnbauflächen ordnen sich nicht in die gewachsene Ortslage Niegripp ein. Hierbei entstehen eigene Siedlungskörper, welche bisher unbebaute Bereiche der Gemarkung Niegripp in Anspruch nehmen. Die Entwicklung dieser Wohnbauflächen soll die als Alleinstellungsmerkmal des „Wohnens am Wasser“ vorhandene Standortqualität nutzen und hierdurch eine hochwertige Wohnlage ermöglichen. Aufgrund der Standortgebundenheit an das Wasser sind diese Standortqualitäten nicht anders nutzbar als außerhalb der Ortslage.

Aus dieser Hochwertigkeit der Lage dieser Wohnbauflächen heraus wird auch auf eine gezielte Verwertungsstrategie gesetzt, die diesen Umständen umfassend Rechnung tragen soll.

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen und der anschließenden Verwertung zu Bauland und der mit der Umsetzung verbundenen Zuzüge von neuen Einwohnern verbindet die Stadt Burg und deren Ortschaft Niegripp die Hoffnung, Einwohnerzuwächse und daraus ableitend Einnahmезuwächse verzeichnen zu können.

Aufgrund dieser standortgegebenen Vorzüge und der Herausgehobenheit des Standortes am See sieht die Stadt Burg keine Möglichkeit, diese Standortgunst für neue Wohnbauflächen durch innerhalb der Ortslage Niegripp liegende Erweiterungsflächen nutzen zu können. Die Lagen innerhalb der Ortschaft Niegripp unterscheiden sich, abgesehen von der lockeren Umgebungsbebauung, der Größe der Ortschaft, der vorhandenen Umgebung und Nutzungen im Wesentlichen und im Kern nicht von üblichen Siedlungsflächenangeboten. Von diesen üblichen Siedlungsflächenstandorten möchte sich die Stadt Burg im vorliegenden Fall lösen und auf die Standortgunst der Flächen am Niegripper See zurückgreifen.

Inanspruchnahme von Freiraum für die Erweiterung von Siedlungsflächen

Für die Nutzung und Erschließung dieser Wohnbaufläche mit der Lagegunst am Niegripper See und den mit dieser Lagegunst verbundenen Standortmerkmalen ist es unabänderlich gegeben, dass diese Qualitäten standortgebunden sind. Dieses bringt es mit sich, dass für die Nutzung und Erschließung Freiraum in Anspruch genommen werden muss. Hierbei muss einem als Mittelzentrum eingestuftem Ort wie der Stadt Burg der entwicklungspolitisch zuerkannte Entwicklungsspielraum auch planerisch zur Umsetzung zugestanden werden. Zudem bemüht sich die Stadt Burg vor dem Hintergrund der zu erwartenden Bevölkerungsrückgänge die derzeit aktuellen Ziele der Stadtentwicklung auf gesamtstädtischer Basis neu zu ordnen und ggf. ausgewiesene Wohnbaufläche an anderer Stelle zu reduzieren. Das dazu notwendige Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg ist eingeleitet.

Ausrichtung der Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse

Dieser Punkt wird ausführlich im parallel geführten Änderungsverfahren des Teilflächennutzungsplanes Niegripp erörtert und begründet. Insofern wird an dieser Stelle darauf verwiesen. Gleichzeitig werden hier auch Ansätze für die bereits begonnene Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg hinsichtlich der Wohnflächenausweisung im Zusammenhang mit der aktuellen demographischen Entwicklung dargestellt.

Zusammenfassend sei bemerkt, dass in der aktuell vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes Niegripp 5,48 ha Reduzierung der Gesamtwohnfläche (Bestand –3,74ha, Planung –1,74ha) vorgesehen sind. Dabei ist die Neuausweisung der Wohngebiete dieses Bebauungsplanes berücksichtigt. Daher kann die zu erbringende Reduzierung der Wohnfläche in Niegripp aus demographischer Sicht als annähernd erfüllt angesehen werden. Eine abschließende Bearbeitung und Beurteilung zum Umgang mit den ausgewiesenen Wohnbauflächen wird im Gesamtverfahren Flächennutzungsplanung der Gemeinde Burg erfolgen. Der Teilflächennutzungsplan Niegripp wird schließlich mit seinen Inhalten in den Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Burg überführt. Für die Gesamtgemeinde bleibt zu berücksichtigen, dass Burg als Mittelzentrum auch einen realistischen Teil an Wohnbaufläche über den örtlichen Bedarf hinaus bereitstellen muss. Lage und Verteilung dieser Flächen wird im Gesamtverfahren abschließend beurteilt.

Die Stadt Burg hält, unter örtlichen Bedingungen für die Ortschaft Niegripp betrachtet, diese Ausweisung aufgrund der vorgetragenen Verfahrensweise und unter Berücksichtigung der aktuellen Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung und bei außerordentlicher Würdigung der aus der Wirksamkeit des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Niegripp in die Betrachtung einzubeziehenden Wohnbauflächen für gerechtfertigt und nachvollziehbar dargelegt.

7.3. Inhalte des Raumordnungskatasters

Mit der Landesplanerischen Stellungnahme 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
- Bauschutzbereich Bestand Sonderlandeplatz Burg
- Archäologische Bodendenkmale.

7.4. Aussagen Teilflächennutzungsplanes

Aufgrund der Projektabsichten, welche diesem Bebauungsplan zu Grunde liegen, wurden die Aussagen des Teilflächennutzungsplans der Ortschaft Niegripp (rechtskräftig seit 14. Oktober 1998) überprüft. Mit Stadtratsbeschluss vom 9. Dezember 2004 (Beschluss Nr. 2004/229) wurde die Änderung des Teilflächennutzungsplanes eingeleitet. Durch die parallele Führung des Änderungsverfahrens soll die Aufstellung dieses Bebauungsplanes (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) ermöglicht werden.

Für die von diesem Bebauungsplan festgesetzte Fläche wurden im Entwurf des Teilflächennutzungsplanes folgende Aussagen getroffen.

- Umgrenzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünbereich Altkanal), eine Grünfläche und eine Schutzumgrenzung im Sinne des Naturschutzrechts für den Kanal.
- Aufschüttungsfläche (Halbinsel)
- Sondergebiet für Freizeit und Erholung (Halbinsel)
- Wohnflächen (Halbinsel, Nord- und teilweise Westufer)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Halbinsel)
- Grünfläche am Westufer des See,
- Waldfläche auf der Halbinsel.

An die südliche Grenze des Bebauungsplanes stoßen Flächen für Grünfläche und Wald. Gleichzeitig liegt südlich des Planungsbereiches eine Umgrenzung für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, genauer „Schongebiet für Wasservogel“.

Für den Gemarkungsteil Burg auf der Halbinsel war im Flächennutzungsplan von Burg rechtskräftig seit 30. Juli 1999 Sondergebiet Freizeit und Erholung bzw. Wald festgesetzt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Teilflächennutzungsplanänderung Niegripp wird auch für diesen Bereich Wohnnutzung vorgesehen.

Insofern ist die beabsichtigte Nutzung für diesen Bereich aus den Darstellungen des sich im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan Burg und Teilflächennutzungsplan Niegripp entwickelt.

7.5. Aussagen des Landschaftsplanes

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.

Der südliche Teil des Sees soll als Schwerpunkt für den Arten- und Biotopschutz entwickelt werden. Hier besteht ohnehin bereits ein Schongebiet für Wasservögel. Die Störung des Bereiches 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 zusätzlich auch zur Verbesserung der Wasserqualität bei.

Der Zielsetzung „Entwicklung von Flachwasserzonen, Förderung der Ufergehölz- und Röhrichtentwicklung“ wird in der vorliegenden Planung insoweit ebenfalls entsprochen, da die aufgrund der Uferbeschaffenheit zu erwartende Bildung eines Röhrichtgürtels weitgehend zugelassen wird. Lediglich im Bereich der Marina sowie innerhalb eines jeweils 10 m breiten Streifens im Uferbereich der Wohngrundstücke 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 bleibt erhalten und wird nicht überplant.

Lediglich den Zielsetzung „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.

7.6. Sonstige Planungen

Für Niegripp wurde 2001 im Rahmen der Dorferneuerung ein Dorfentwicklungsplan erstellt. Die darin enthaltenen Zielvorgaben wurden durch den damals noch selbständigen Gemeinderat bestätigt. Darin wurde die touristische Entwicklung des Niegripper Sees angestrebt. Insofern wird dieser Zielsetzung mit vorliegender Planung entsprochen. Hinsichtlich der baulichen Entwicklung setzte das Dorfentwicklungskonzept auf kleinere Neubebauungen entlang bereits erschlossener Straßen und auf die Schließung von Baulücken. Eine Umnutzung alter Gebäudesubstanz sollte vor deren Abbruch oder Neubebauung stehen, so sollte das vorhandene Dorfbild erhalten und behutsam fortentwickelt werden. Diesem Ziel wird durch die vorliegende Planung nicht entsprochen. Es bleibt aber festzuhalten, dass mit Grundstücken am See andere Interessenschichten angesprochen werden.

8. Planungsinhalt

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

8.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung des Nord- und Westufers sowie der Halbinsel planungsrechtlich vorbereitet werden. Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Vorbereitung eines Marinastandortes. Unter dem Begriff Marina in dem hier verwendeten Sinne werden folgende Inhalte verstanden:

- Touristischer Übergangspunkt Wasser-Land,
- Molenhafen,
- Anlegestelle für Wassertouristen, Yachten,
- Anlegestelle für die Weiße Flotte,
- Stellplätze für die Anlegeplätze,
- Infrastruktureinrichtungen für Wassertouristen wie z.B. Sanitär, Waschraum, Bootstechnik, Wartung und Service,
- Restaurant einschließlich zugehöriger Stellplätze,
- Beherbergungsbetrieb einschließlich Stellplätze.

Der Bereich des Molenhafens sowie die dazu notwendige Umgestaltung des Gewässers und des Uferbereiches werden im Bebauungsplanverfahren nicht abgearbeitet. Auf das gesonderte Plangenehmigungsverfahren nach § 120 WG LSA wird verwiesen. Nach Vorlage der Plangenehmigung werden die Inhalte übernommen.

Am Nordufer und an Teilen des Westufers soll unter Berücksichtigung des besonderen Potenzials der Lage am Seeufer ein Wohngebiet entwickelt werden. Für die überwiegende Anzahl der Grundstücke ist ein direkter Wasserzugang vorgesehen.

Auf der Halbinsel wird ebenfalls ein Wohngebiet vorgesehen. Auch hier wird die direkte Lage am Wasser als besonderes Potenzial für die Nutzung Wohnen betrachtet. Die Stadt Burg geht davon aus, dass der Bereich Niegripp mit seiner attraktiven Lage am Niegripper See hinsichtlich der bereits vorhandenen Wohngebiete ein starkes Alleinstellungsmerkmal aufweist.

8.2. Städtebauliches Konzept

Derzeit trennt das ehemalige Kiesabbaugebiet ein wegen des Betriebslärms errichteter Erdwall von der Ortslage. Nach Beendigung der Abbautätigkeit ist diese Aufgabe des Lärmschutzes entfallen. Der Wall trennt die Ortslage optisch und tatsächlich vom Niegripper See. Diese Trennung soll aufgehoben werden. Dazu ist es vorgesehen, den Wall zunächst bis zur Verlängerung der Straße „Im Winkel“ abzutragen und diese Straße an die Planstraße A1 anzubinden. Weitere Öffnungen entlang des Verlaufes des Walls sind vorgesehen, dabei sind jedoch keine weiteren Wegebeziehungen beabsichtigt, sondern nur die Herstellung des Sichtbezuges zur und von der Ortslage.

