



**Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen
Landkreis Börde**

Bebauungsplan "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf

Satzung – Juni 2024



[TK10/ 2022] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18/1 - 6022664 / 2011

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204 / 911660**

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, vorhandene Leitungen u. Kanäle	6
3.3. Nutzung und Vegetation	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.4. Wasserflächen	9
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
7. Private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15
Teil B Umweltbericht	16

Teil A: Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf, Stadt Oebisfelde - Weferlingen

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.04.2024 (GVBl. LSA S.96).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Die Badekuhle in Wassensdorf ist seit mehreren Jahrzehnten ein beliebter Ort der Naherholung in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen. Das in den 70er Jahren des 20.Jahrhunderts entstandene Naturfreibad besteht aus dem künstlich als Badeteich geschaffenen Gewässer mit Badestrand, dem im Jahr 2011 sanierten und durch eine moderne WC-Anlage erweiterten Sozial- und Funktionsgebäude mit Aufenthaltsraum, Küche und Terrasse, einem Spielplatz, dem Rodelberg, einem Fußballplatz, einem Bereich für Veranstaltungen und einem Parkplatz. In den 80er Jahren wurde der Standort als Ferienlager für Kinder der Oebisfelder Schulen genutzt, die hier in Zelten übernachteten. Von 2007 bis 2020 wurde die Badekuhle durch den Wassensdorfer Karnevalclub (WCC) als Naturfreibad betrieben. Es fanden Veranstaltungen (z.B. Bikertreffen) statt. Für den Weiterbetrieb der Anlage sind weitere Investitionen erforderlich, die die Stadt Oebisfelde-Weferlingen, die sich derzeit in der Haushaltskonsolidierung befindet, nicht leisten kann. Es wurde daher nach neuen Konzepten für die Fläche gesucht.

Auf eine solide finanzielle Grundlage kann die Badekuhle nur gestellt werden, wenn neben dem kostenintensiven Badebetrieb eine Nutzung etabliert wird, die dauerhaft Einnahmen zur Deckung des Aufwandes sichert. Dies soll über die Anlage eines Campingplatzes und von 7 Ferienhäusern unter Wahrung des naturnahen Charakters des Gebietes erfolgen. Der Standort bietet für ausgedehnte Radtouren in den Naturpark Drömling gute Voraussetzungen und eignet sich für die geplante Nutzung.

Für die erforderlichen Investitionen und den Betrieb wurde ein Betreiber gefunden, der das Gelände von der Stadt Oebisfelde-Weferlingen pachtet. Er beabsichtigt die erforderlichen Investitionen für den Campingplatz und den Bau von sieben kleinen Ferienhäusern zur Vermietung vorzunehmen. Der Zugang zum See soll für die Öffentlichkeit gewährleistet bleiben.

Die Flächen gehören dem Außenbereich an. Sie sind im der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad und Parkanlage dargestellt. Campingplätze und Ferienhausgebiete stellen Baugebiete nach § 10 BauNVO dar, die im Außenbereich nicht privilegiert sind. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan dient den Belangen von Freizeit und Erholung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich.

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

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 156/28 (Flur 8) und die als Straße gewidmeten Flurstücke 1250, 1251 und 1252 teilweise der Flur 11 Gemarkung Wassensdorf.

Lage in der Stadt



[TK10 2022] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6022664/2011

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 26/1 (Flur 8) und 1186 (Flur 11)
 - im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 1193, 1194 und 1195 (Flur 11)
 - im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 336 und 337 Flur 8
 - im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 31/1 Flur 8)
- (alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Wassensdorf).

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden, Westen und Südwesten landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten die Landstraße L 22 und östlich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte
- im Südosten die Ortslage Wassensdorf

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Bereich der Gemarkung Wassensdorf gilt derzeit noch der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde. Er stellt das Plangebiet als Grünfläche Freibad und Parkanlage dar. Der Flächennutzungsplan für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich in Neuaufstellung. Im aktuell beschlossenen Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet noch nicht als Sonderbaufläche für Erholung dargestellt. Der Entwurf wird derzeit überarbeitet und soll das Plangebiet als Sonderbaufläche Erholung darstellen. Da eine Wirksamkeit des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen derzeit noch nicht gewährleistet ist, soll der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde im Verfahren der 2.Änderung parallel in Sonderbaufläche Erholung geändert werden. Aus der 2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan entwickelt.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes raumbedeutsam.

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

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

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Vorbehaltsgebiet für die Wassergewinnung Drömling festgelegt. Eine aktive Nutzung zur Trinkwassergewinnung findet nicht statt. Von der geplanten Nutzung geht keine Gefährdung für das Grundwasser aus. Der Vorbehalt wird nicht beeinträchtigt. Im durch die Regionalversammlung am 13.03.2024 beschlossenen 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Plangebiet festgelegt.

Der Landesentwicklungsplan legt fest:

Grundsatz G 139

"Die Naturparke Drömling, ... dienen in besonderem Maße einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung. Ihr Bekanntheitsgrad soll gestärkt und ihr touristisches Angebot insbesondere an Wander-, Rad-, und Reitwegen sowie Informationsstellen ausgebaut und dauerhaft erhalten werden."

Das geplante Vorhaben hat die Schaffung naturnaher Übernachtungsmöglichkeiten für den Bereich des Drömlings am Rand des Drömlings zum Ziel. Es entspricht dem Grundsatz G 139 der Raumordnung.