Entlang des Nord- und teilweise des Westufers soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ entstehen. Die Wohngrundstücke haben überwiegend einen eigenen Wasserzugang, für den ein Bereich von jeweils 10 m für einen privaten Badestrand oder Bootsanleger vorgesehen ist. Die Grundstücke sollen großzügig geschnitten werden, um einen verträglichen Landschaftsübergang zu erreichen. Entsprechende Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke sind vorgesehen.

Auf der Halbinsel soll ebenfalls für ein Wohngebiet als „Reines Wohngebiet“ entwickelt werden. Dabei sollen große Grundstücke entstehen. Mit den damit einhergehenden hohen Grunderwerbskosten sollen gehobene Einkommensschichten angesprochen werden. So wird sichergestellt, dass für die höher Verdienenden der mittelzentralen Einrichtungen auch adäquates Bauland bereitgestellt wird.

Auf dem südwestlichen Teil der Halbinsel ist der Marinastandort mit einem Hotel bestehend aus mehreren Gästehäusern geplant. Die Marina soll das touristische Potenzial für Wassersportler am Niegripper See erschließen. Dazu sind die Anlage eines Molehafens, Bootsanleger für Wassertouristen, Yachten und ein Bootsanleger für die Weiße Flotte geplant. Des Weiteren sollen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Sanitär, Waschraum, Servicestation und eine gastronomische Einrichtung das Angebot abrunden. Ein Beherbergungsbetrieb mit 3 bis 5 Gästehäusern mit Betreiberwohnung ist ebenfalls vorgesehen. Die Stellplätze für die Marina, Restaurant und Beherbergungsbetrieb sollen möglichst zentral angeordnet werden und dabei den Bereich unter der Hochspannungsleitung nutzen.

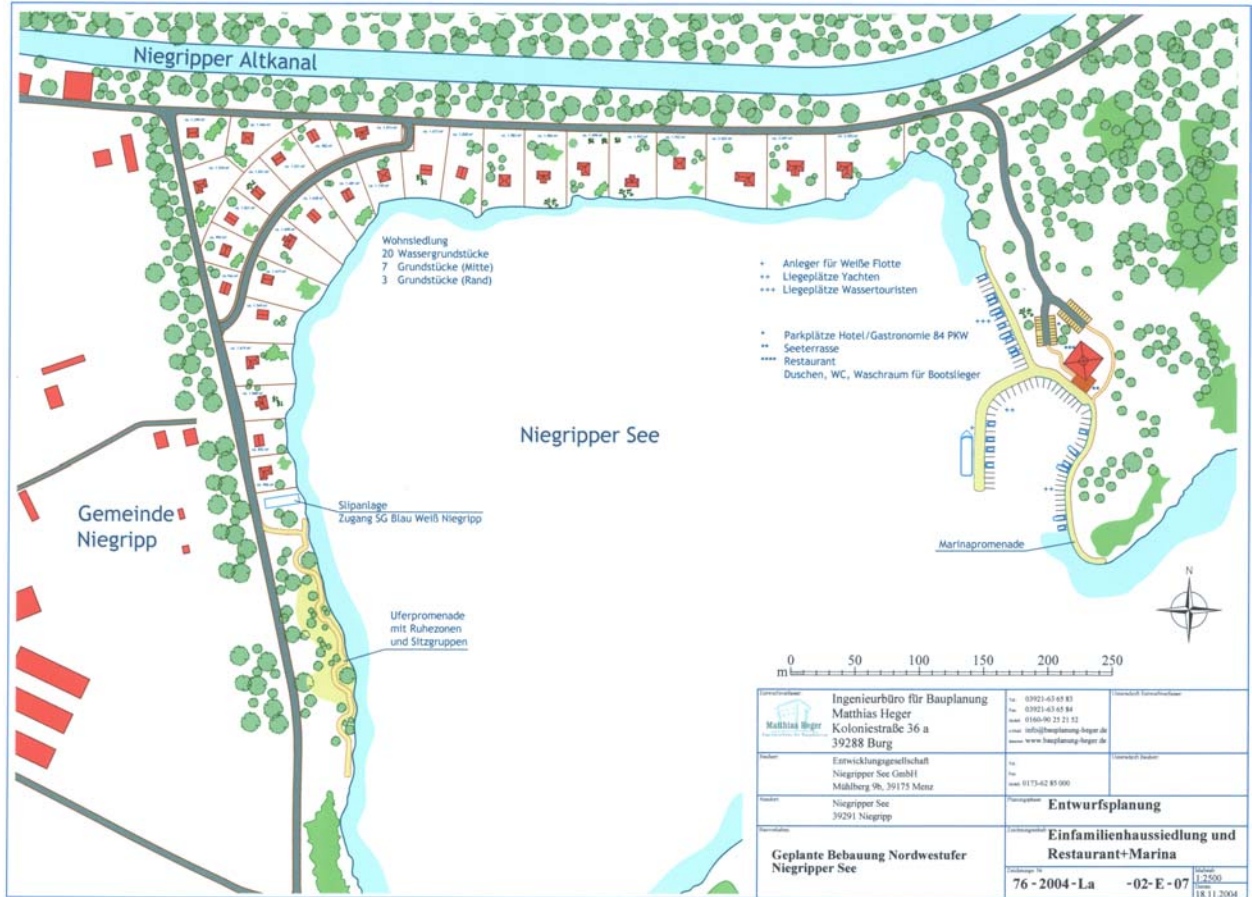
Die ehemalige Betriebsstraße wird zur Erschließung des Gebietes herangezogen (Planstraße A1 und A2). Sie muss in ihrem Ausbau erweitert werden. Die Aufnahme der Leitungen der Versorgungsträger soll ebenfalls im Verlauf der Betriebsstraße erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaukonzeptes der Straße ist für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete eine Trennung von Fuß- und motorisiertem Verkehr vorgesehen. Die Erschließung der Halbinsel erfolgt ausschließlich über die Bindung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, welches je nach Anforderung der Nutzung definiert ist.

Auf der Halbinsel sind große Flächen bewaldet. In diese Flächen soll auch grundsätzlich nicht eingegriffen werden. Das Ostufer der Halbinsel wird zukünftig keine Funktion der Wochenenderholung mehr übernehmen. Die versiegelten Flächen werden zurückgebaut. Für die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von Flächen soll hier Ausgleich geschaffen werden.

Am Westufer soll ein kleiner separater Grünbereich entstehen, der dem Verein SG Blau Weiß Niegripp als Einsatzpunkt für die Boote dient. Für das restliche Westufer ist eine Uferpromenade mit Bäumen und Sitzgruppen vorgesehen. Ein Badestrand ist nicht vorgesehen.

Die Randbereiche des Altkanals bleiben unberührt.

Das Konzept für das Nord- und Westufer sowie Marina ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



Das Konzept für die Halbinsel ist folgender Grafik zu entnehmen.



8.3. Beschreibung und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art und Maß der baulichen Nutzung

8.3.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet am Nord- und Westufer wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Für den Bereich wird eine hohe Wohnruhe angestrebt, die sich durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes wiederfinden. Die nach § 4 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Potenzial für Wohnen des Bereiches ist besonders hoch, aus diesem Grund sollen Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Eine Einrichtung des Beherbergungsbetriebes soll im Sondergebiet Marina entstehen und hier das touristische Angebot komplettieren. Es ist daher nicht vorgesehen, dass in den Allgemeinen Wohngebieten weitere Beherbergungsbetriebe entstehen. Eine Regelung der ggf. seitens der zukünftigen Anlieger gewünschten Bootsanlegestege an den Wohngrundstücken erfolgt im Bebauungsplan innerhalb der Textlichen Festsetzungen. Dabei beschränkt sich der Regelungsinhalt auf die Ausmaße, in denen der Uferbereich für Erholungs- und Freizeitnutzung in Anspruch genommen werden soll. Hinsichtlich des dafür notwendigen Eingriffes in ein nach § 37 NatschG LSA geschütztes Biotop ist die Ausnahmegenehmigung parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt. Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes dies Bebauungsplanes. Die für Eingriffe am Ufer und Gewässer notwendige Ausnahmegenehmigung nach Wassergesetz LSA bleibt von diesen Regelungen unberührt und ist gesondert zu beantragen.

Für den Marinastandort ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Die nähere Definition der zulässigen Nutzungen erfolgt innerhalb der textlichen Festsetzungen des Planes. Für die Anlage der geplanten Mole und Anlegeplätze sind auf Grundlage der entsprechenden Fachgesetze weitere Genehmigungsverfahren (Plangenehmigungsverfahren nach § 120 WG LSA) notwendig. Aus diesem Grund regelt der Bebauungsplan an dieser Stelle nur das landseitige Baurecht.

Für das südöstliche Ufer der Halbinsel ist ein Reines Wohngebiet vorgesehen. Dies wird insbesondere in der besonderen Wohnruhe begründet. Auch hier soll die besondere Lage am Wasser genutzt werden. Die bauliche Dichte des Bereiches wird durch Regelungen der Grundflächen- und Geschossflächenzahl besonders gering festgesetzt.

Für die Halbinsel werden umfangreiche Flächen als Wald festgesetzt. Dabei werden die bereits vorhandenen Waldflächen planungsrechtlich gesichert, darüber hinaus werden zusätzliche Flächen als Waldflächen vorgesehen. Auf der Halbinsel befinden sich ebenfalls mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft. Sie dienen der Aufwertung des Naturraumes der Halbinsel und zum Ausgleich der baulichen Inanspruchnahme.

Die Allgemeinen Wohngebiete und das Sondergebiet "Marina" wird durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getrennt. Zwischen der touristisch geprägten Sondergebietsfläche und dem Wohngebiet entsteht somit eine kleine Pufferfläche, so dass neben der ausgleichenden Wirkung hinsichtlich der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht auch gegenseitige Störungen minimiert werden.

Am Westufer wurde eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Sie dient als Standort für die geplante Slipanlage des SG Blau Weiß Niegripp. Die Einrichtung einer Beachvolleyballanlage ist für den Bereich jedoch ebenso denkbar.

Am Westufer befinden sich umfangreiche öffentliche Grünflächen. Deren Zweckbestimmung ist am Uferbereich "Uferpromenade". Damit wird ein Teil des Ufers des Niegripper Sees zugänglich gemacht. Aufgrund der topographischen Situation (Steilufer) ist hier kein Badestrand vorgesehen. Sitzgelegenheiten unter Bäumen sollen hier einen weiteren Bestandteil des Konzeptes Naherholung darstellen. Die Flächen westlich der Planstraße A1 werden ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8.3.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Die Grundstücksgrößen für die Wohngebiete sind durch textliche Festsetzungen geregelt. Dies resultiert aus der planerischen Überlegung, ein großzügiges Wohngebiet zu entwickeln.

Resultierend aus dieser planerischen Absicht, ist auch die Grundflächenzahl für die einzelnen WA Gebiete differenziert festgeschrieben. Dabei werden festgesetzt:

WA 1 GRZ 0,4
WA 2 GRZ 0,4
WA 3 GRZ 0,3.

Es sollen in den Wohngebieten nur Einzelhäuser zulässig sein. Die Geschossigkeit wird auf ein- bis zweigeschossig begrenzt. Mehrgeschossige Gebäude oder Mehrfamilienhäuser würden der planerischen Absicht eines stark durchgrüntem, sich in das Landschaftsbild einfügende Wohngebietes nicht erfüllen. Der Bedarf nach mehrgeschossigem Wohnungsbau ist in der Stadt Burg und in der Ortschaft Niegripp nicht vorhanden. Im Rahmen des Stadtumbauprogrammes werden mehrgeschossige Wohnungsbauten in Burg mit Fördermitteln abgerissen.

Für das Sondergebiet "Marina" wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und zwei Geschosse festgesetzt. Dies soll zu einer starken Durchgrünung, einer geringen Versiegelung und zu einem Einfügen in das Landschaftsbild führen.

Für das Reine Wohngebiet auf der Halbinsel ist eine GRZ von 0,2 sowie eine GFZ von 0,1 vorgesehen. Beide Dichtezahlen zielen auf eine geringe bauliche Dichte des Bebauungsplangebietes ab. Dies soll zu einer hohen Verträglichkeit der Wohnbebauung in der Landschaft führen. Die Uferbereiche der Halbinsel sind bisher nur mit Ruderalvegetation bewachsen. Gleichzeitig bedeuten diese Dichtezahlen in der Konsequenz selbst bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100qm überdurchschnittlich große Grundstücke. Der Bedarf nach solchen ruhig gelegenen und besonders großen Grundstücken begründet sich durch die Nachfrage gehobener Einkommensschichten, welche einen besonderen Wert auf Ruhe und Ungestörtheit der Privatheit legen.

8.3.3. Nebenanlagen

Die Nebenanlagen dürfen entsprechend § 3 (1) der textlichen Festsetzung in den Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies soll zu einer Konzentration der baulichen Anlagen auf den Wohngrundstücken führen und ausgedehnte Grünbereiche sichern. Nebenanlagen sollen gemäß § 3 (2) textliche Festsetzungen begründet werden. Dies leistet einen weiteren Beitrag zur intensiven Durchgrünung und zur Integration der Baukörper in die Landschaft.

8.3.4. Maßnahmen der Grünordnung

Entlang des Allgemeinen Wohngebietes ist als Abgrenzung auf den privaten Grundstücken ein 3m breites Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken vorgesehen, welches nur durch jeweils eine Zufahrt und einen Eingang zu den Grundstücken unterbrochen werden darf. Dies erfolgt überwiegend aus Sicht einer einheitlichen Gestaltung der Grundstücke von der Erschließungsstraße. Sie leistet gleichzeitig einen Beitrag zur Privatheit der Grundstücke, da durch die Marina doch mit Besuchern und Spaziergängern zu rechnen ist.

In den Baugebieten sind Pflanzgebote in Abhängigkeit zur versiegelten Fläche vorgesehen. Gleichzeitig soll das Regenwasser möglichst auf dem eigenen Grundstücken versickern. Entsprechende Vorkehrungen zum Auffangen des Regenwassers (Zisternen, Rigolenversickerung u.a.) sind gemäß textlicher Festsetzungen zu treffen. Über diese Maßnahmen soll der Einfluss der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate des Bereiches minimiert werden. Auch für die Erschließungsstraßen ist vorgesehen, das Regenwasser versickern zu lassen. Die Bindung von Teilen des Ausgleichs auf die privaten Wohngebietsflächen (Pflanzgebote in Abhängigkeit zur versiegelten Fläche) lassen im Ergebnis sicher keine hochwertigen Biotope entstehen. Sie leisten jedoch einen kleinen Beitrag für den Ausgleich aus der Motivation des Verursachers heraus und sind deshalb nachzuvollziehbar.

Der Bebauungsplan weist sechs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in einer Gesamtgröße von 3,68 ha aus.

Die auf der Halbinsel vorhandenen Waldflächen bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten und können sich demnach natürlich weiterentwickeln. Weitere Waldflächen sind im Planungsgebiet jedoch nicht vorgesehen.

8.3.5. Verkehrsflächen, Straßenplanung und Erschließung

Zur Erschließung des Plangebietes leistet die ehemalige Betriebsstraße (Planstraße A1 und A2) einen wesentlichen Beitrag. Sie wird jedoch, um die zukünftigen Anforderungen erfüllen zu können, hinsichtlich der Fahrgassenbreite erweitert werden müssen. Gleichzeitig sollen entlang der Straßenflächen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen geführt werden.

Die Erschließung der Halbinsel erfolgt ausschließlich durch die Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Diese sind als Ring um die bewaldete Halde gelegt und erschließen somit Marina und das Wohngebiet der Halbinsel. Dabei wird in etwa zur Hälfte genau der Verlauf der ehemaligen Betriebsstraße genutzt, welche bereits einen Bitumenbelag besitzt.³ Die Form der Erschließung folgt ausschließlich den privaten Interessen der Investoren. Die Kosten dieser Erschließung werden nicht der Allgemeinheit auferlegt, was durch die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte manifestiert wird. Grundsätzlich bleibt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nördlich der Halbinsel bis zum Beginn des Reinen Wohngebietes entbehrlich, es dient jedoch der Separierungsmöglichkeit der Nutzungen Marina (öffentlich) und Reines Wohngebiet (privat).

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Planstraßen A1, A2 und B. Die Planstraßen sollen nach Herstellung in öffentliche Trägerschaft überführt werden. Die Planstraße B soll als gemischte Straßenverkehrsfläche ausgeführt werden. Dies bringt jedoch auch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung mit sich (Verengung, Verschwenkung). Straßenbegleitendes Grün unterstützt den angestrebten Charakter der Straße. Die Planstraßen A1 und A2 sollen eine Trennung von motorisierten und nicht motorisierten Verkehr erhalten. Dabei ist ein einseitiger Fußweg ausreichend.

Zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung ist ein Fahr- und Leitungsrecht für die Halbinsel vorgesehen, so dass die technische Erschließung der Grundstücke erfolgen kann. Die innerhalb der dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässigen Berechtigungen / Einschränkungen sollen wie nachfolgend dargestellt formuliert in den Bebauungsplan übernommen werden:

Für die im zeichnerischen Teil mit L1 bezeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (einschl. der Grundstückseigentümer) sowie zum Zwecke der Abfallentsorgung und ein Leitungsrecht zur Verlegung und Unterhaltung (einschl. der Zugänglichkeit bzw. Befahrbarkeit) von Ver- und Entsorgungsleitungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht dient dem Anschluss der Baugrundstücke auf den Flurstücken 192/40, 150, 42, 43, 193/44, 214/148, 61, 58, 59 und 196/56 (alle teilweise) der Flur 12 der Gemarkung Niegripp an die Verkehrsflächen nach Maßgabe des der festgesetzten baulichen Nutzung. Die Rechtsnachfolger der derzeit ver- und entsorgenden Unternehmen E.ON AVACON AG (Elektroenergie und Erdgas) und Wasserverband Burg (Trink- und Abwasser) sowie des durch den Landkreis Jerichower Land beauftragten Abfallentsorgungsunternehmens sind hiermit eingeschlossen.

Für die im zeichnerischen Teil mit L2 bezeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht ausschließlich zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer und ein Leitungsrecht zur Verlegung und Unterhaltung (einschl. der Zugänglichkeit bzw. Befahrbarkeit) von Ver- und Entsorgungsleitungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht dient dem Anschluss der Baugrundstücke auf den Flurstücken 93/4, 160/1, 139/2 sowie 119 (alle teilweise) der Flur 29 der Gemarkung Burg und den Flurstücken 50 und 215/148 (alle teilweise) der Flur 12 der Gemarkung Niegripp an die Verkehrsflächen nach Maßgabe des der festgesetzten baulichen Nutzung. Die Rechtsnachfolger der derzeit ver- und entsorgenden Unternehmen E.ON AVACON AG (Elektroenergie und Erdgas) und Wasserverband Burg (Trink- und Abwasser) sowie des durch den Landkreis Jerichower Land beauftragten Abfallentsorgungsunternehmens sind hiermit eingeschlossen.

³ Auf der Halbinsel sind ca. 6.300 m² asphaltierte Straßenfläche vorhanden.

Somit werden konkret den Erfordernissen der Erschließung und Ver- und Entsorgung nach Regelungen eingesetzt.

Die Abfallentsorgung des Wohngebietes erfolgt über die Planstraßen bzw. über das installierte Geh- und Fahrrecht. Eine Wendemöglichkeit ist auf der Halbinsel vorgesehen. Auf der sogenannten Halbinsel sollen die Straßen in privater Trägerschaft bleiben. Geh- und Fahrrechte sowie die Leitungsrechte sind definiert worden.

Hinsichtlich der technischen Voraussetzungen zur Erschließung der Grundstücke mit Wasser, Abwasser, Strom und Gas sind die Versorgungsträger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die grundsätzliche Erschließbarkeit mit den Medien ist mit den vorliegenden Stellungnahmen attestiert, der Investor muss jedoch im Vorfeld entsprechende Erschließungsvereinbarungen mit den Versorgungsunternehmen abschließen. Die dafür notwendigen Abstimmungen sind eingeleitet. Leitungsrechte sind entsprechend definiert worden.

8.3.6. 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.

8.3.7. Nutzungsbeschränkungen für Beherbergungsbetriebe, Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Für das Sondergebiet „Marina“ ist ein Beherbergungsbetrieb vorgesehen. Hier kann in Verbindung mit der Marina ein optimales Angebot zur touristischen Nutzung des Bereiches hergestellt werden. Das Konzept Marina baut auf ein ganzheitliches touristisches Angebot auf, dementsprechend sollen die Nutzungen hier konzentriert werden. Aus diesem Grunde wurden Beherbergungsbetriebe in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen hinsichtlich ihrer Nutzung und den mit der Nutzung einhergehenden Begleiterscheinungen nicht der städtebaulichen Zielstellung des Gebietes. Insbesondere das Wohnen soll hier im Vordergrund stehen. Etwasige Verkehre sollen auf ein Mindestmaß reduziert sein. Die touristische Nutzung im Sinne der Naherholung und das Wohnen sind Zielstellungen für das Gebiet, die durch solche Nutzungen negativ beeinflusst werden.

8.4. Beschreibung und Begründung sonstiger Festsetzungen

8.4.1. Örtliche Bauvorschrift

In der örtlichen Bauvorschrift werden Dachform und Dachfarbe, Bauweise sowie die Höhe der baulichen Anlage für die Allgemeinen Wohngebietes geregelt. Dabei wurden Formen, Farben sowie Höhen gewählt, die der Typik Niegripps entnommen sind. Damit soll eine Verbindung des neuen Wohngebietes zur Ortschaft hergestellt werden, zu der Sichtbezüge und funktionale Bezüge

(Erschließung) bestehen. Holzhäuser sollen im Bereich der mit Allgemeinem Wohngebiet festgesetzten Planbereiche zulässig sein. Für Dachneigungen sollen Ausnahmen von der Regelung möglich sein, evtl. zur Betonung einer einzelnen bauliche Anlage.

Für das Reine Wohngebiet wurde keine örtliche Bauvorschrift vorgesehen. Dies begründet sich durch die solitäre Lage des Bereiches. Zum einen ist das Gebiet privat erschlossen. Nur für die Anlieger ist ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Ein Einfluss auf das Ortsbild des Reinen Wohngebietes ist zu verneinen. Das Wohngebiet wird lediglich vom Niegripper See aus sichtbar sein. Aus diesem Grund wurde auf Regelungen einer örtlichen Bauvorschrift verzichtet.

8.4.2. von Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung

Unterhalb der 110 kV Leitung, wurde entsprechend den Abstimmungen mit dem Träger der Leitung, der E.ON Avacon AG festgelegt, dass unterhalb der Leitung und im Rahmen der im Plan festgesetzten Schutzfläche keine baulichen Anlagen mit Höhenentwicklung (oberirdische Gebäude) errichtet werden können. Stellplätze sind möglich innerhalb der Baugebiete. Als Höhenbeschränkung der Fahrzeuge und der Beleuchtungskörper wurde 4 m angegeben.

Bewuchs und Bepflanzungen innerhalb der Schutzfläche sind möglich, allerdings mit der Beschränkung, dass Baumpflanzungen unterbleiben sollen. Hierbei sind insbesondere Laubgehölze zu wählen, welche eine Endwuchshöhe von weniger als 5 m haben. In einem Abstand von 40 m zu jeder Seite von der Mitte der Leitungstrasse aus gemessen, erbittet die E.ON Avacon AG Abstimmungen mit dem Bereich Hochspannungsanlagen in der Taubenstraße 7 in 38106 Braunschweig wenn Baumpflanzungen in diesem Bereich ausgeführt werden sollen, die eine Endwuchshöhe von 35 m entwickeln.

Es ergab sich seitens der E.ON Avacon AG noch der Hinweis in einem Umkreis von 20 m der jetzigen Maststandorte keine Planungen oder Maßnahmen durchzuführen, da sich ab dem Jahr 2008 eine Trassenerneuerung erforderlich macht.

8.5. Flächenbilanz

Flächenart	Fläche in ha	Fläche in %
Gesamt	41,73	100
WA 1	0,95	2,3
WA 2	1,21	2,9
WA 3	1,96	4,7
WR	3,16	7,6
Sondergebiet "Marina"	2,74	6,6
Öffentliche Verkehrsfläche	2,28	5,5
Geh-, Fahr-, Leitungsrechte	1,38	3,3
öffentliche Grünflächen (Wall)	0,78	1,9
davon Abgrabungsflächen (Wall)	0,57	1,4
öffentliche Grünflächen (Uferpromenade)	0,48	1,2
öffentliche Grünfläche (Kanal)	0,8	1,9
Pflanzgebote in den WA	0,37	0,9
Maßnahmeflächen	3,68	8,8
davon M1	0,42	1
davon M2	0,21	0,5
davon M3	1,57	3,8
davon M4	0,88	2,1
davon M5a	0,31	0,7
davon M5b	0,21	0,5
Grünflächen	3,31	7,9
Spiel- und Sportflächen	0,06	0,1
Waldflächen	10,97	26,3
Wasserflächen	14	33,5

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.

9. Durchführung des Bebauungsplanes

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

Mit diesem Bebauungsplan sollen die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen gelegt werden für die Errichtung einer Marina am Standort Niegripper See. Der Bebauungsplan klärt dabei jedoch nur die landseitigen Voraussetzungen. Der Bereich Mole, Anlegeplätze sowie die dafür notwendigen Steganlagen und Aufschüttungen werden durch ein eigenes gesondertes Verfahren (Plangenehmigungsverfahren nach § 120 WG LSA) geführt.

Gemäß den getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen ist der Baubeginn für das gesamte Konzept des Bebauungsplanes an der Marina bzw. die Mole gebunden. Mit deren Baubeginn kann nach Vorlage der Plangenehmigung begonnen werden. Hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen Mole, Marina, Erschließungsflächen und Wohngebiete ist aufgrund der abseitigen Lage des Plangebietes nicht von Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung in Niegripp auszugehen. Die Beeinträchtigungen sind temporär auf Materialtransporte einzugrenzen.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1. Tabellarische Übersicht über die Auswirkungen der Planung

Rechtsgrundlage § 1 Abs.5 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			Großzügige Wohngrundstücke in ruhiger Wohnlage, Nutzung des touristischen Potenzials, Naherholung
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,		x		große Grundstücke bedeuten hohe Grunderwerbskosten, es stehen jedoch ausreichend Baugrundstücke durchschnittlicher Größe in anderen Plangebieten der Gemeinde zur Verfügung
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	x			Naherholung, touristisches Angebot, Sportangebot
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Umbau vorhandener Ortsteile,		x		Nachfragelenkung auf einen extern gelegenen Standort, gleichzeitig Attraktivitätssteigerung für gehobene Einkommensschichten

Rechts- grund- lage § 1 Abs.5 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 5	Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		Starke Überformung des Bodens, Nutzung des Außenbereiches
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		x		Nicht betroffen
Nr. 7	Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege		x		Erstmalige bauliche Inanspruchnahme, nur sporadisch vorhandene natürliche Vegetationsbereiche
Nr. 7a	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt			x	Erstmalige Versiegelung von Flächen, menschlicher Einfluss auf die Uferbereiche verhindern für Planbereiche die weitere natürliche Entwicklung
Nr. 7b	Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		x		Nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	x			Naherholung, touristisches Angebot
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x		Nicht betroffen
Nr. 7e	Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		Zentrale Versorgung des Wohngebietes
Nr. 7f	Die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	x			entsprechende textliche Festsetzung vorgesehen (Solaranlagen/Gründächer)
Nr. 7g	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		x		Erschließung des touristischen Potenzials, Landschaftsplan sieht keine privaten Nutzungsansprüche des Uferbereiches vor, Entwicklungsmöglichkeit der Uferzone
Nr. 7h	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x		Nicht betroffen
Nr. 7i	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		starke Überformung der Landschaft durch Kiesabbau, natürliche Entwicklung des Bereiches noch nicht weit vorangeschritten, andererseits hat das Areal hohes Potenzial zur weiteren Entwicklung
Nr. 8	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	x			Touristisches Angebot mit Serviceeinrichtungen
Nr. 8	der Land- und Forstwirtschaft,	x			Planungsrechtliche Sicherung Wald Halbinsel
Nr. 8	des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs	x			Erstmalige Erschließung des Wohngebietes
Nr. 8	des Post- und Telekommunikationswesens,	x			Erstmalige Erschließung des Wohngebietes
Nr. 8	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,	x			Erstmalige Erschließung des Wohngebietes

Rechtsgrundlage § 1 Abs.5 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 8	der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung	x			Erstmalige Erschließung des Wohngebietes
Nr. 8	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		x		Nicht betroffen
Nr. 8	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			Servicebereich der Marina und Beherbergungsbetrieb schafft neue Arbeitsplätze
Nr. 9	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes		x		Nicht betroffen
Nr. 10	die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		x		Nicht betroffen
Nr. 11	Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		Nicht betroffen, Handlungsrahmen des STEK nur Stadtlage Burg

10.2. Erläuterungen zu den betroffenen Belangen

10.2.1. *Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)*

Dieser Belang wird positiv berührt. Das Planungsgebiet entsteht in Bezug zum Niegripper See. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie in ausreichendem Abstand von der Kreisstraße ist mit einer hohen Wohnruhe zu rechnen. Gewerbeansiedlungen mit erheblichen Emissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die Kiesabbautätigkeit südöstlich der Ortslage Niegripp befindet sich in ausreichendem Abstand. Die Erschließung des Bereiches des Niegripper Sees ermöglicht ebenfalls die Nutzung des Areals zur Naherholung (spazieren gehen, Nutzung des Angebotes Marina u.ä.).

An dieser Stelle soll ebenfalls auf die immissionsschutzrechtlichen Belange hingewiesen werden. Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Das Wohnen am Ufer des Niegripper Sees ist eine solche schutzbedürftige Nutzung. Die Frage der wechselseitigen Beeinflussung der touristischen Nutzung des Sondergebietes Marina und des Wohngebietes ist nicht eindeutig zu beantworten. Im Bereich der Marina regelt eine notwendige Hafenanordnung das Verhalten an den Anlegestellen. Die weitere touristische Nutzung (Gaststätte, Terrasse, Gästehaus) geht mit Besucherverkehr einher. Die Störung für das Wohngebiet ist dadurch jedoch als gering einzuschätzen. Schwer einschätzbar ist die Beeinträchtigung des Wohngebietes durch die erhöhte Frequenz der Wassernutzung durch Sportboote, Segelboote usw.. Festzuhalten bleibt, dass die Lärmbelastung durch den Bootsverkehr allein, nicht die tolerierbaren Grenzwerte in den Wohngebieten überschreiten wird. Möglich ist eine Störung der Nachtruhe durch die mit dem Bootsverkehr einhergehenden Störgeräusche. Sollte es diesbezüglich zu Belästigungen kommen, ist dies jedoch das Fehlverhalten einzelner Nutzer, die keine Regelmäßigkeit des Einzelnen erwarten lässt. Die noch ausstehende Sportbootverordnung für den Niegripper See wird hier ggf. weitere Einschränkungen der Nutzung (Ankerung usw.) regeln.

10.2.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan sieht für die Wohngrundstücke Mindestgrößen für die Grundstücke vor. Diese Mindestgrößen erfordern höhere finanzielle Aufwendungen zum Grundstückserwerb. Am Niegripper See soll ein großzügiges und aufgelockertes Wohngebiet entstehen. Kleinere und damit u. U. kostengünstigere Grundstücke können in den Bebauungsplangebietten der Stadtlage Burg aber auch in Niegripp selbst erworben werden.

10.2.3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Durch Errichtung einer Marina, die Potenzialerschließung für die Naherholung wird dieser Belang positiv berührt. Der Niegripper See wird mit der Entwicklung des Bereiches erstmalig für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und kann insbesondere am Westufer (Uferpromenade) und im Bereich der Marina für eine wohngebietsnahe Erholung genutzt werden. Die Lage des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Ortschaft, das Naherholungspotenzial ist damit für alle Bevölkerungsgruppen gut zu erreichen. Die Halbinsel wird ebenfalls im Bereich der Marina öffentlich zugänglich sein.

Am Westufer ist eine Fläche für Spiel und Sport vorgesehen. Die Zweckbestimmung ist die Errichtung einer Slipanlage als Einsatzstelle für die SG Blau Weiß Niegripp. Damit können die Kanuboote in der Nähe des Vereinshauses ins Wasser gesetzt werden. Weitere Nutzungen, wie z.B. durch Beachvolleyball, sind denkbar.

Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind durch die Planung der Wohngebiete und der Marina nicht zu erkennen.

10.2.4. Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Das Wohngebiet wird als solitärer Standort am Niegripper See entwickelt. Ein vollständiges Verwachsen mit der Ortschaft Niegripp wird nach heutiger Beurteilung nicht erfolgen. Der Flächennutzungsplan sieht für die zwischen dem neuen Plangebiet und der Ortschaft liegenden Flächen Sondergebietsflächen für Freizeit und Erholung (Wochenendwohnen) vor. Auf die Entwicklung der vorhandenen Ortschaft Niegripp wird das Planungsgebiet nur sekundären Einfluss haben. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bauplätze ausschließlich von Niegrippern nachgefragt werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass hier Nachfrage aus der gesamten Gemeinde Burg und ggf. noch teilweise darüber hinaus bestehen wird.

10.2.5. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Dieser Belang wird überwiegend nicht betroffen. Hinsichtlich der archäologischen Fundstellen siehe Punkt 5.2.

10.2.6. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Eine ausführliche Erläuterung zu den Auswirkungen der Planung erfolgt im Kapitel Umweltbericht dieses Bebauungsplanes.

Für den Bebauungsplan ist auf der Grundlage des BauGB § 1a Abs. 2 die Eingriffsregelung nach dem BNatschG §§ 18-21 anzuwenden. Für Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 200a BauGB das NatschG LSA heranzuziehen. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen werden in einem Fachplan mit Text und Karte dargestellt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.

Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme des Bereiches werden umfangreiche Flächen erstmals versiegelt.

Gesetzlich geschützte Biotop (Teile der Uferzone) werden durch die Planung berührt. Durch die private Nutzung Wohnen ist zu erwarten, dass die Beanspruchung der Uferbereiche zu Beeinträchtigungen der Röhrichtvegetation führen.

Im Bereich der Marina müssen teilweise Röhrichtbereiche entfernt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen dafür werden im separat nach Wassergesetz geführten Verfahren festgesetzt. Andererseits werden Röhrichtbestände an den Ufern des Wohngebietes mit Ausnahme der 10 m breiten Bereiche für die private Erholungsnutzung erhalten und können sich fortentwickeln.

Durch das touristische Angebot Marina wird der Bootsverkehr auf dem Niegripper See vermutlich eine Zunahme erfahren. Das südlich gelegene Schongebiet für Wasservögel ist durch Bojen vom Schiffsverkehr getrennt. Dennoch sind Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen, soweit die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen nicht kontrolliert wird.

Auf der Halbinsel werden Flächen, die sich derzeit in der Sukzession befinden, baulich beansprucht. In den Wallbereich des Altkanals mit seinem Altbaumbestand wird nicht eingegriffen.

Die Beseitigung des ehemaligen Lärmschutzwalls am westlichen Plangebietes stellt ebenfalls einen Eingriff in dar. Die Fläche wird jedoch baulich nicht in Anspruch genommen. Die Beseitigung des Walls stellt eine Maßnahme zur Verbindung der Ortschaft mit dem neuen Wohngebiet dar. Sie ermöglicht eine bessere Anbindung an Ortschaft.

Das Plangebiet war durch die Abschottung als Kiesabbaubereich von der Befahrung durch Fahrzeuge und durch die Begehung von Personen weitestgehend abgeschottet. Für das Planungsgebiet bedeutet die öffentliche Erschließung bzw. die Erschließung für bestimmte Personenbereiche eine Zunahme des motorisierten und des nichtmotorisierten Verkehrs. Dieser Verkehr wird sich jedoch auf den Anlieger- bzw. Zielverkehr (Marina) und auf die planungsrechtlich dafür vorgesehenen Flächen beschränken.

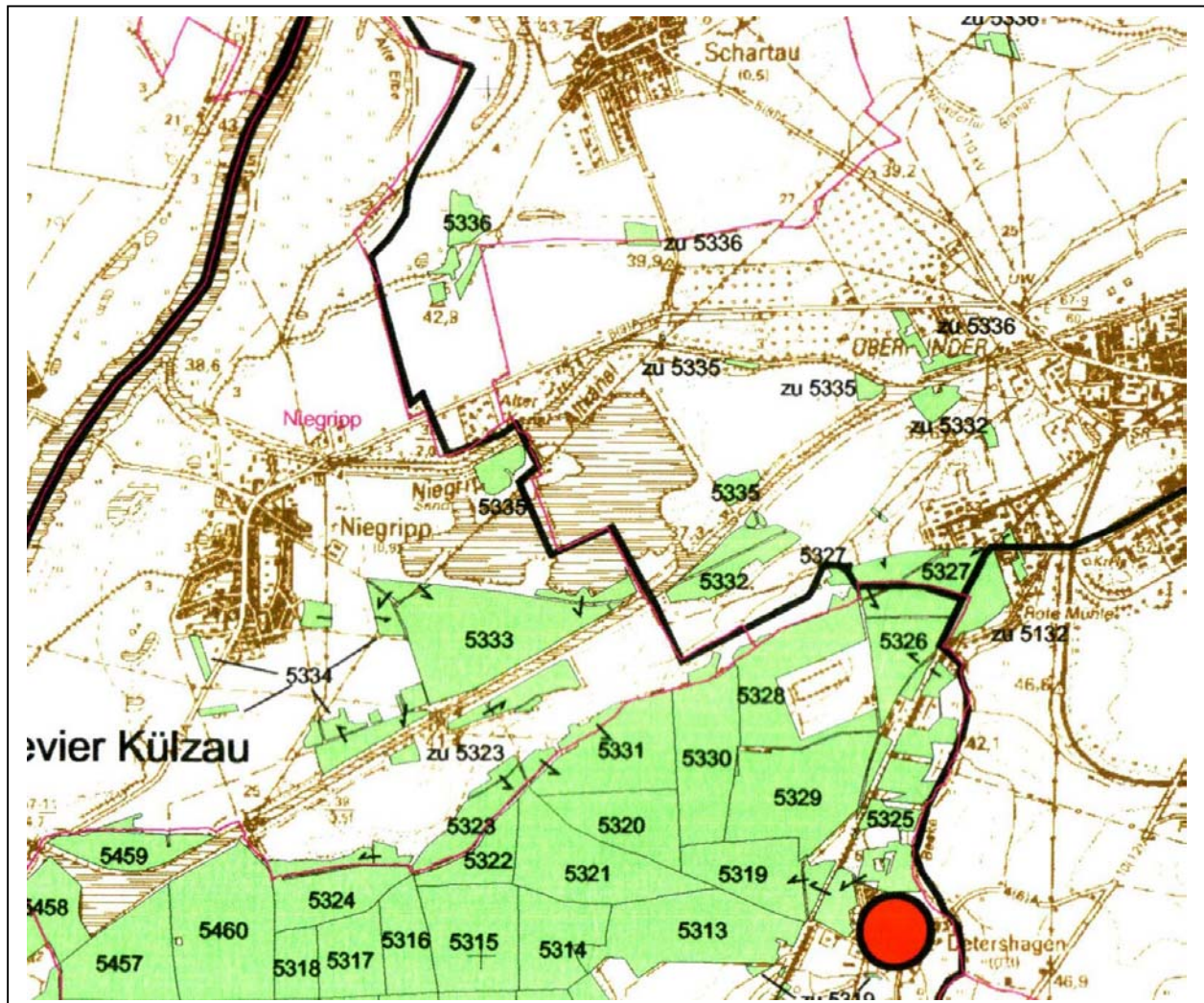
Der Bau der Mole und die Umgestaltung des Uferbereiches im Bereich der Marina mit Servicegebäude wird in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren beantragt, gewertet und ausgeglichen und bildet somit keine Grundlage der hier zu betrachtenden Sachverhalte.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Belange des Naturschutzes, der Landschaft und der Eingriffsvermeidung betroffen.

Hinweise und Empfehlungen des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan übernommen und zum Inhalt von planungsrechtlichen Festsetzungen.

10.2.7. Die Belange der Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, die Versorgung mit Energie und Wasser, die Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem forstlichen Kataster. Erkennbar ist die eingetragene Waldfläche (Nr. 5335) auf der Halbinsel des Planungsgebietes.



Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden umfangreichere Flächen als diese eingetragene Waldflächen auf der Halbinsel planungsrechtlich als Waldflächen ausgewiesen. Durch das auf der Halbinsel installierte Geh- und Fahrrecht ist das Waldgebiet gut zu erreichen. Die forstwirtschaftlich nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung des Areals hat damit beste Voraussetzungen. Deren Durchführung obliegt allerdings dem Eigentümer der Fläche. Durch die Baumaßnahmen auf der Halbinsel erfolgen geringe einzelmaßnahmliche Waldentzüge, die im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt sind. Von einer Gefährdung des Waldes durch die Baumaßnahmen ist nicht auszugehen, da es sich hier um Wohnbebauung und den Bau einer Marina mit Gästehäusern handelt. Vom Wald kann durch umstürzende Bäume teilweise Gefahr auf die Gebäudesubstanz ausgehen. Bei einer ordentlichen Bewirtschaftung des Waldes und einer Ausbildung einer Waldrandrandzone ist das Gefährdungsmoment jedoch abschätzbar und wird privatrechtlich geregelt. Eine ausreichende Abstandshaltung von baulichen Anlagen (insbesondere im Bereich des Reinen Wohngebietes und der Marina) wird durch das Anlegen eines stufigen Waldrandes ausreichend gesichert.

Landwirtschaftliche Fläche ist nicht betroffen.

Bis ins Jahr 2003 hinein wurde im Planungsbereich im Bereich des Zentralfeldes Rohkiesgewinnung betrieben. Mit der Entlassung des Zentralfeldes aus der Bergaufsicht ist für diesen Bereich die Rohstoffgewinnung abgeschlossen.

Durch die Entwicklung der Marina mit Restaurationsbetrieb und Beherbergungsgewerbe werden neue Arbeitsplätze entstehen. Bei der Errichtung der Eigenheime werden auch örtliche bzw. regionale Bauunternehmen einbezogen, so dass auch unter diesem Aspekt positive Effekte für die Wirtschaft zu erwarten sind.

Hinsichtlich der technischen Erschließung des Planungsbereiches ist festzustellen, dass der Bereich erstmalig in dem Umfang an die Ver- und Entsorgung, Gasversorgung und Telekommunikation angebunden wird.

Das Angebot „Wohnen am Wasser“ stellt gegenüber den in Niegripp noch vorhandenen Bebauungsplangebietten eine hohe Lagegunst dar. Dementsprechend wird die Nachfrage nach diesen Bauplätzen stärker sein, als nach denen in der Ortslage. Die Ausweisung des Wohngebietes am Wasser schwächt also teilweise die wirtschaftliche Verwertung der Baugrundstücke in der Ortslage. Gleichzeitig werden die Grundstücke aufgrund ihrer Größe eher gehobener Einkommensschichten ansprechen, so dass von einem völligen Verlust der Nachfrage für die Bauplätze innerhalb der Ortslage nicht auszugehen ist.

10.2.8. *Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)*

Dieser Belang wird nur teilweise berührt. Außer der notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrs vorgesehen. Die vorhandene Anbindung Niegripps an den Öffentlichen Personennahverkehr wird als ausreichend betrachtet. Die Planstraßen A1 und A2 werden im Bereich der Wohngebiete überwiegend eine Trennung von motorisiertem Verkehr und Fußgängerverkehr erhalten. Die Planstraße B soll zum Zwecke der Verkehrsberuhigung in Mischverkehrsflächen ausgeführt werden. Zur Geschwindigkeitsregulierung sind ggf. in der Bauausführung entsprechende verkehrsberuhigende Maßnahmen zu ergreifen.

10.2.9. *Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)*

Durch das Änderungsverfahren des Teilflächennutzungsplanes hat eine spürbare Verlagerung der geplanten Wohnungsbaustandorte zugunsten des in diesem Plan vorgesehenen Wohngebietes stattgefunden. Damit entspricht der Bebauungsplan dem Teilflächennutzungsplan Niegripps. Hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes muss auf das Städtebauliche Konzept der Stadt Burg zum Stadtumbau verwiesen werden. Die Ortschaften an sich spielten in der Betrachtung des Rückbaupotenzials und der Rückbaunotwendigkeit keine Rolle. Dennoch ist der Zusammenhang darin zu sehen, dass die Wohnungsbaustandorte der Ortschaften in direkter Konkurrenz zu den Standorten der Stadtlage stehen und ihren Beitrag zur Stadt-Umland-Wanderung leisten. Der Standort am Niegripper See wird jedoch mit der Einmaligkeit des Standortes begründet. Direkter Wasserzugang und ruhige Wohnlage stellen ein starkes Alleinstellungsmerkmal dar. Der Bevölkerungsrückgang wird im Rahmen des Gesamtänderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes Burg umfänglich und abschließend bearbeitet. Das hohe Lagepotenzial des Standortes begründet auch im gesamtstädtischen Zusammenhang die Ausweisung der Wohnbauflächen. Sie wird in die Gesamtentwicklung der Stadt Burg eingepasst.

Für Niegripp wurde 2001 im Rahmen der Dorferneuerung ein Dorfentwicklungsplan erstellt. Die darin enthaltenen Zielvorgaben wurden durch den damals noch selbständigen Gemeinderat bestätigt. Darin wurde die touristische Entwicklung des Niegripper Sees angestrebt. Insofern entspricht die Planung diesem Ziel. Hinsichtlich der baulichen Entwicklung setzte das Dorfentwicklungskonzept auf kleinere Neubebauungen entlang bereits erschlossener Straßen und auf die Schließung von Baulücken. Eine Umnutzung alter Gebäudesubstanz sollte vor deren Abbruch oder Neubebauung stehen, so sollte das vorhandene Dorfbild erhalten und behutsam fortentwickelt werden. Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt diese Ziele hinsichtlich der touristischen Entwicklung des Niegripper Sees zu überwiegenden Teilen um. Hinsichtlich der Badestrände bleibt zu bedenken, dass südlich der Ortslage langfristig ein weiterer See mit besserer Wasserqualität zur Verfügung stehen wird und auf der Bürger Seite bereits ein Badestrand entwickelt ist. Aus diesem Grund ist es vertretbar, dass auf die Entwicklung des Badestrandes an dieser Stelle verzichtet wird. Hinsichtlich der Baulandentwicklung ist festzustellen, dass durch die Ausweisung des Wohngebietes klar von den ehemaligen Zielen abgewichen wird. Diese Entwicklung ist jedoch gemeinsamer politischer Wille des Ortschaftsrats Niegripp und Stadtrats der Stadt Burg und spricht andere Bevölkerungsschichten an.

10.2.10. Wasserrecht

Die Aufschüttungen am Gewässerufer entlang des Nordufers verursachen eine nachhaltige Veränderung der Gewässerlinie.

Die Schutzwirkung des Gewässerschonstreifens (5 m ab Böschungsoberkante) wird aus heutiger Sicht hinsichtlich der Ufervegetation als ausreichend betrachtet. Eine Regelung zur Größe, Anzahl und Lage von Bootsstegen im Bereich der Wohngebiete erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes hinsichtlich des Eingriffes in das geschützte Biotop Uferzone mit Röhrichbestand. Hinsichtlich des Wasserrechtes wird auf die geltenden Fachgesetze (Wassergesetz LSA) verwiesen, wonach entsprechende Anträge zu Ausnahmegenehmigungen zu stellen sind. Eine generelle Klärung vorab erfolgt nicht, da Grundvoraussetzung zur Beurteilung einer eventuellen Ausnahmegenehmigung konkrete Projekte sind, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes noch nicht vorliegen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen gelegt werden für die Errichtung einer Marina am Standort Niegripper See. Der Bebauungsplan klärt dabei jedoch nur die landseitigen Voraussetzungen. Der Bereich Mole, Anlegeplätze sowie die dafür notwendigen Steganlagen und Aufschüttungen werden durch ein eigenes gesondertes Verfahren (Plangenehmigungsverfahren nach § 120 WG LSA) geführt.

Die Einordnung von sich ggf. auf der wasserrechtlichen Plangenehmigung ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen wegen der räumlichen Begrenztheit und bereits flächendeckenden Überplanung der Bebauungsplanfläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes abgesichert und flächenmäßig bereitgestellt werden.

10.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Die privaten Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes positiv berührt. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in der Hand eines einzelnen Investors, der die Entwicklung des Areals im Sinne des Bebauungsplanes verfolgt. Der Bebauungsplan schafft damit die Grundvoraussetzung zur Umsetzung der Entwicklungsabsicht.

Die Anlieger an der Hauptzugangsstraße von Niegripp aus werden bei zunehmender Bebauung des geplanten Bereiches mit zunehmendem Anliegerverkehr zu rechnen haben.

Die Auswirkungen des Bergwerksfeld Zielitz I (613/90/1007) sind bei der Projektierung und Bauausführung der Vorhaben zu beachten (siehe Punkt 5.1 dieses Dokumentes). Wird dies berücksichtigt, werden negative Auswirkungen auf die Vorhaben vermieden. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig.

Durch die Anbindung der ehemaligen Betriebsstraße an die Straße „Im Winkel“ wird hier eine Sackgasse zur Verbindungsstraße verändert. Diese bildet jedoch nur ein zusätzliches Angebot, die Hauptverbindung erfolgt über den nördlichen Planbereich, da die Streckenführung direkter und kürzer ist. Hinsichtlich der Spaziergänger und Radfahrer bildet diese Strecke jedoch ein attraktives zusätzliches Angebot. Die Öffnung des Walls bewirkt für die angrenzenden Eigenheime eine Öffnung des Sichtbezuges zum Niegripper See, was positiv zu bewerten ist.

10.4. Abwägung in der Entwurfsphase

Die oben aufgeführten Belange werden mehrheitlich positiv berührt. Die Verwirklichung des Projektes Marina und die Nutzbarmachung des Nordufers für eine Wohnbebauung führt zu einer positiven Entwicklung des Freizeit- und Erholungsstandortes Niegripper See und leistet durch das Angebot hochwertiger Wohnbauflächen einen Beitrag zur Einwohnerstabilisierung des Mittelzentrums Burg.

Gleichzeitig ist auch die Einzigartigkeit des Wohnstandortes am Niegripper See für die Gesamtmarkung Burg ausschlaggebend für die Ausweisung dieser Wohnbauflächen. Die alleinige Fortentwicklung des im Sinne der Freizeit- und Erholungsnutzung trägt unter wirtschaftlichen Aspekten die Entwicklung der Marina nicht. Die Ermöglichung der Entwicklung des Gesamtprojektes ist ein weiterer Grund zur Beibehaltung der Projektidee mit all seinen Auswirkungen. Innerörtliche Bauflächen gleichrangiger Qualität gibt es weder in der Gemarkung Niegripp noch in der Gesamtgemeinde Burg.

Einen negativen Aspekt verzeichnet die Planung durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von Grund und Boden, welche jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemildert werden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist hingegen durch die Überbauung wesentlich. Durch Maßnahmen zur Gestaltung und Höhe der baulichen Anlagen wird dieser Einfluss gemildert. Eine Maßnahme, die der Verbesserung des Landschaftsbildes dient ist die teilweise Abtragung bzw. Öffnung des ehemaligen Lärmschutzwalls.

Die einzelmaßnahmlichen Waldentzüge belaufen sich insgesamt auf ca. 0,1 ha und würden sich auf den nordöstlichen Bereich des Sonderbaugebietes Marina beziehen. Eine Maßnahme der Waldentwicklung ist im Maßnahmeteil zum Ausgleich vorgesehen. Dabei werden die Flächen die in Anspruch genommen werden, deutlich ausgeglichen.

Aufgrund der oben erwähnten positiven Effekte, die von der Planung bzw. Realisierung des Projektes erwartet werden, der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst, wird seitens der Stadt Burg der Entwicklung des Projektes Vorrang gegenüber der negativen Auswirkungen auf die Umwelt eingeräumt.

11. Umweltbericht

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.

11.1. Beschreibung der Planung

11.1.1. 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.

11.1.2. 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 wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Wall soll sich weiterhin im ökologischen Sinne naturnah entwickeln, soll jedoch zur stärkeren Einbeziehung der Ortschaft bis zur Höhe der Kleinen Vossenbreite für eine Wegeverbindung geöffnet werden. Weitere Abtragungen des Walles sollen Blickbeziehungen zur Ortschaft ermöglichen. Der Wall bleibt als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten.

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.

11.1.3. *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.

11.1.4. *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.

11.2. 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, dass 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.

11.2.1. 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.

11.2.2. 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.

11.3. Planerische Vorgaben

11.3.1. *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.

11.3.2. *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.

Des Weiteren soll der ehemals aus Lärmschutzgründen errichtete Wall teilweise abgetragen werden. Damit wird die Sichtbeziehung Ortschaft und See hergestellt. Durch die Flächennutzungsplanung ist die bauliche Entwicklung der dahinterliegenden Flächen als Sondergebiet Freizeit und Erholung (Wochenendwohnen) vorbereitet. Damit wird ein bauliches Verschmelzen der Ortschaft Niegripp mit dem Plangebiet vorbereitet.

11.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

11.4.1. 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 Wasservogel Niegripper See

Am Südufer des Niegripper Sees, also außerhalb des Planungsgebietes, befindet sich ein Schongebiet für Wasservogel. 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.

11.4.2. 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

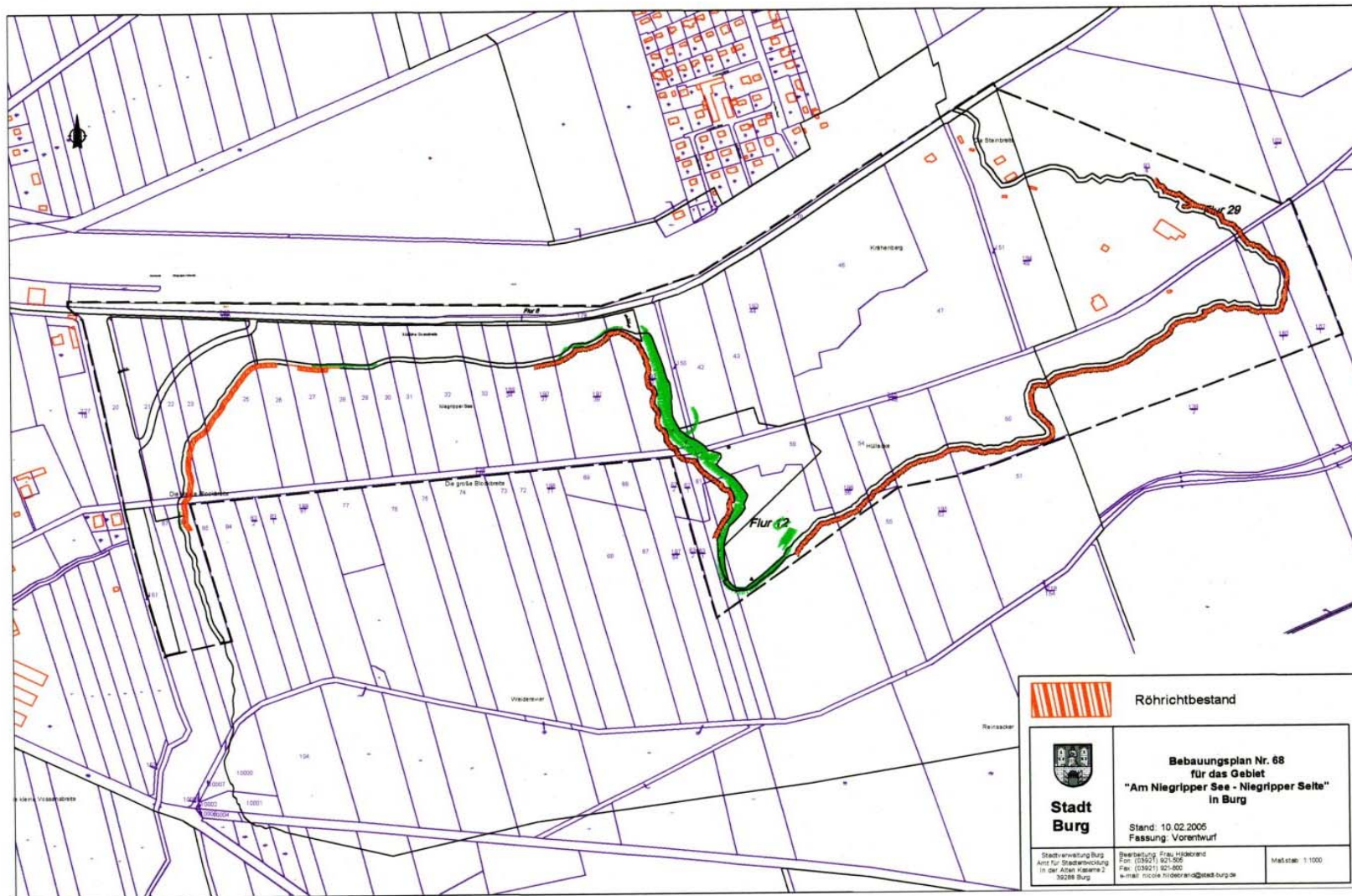
Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

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 eingestuft Bereiche auf der Halbinsel sind nach jetzigem Kenntnisstand mit Wildgrasfluren mit Hochstauden sowie Einzelbäumen und Einzelbüschen bewachsen.⁴

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.

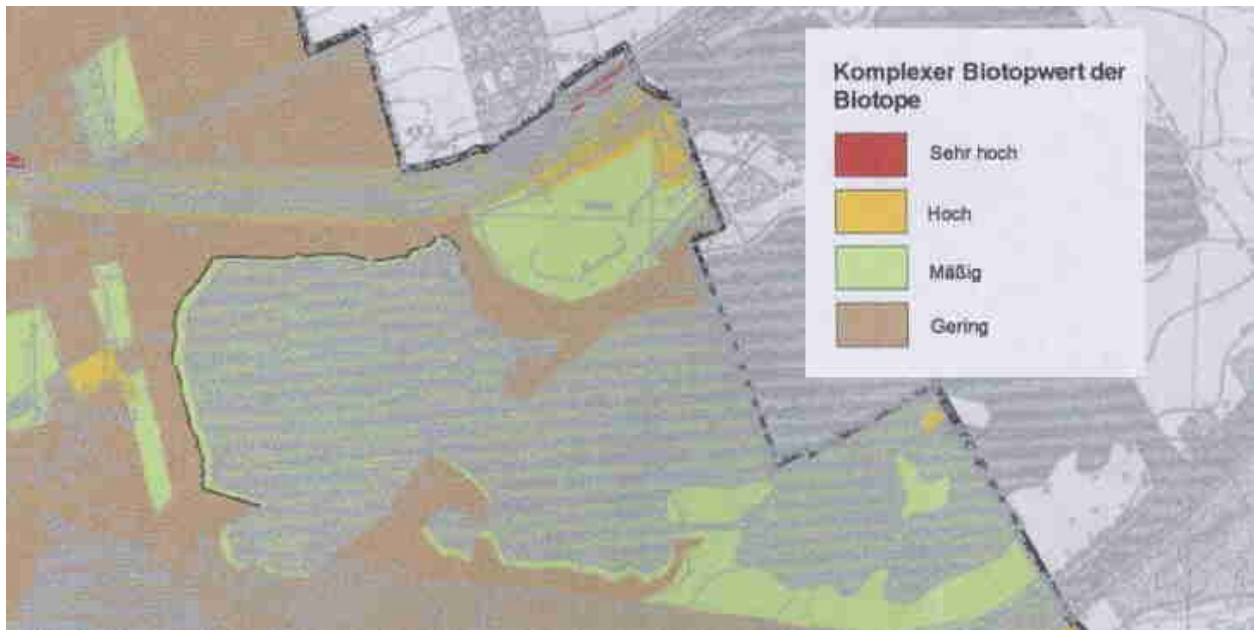
⁴ Stand 1992/1993 - mutsave



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 Grafik⁵ 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.

⁵ 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 Hasenklees (*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 Biototyp 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.

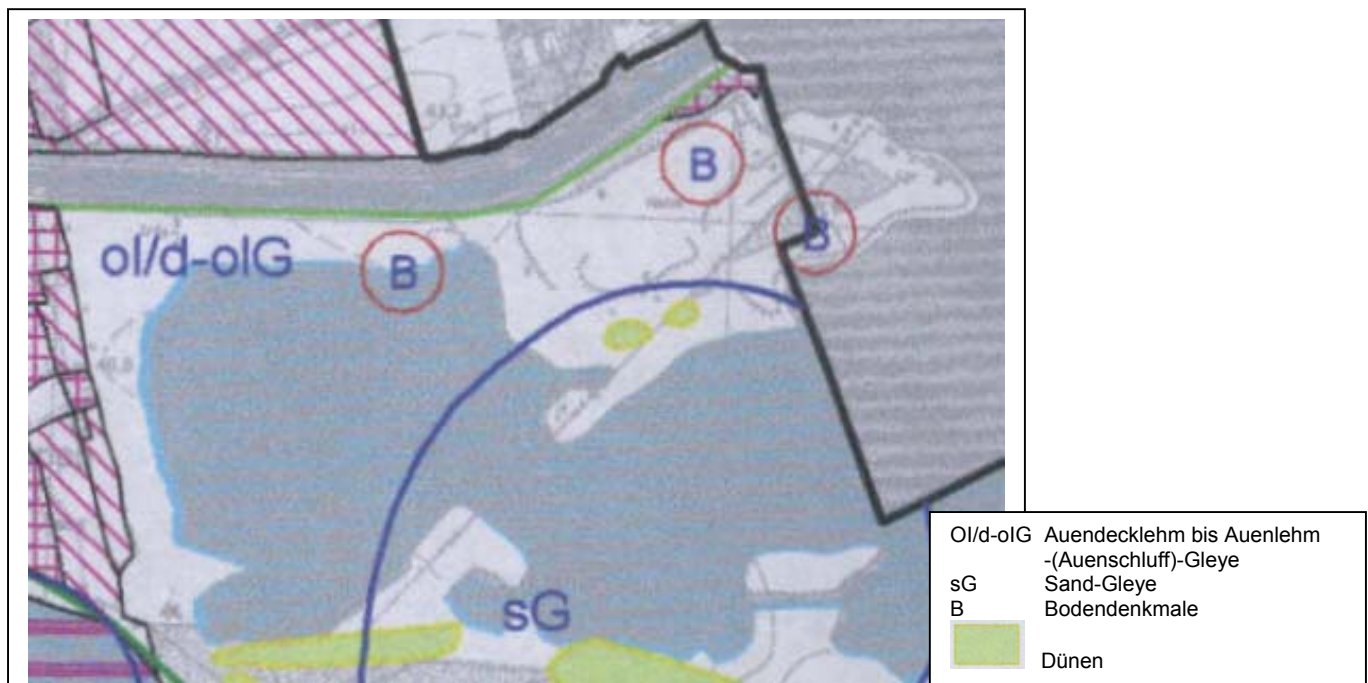
Während der Begehung vor Ort konnte ein Flussregenpfeifer auf den Offenbodenflächen in Ufernähe beobachtet werden. Zudem nutzt der Rotmilan den Bereich um das Plangebiet als Jagdrevier. Vorkommen von Amphibien, insbesondere häufigen Arten wie Teichfrosch oder Erdkröte konnten nicht nachgewiesen werden. 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.⁶



⁶ 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 Ziellitz 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**.

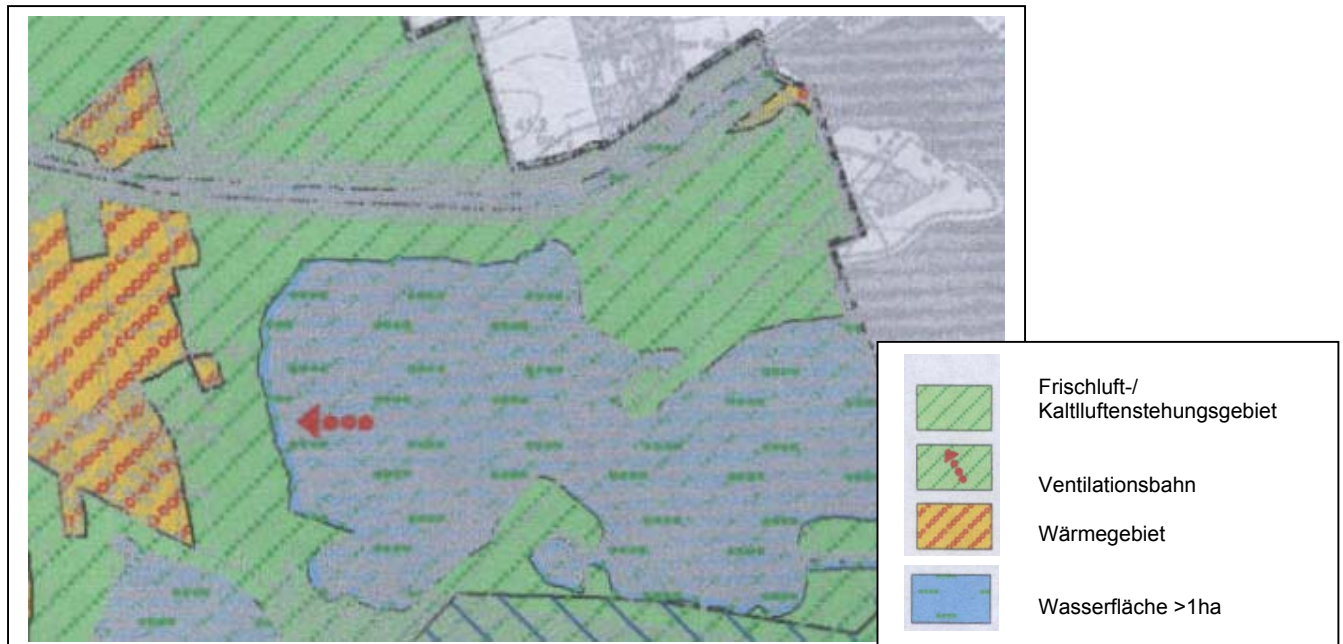
Schutzgut Klima/Luft

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.⁷



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

⁷ Lohaus und Carl, Kartenteil des „Landschaftsplan Niegripp, Parchau, Ihleburg“, Plan 1, Hannover 2003

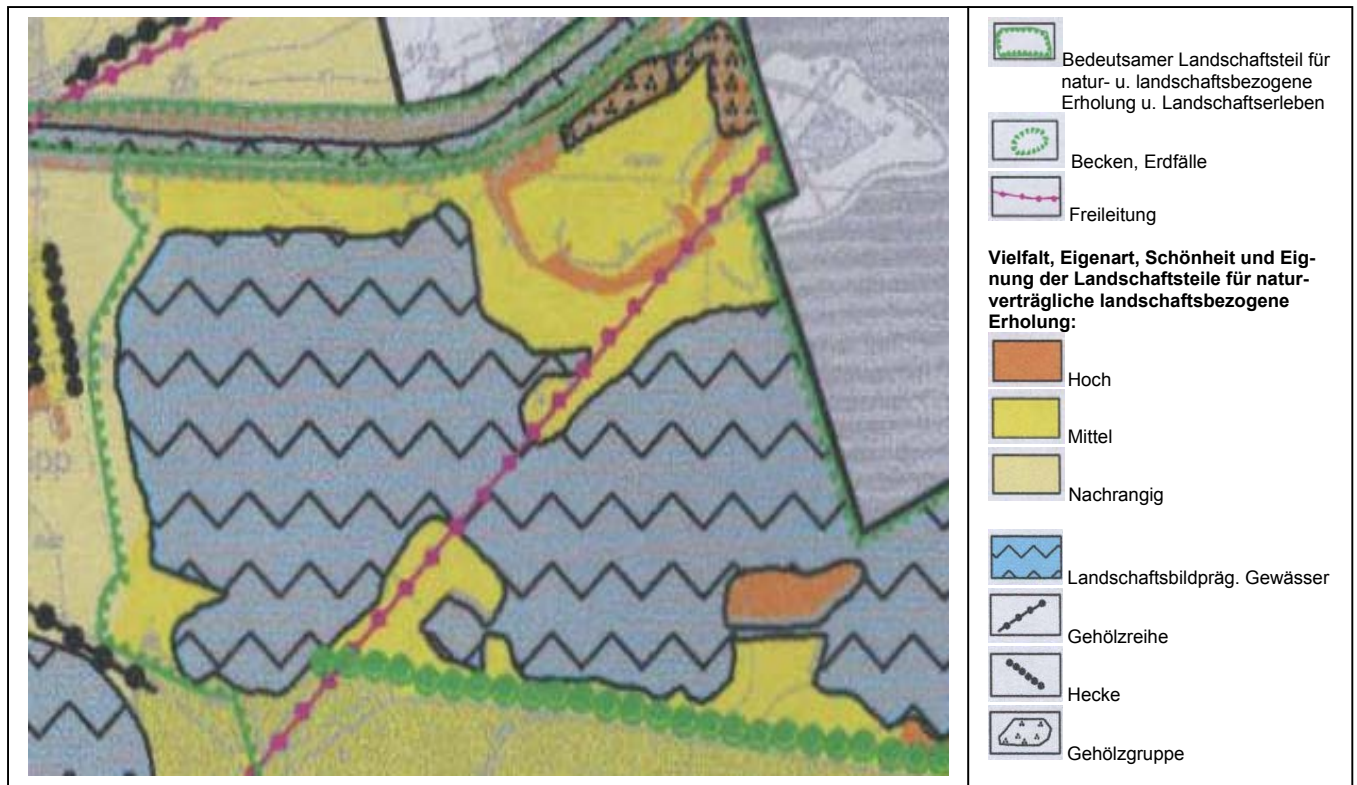
Ventilationsbahn vom See in Richtung Ortslage. Unmittelbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft durch Emissionen von Industrieanlagen oder durch starken Autoverkehr sind nicht gegeben.

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.⁸ 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.⁹ 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)

⁸ §1 NatSchG LSA

⁹ 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	

11.4.3. 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 soll durch einige Einschnitte durchbrochen werden. Es ergeben sich damit vielfältige Sichtbeziehungen von der Ortschaft zum See und von der Uferpromenade zur Ortschaft. Der Erhalt der Flächen als Grünfläche sichert ebenfalls die positive Wertigkeit für das Landschaftsbild.

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.

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.

11.5. Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter – Konfliktanalyse und Erheblichkeitsprüfung¹⁰

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.

11.5.1. 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.

¹⁰ 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.

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.

11.5.2. 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.

11.5.3. 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.

11.5.4. 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.

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.

11.5.5. 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**.

11.5.6. 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.

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 Marinastandes 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

11.6. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

11.6.1. *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.

11.6.2. 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.

11.7. 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.

11.8. 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.

11.8.1. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

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

11.8.2. Ausgleichsmaßnahmen¹¹

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.

11.8.3. 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.

11.8.4. 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

¹¹ Das folgende Kapitel ist dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan entnommen.

Halbinsel (Fläche mit Freizeitnutzung) bleiben weitestgehend erhalten und werden durch weitere Pflanzungen ergänzt, wodurch hier neue Waldflächen entstehen (vgl. Maßnahme M 6).

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 Nadelholzgebüsche verloren. Die Flächen für neue Gehölzpflanzungen umfassen allein auf den Maßnahmenflächen M 4 und M 6 ca. 2,1 ha.

Die Gehölzflächen im Bereich des ehemaligen Immissionsschutzwalles gehen durch die Beseitigung des Walles verloren. Hier soll durch Anlage einer Streuobstwiese eine Verbindung zum Ort Niegripp geschaffen werden (Maßnahme M 1).

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.

11.8.5. 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	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	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)

Code* Biotoptyp	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
	Streuobstwiese (Maßnahme M 1)	0,45	2	1
HUou	Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten (40% der Maßnahmeflächen M 2)	0,28	3	2
	Jüngere Gebüsch als Ersatzgesellschaften auf Waldstandorten (100% der Maßnahmeflächen M 4)	1,43	2	1
Grünflächen (z.T. mit Gehölzflächen)				
KFrw	Röhrichtfläche im Wasser (Verlandungsbereich) (Maßnahme M 3b)	0,16	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	3	3
	Sonstige Grünanlage (unversiegelte Fläche Sondergebiet)	2,19	3	3
	Artenarme Rasenfläche (60% der Maßnahmeflächen M 2)	0,42	3	3
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 0,57 0,55	2 3
	Fläche für Sport- und Spielanlagen	0,06	3	3
	Straße, versiegelt (Gesamtfläche 2,48 ha)	1,35	2	3
Gesamtfläche Abstufung um eine Wertstufe:			3,80 ha	
Gesamtfläche Aufwertung um eine Wertstufe:			2,16 ha	
Gesamtfläche Aufwertung um zwei Wertstufen (doppelt anzurechnen):			0,91 ha	
Verbleibender Kompensationsbedarf:			-0,18 ha	

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 Streuobstwiese wird in einem Bereich angelegt, der zuvor mit Wertstufe 2 bewertet wurde. Die Fläche wird nun als halbnatürlicher Biotyp der Wertstufe 1 zugeordnet, obwohl die Streuobstwiese noch nicht die volle Lebensraumfunktion einer alten Obstwiese erfüllen kann. Es ist jedoch eine Pflanzung hochstämmiger Obstbäume und eine extensive Nutzung geplant. Der Bereich wird gegenüber der derzeitigen Situation wesentlich aufgewertet und führt auch zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes. Die positive Wirkung in Bezug auf die Verbesserung der Bodenfunktionen findet auch in die Bewertung des Schutzgutes „Boden“ Eingang.

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 Röhrichtfläche 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.

Auf den Abgrabungsflächen im südlichen Wallbereich bleibt die Wertstufe gleich. Die Verbesserung wird hier auch wieder 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 Biotyp „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 die Flächen vorgenommen, die neu versiegelt werden (1,35 ha).

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.

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 1,03 ha plus 0,08 ha, also insgesamt 1,11 ha.

Eine Verbesserung der Bodenfunktionen findet vor allem durch die Abgrabung des ehemaligen Immissionsschutzwalles auf einer Fläche von 0,51 ha statt. Der Wall stellt einen Fremdkörper in der Landschaft dar. Seine Immissionsschutzfunktion zur Ortschaft Niegripp ging mit der Aufgabe des Abbaus verloren. Die Entfernung und Durchbrechung des Walles ist aus ökologischer und landschaftsästhetischer Sicht sinnvoll, da somit der alte Zustand wieder hergestellt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Wiederherstellung der natürlichen Höhe der Bodenoberflächen hinsichtlich der Funktion für die Versickerung von Niederschlagswasser und als Wuchsfläche für Pflanzen optimiert.

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 0,72 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 wurde und wird das Schutzgut „Boden“ damit auf einer Gesamtfläche von mindestens 2,13 ha durch die bereits erfolgten sowie die geplanten Maßnahmen aufgewertet.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit ausgeglichen.

Kompensationsmaßnahmen Schutzgut „Landschaft“

Das Schutzgut „Landschaft“ wird auf insgesamt 3,8ha von Bebauung beeinträchtigt. Gleichzeitig werden aber auch neue Gehölz- und Offenlandstrukturen auf den Maßnahmenflächen geschaffen. Die Maßnahmenflächen M 1, M 2, M 3b, M 4 und M 6 sowie die beiden Abgrabungsbereiche im südlichen Teil des ehemaligen Immissionsschutzwalles wirken unmittelbar positiv auf das Landschaftsbild. Sie umfassen eine Gesamtfläche von 3,51 ha. Hinzu kommen die geplanten Heckenpflanzungen im Bereich der Wohnbauflächen WA1, WA2 und WA3 auf einer Fläche von ca. 0,3 ha.

Einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf 3,8 ha werden Ausgleichsmaßnahmen auf 3,81 ha gegenübergestellt. Damit ist der Eingriff in das Schutzgut „Landschaft“ ebenfalls ausgeglichen.

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	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
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	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
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
Landschaft	29,3ha beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung, Bebauung, 3,8 ha beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung	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

11.8.6. 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

Im nördlichen Bereich des ehemaligen Immissionsschutzwalles ist die Anlage einer Streuobstwiese geplant. Dafür sollten hochstämmige Bäume Verwendung finden.¹² Die Pflanzung der Bäume sollte mit einem Abstand (Stammabstand) von ca. 10 m erfolgen. Die Pflanzen sollten locker über die Fläche verteilt werden. Die Verwendung verschiedener Arten und Sorten ist empfehlenswert. Der Bereich unter den Bäumen sollte extensiv genutzt und durch einmalige jährliche Mahd zu einer artenreichen Wiese entwickelt werden.

Durch die Streuobstwiese kann eine lockere und optisch ansprechende Verbindung zur Ortschaft Niegripp geschaffen werden. Die Maßnahme hat zusätzlich wesentliche positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und das Landschaftsbild.

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.

¹² Artenliste festgelegt im Grünordnungsplan

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.

11.8.7. 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.

11.9. 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.

11.10. 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.