Sonstige Ziele der Raumordnung stehen der Lage des Vorhabens nicht entgegen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 26.253 m². Die Flurstücke befinden sich überwiegend in städtischem Besitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, vorhandene Leitungen und Kanäle

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Sand-Gleye an. Diese bestehen aus schluffigen Sanden und Kiesen, die tragfähige, nur gering frostveränderliche Böden ausbilden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

Sand-Gleye sind grundwasserbestimmte Böden. Der Flurabstand des Grundwassers ist bei 1 - 2 Metern zu erwarten. Das gesamte Gebiet ist nach einer ersten Einschätzung für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Dies trifft insbesondere für den geringen Versiegelungsgrad, der im Baugebiet zulässig ist zu. Es wird empfohlen, die Grundwasserstände im Zuge der standortkonkreten Baugrunduntersuchung zu ermitteln und für die weitergehende Planung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht als archäologischer Relevanzbereich kartiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Kampfmittel

Von Seiten des Rechtsamts des Landkreises Börde, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit wurde für die Flurstücke 156/28 der Flur 8 und 1250, 1251 und 1252 der Flur 11, Gemarkung Wassensdorf kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Plangebiet nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sind, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die

Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

Leitungen und Kabel im Plangebiet

Parallel zur Landesstraße L22 verläuft im Plangebiet eine außer Betrieb genommene Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Auf diese ist bei Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen. Ein Rückbau ist möglich. Sollte diese Telekommunikationslinie während der Bauphase stören, so kann sie von der Firma vor Ort getrennt werden. Die Deutsche Telekom benötigt dann eine Information und auf einem Lageplan einen Vermerk, in welchem Abschnitt das Kabel herausgetrennt wurde.

Im Baugebiet befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden.

3.3. Nutzungen und Vegetation

Nutzungen

Das Plangebiet wird seit den 70er Jahren als Naherholungsgebiet genutzt. Es umfasst im Südosten die Landesstraße L22 mit ihren Straßenseitenbereichen und einem Vorplatz im öffentlichen Straßenraum, der als Wendeanlage genutzt wird. Daran schließt sich eine Reihe Hybridpappeln an, hinter der sich die wassergebunden befestigten Stellplätze befinden. In diesem Bereich befindet sich eine ca. 15 Jahre alte Eiche mit einem erheblichen Stammschaden. Westlich grenzt an den Stellplatzbereich eine Grünfläche an, die in den 80er Jahren als Ferienlager für das Zelten angelegt und später als Veranstaltungsfläche genutzt wurde. Getrennt durch eine Gehölzhecke befindet sich im nächsten Abschnitt das Sport- und Spielgelände mit Pflegegrünflächen mit einem Fußballplatz, einem Spielplatz und dem Sozial- und Sanitärgebäude. Die vorhandenen Gehölze bestehen überwiegend aus Kiefern, teilweise sind Thujaanpflanzungen vorhanden. Eine doppelte Baumreihe aus Kiefern und Birken grenzt diesen Bereich vom westlichen Abschnitt, der Badekuhle ab. Die Badekuhle stellt ein Gewässer anthropogenen Ursprungs dar, dessen Südostufer mit Sand als Strandbereich ausgebildet wurde. Am Nordufer befindet sich Röhricht, der dem besonderen Schutz des § 22 NatSchG LSA unterliegt. Westlich der Badekuhle ist an der Außengrenze ein Wall angeschüttet, der vermutlich aus dem ausgekofferten Baggergut besteht. Das gesamte Gelände wird im Norden, Westen und Süden von einer Baumreihe aus Kiefern, Birken und einzelnen Weidenbäumen, eschenblättrigem Ahorn und Jungeichen eingegrenzt. Diese Baumreihe ist stark lückig und mit mehreren abgängigen Bäumen durchsetzt. Die vitalen Gehölze sollen erhalten und in das zukünftige Konzept eingebunden werden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gliederung des Gebietes in Sondergebiete für Ferienhäuser und Sondergebiete für Campingplätze

Das Gebiet wurde in ein Sondergebiet für Ferienhäuser und ein Sondergebiet für Campingplätze unterteilt. In § 10 BauNVO wird zwischen diesen beiden Arten von Sondergebieten unterschieden. Die Kommentierung zu § 10 BauNVO geht davon aus, dass diese Sondergebiete räumlich zu trennen sind, auch wenn sie gemeinsam betrieben werden, da auf Sondergebieten für

Campingplätze nur mobile Unterkünfte zulässig sind. Es wurde daher eine Gliederung zwischen den Bereichen um die Badekuhle, in denen kleinere Ferienhäuser bis 20 m² Grundfläche vorgesehen sind und dem Campingplatz vorgenommen.

Sondergebiete für Ferienhäuser (§ 10 Abs.4 BauNVO)

Nordwestlich und südöstlich der Badekuhle ist perspektivisch die Errichtung von kleinen Ferienhäusern vorgesehen, um das Angebot des Campingplatzes zu ergänzen. Diese sollen in Form von Schlaffässern oder von kleinflächigen Holzhütten in die vorhandenen Gehölzbereiche integriert werden, ohne hierfür Bäume beseitigen zu müssen.

Ferienhäuser sind Unterkünfte, die von einem wechselnden Nutzerkreis bewohnt werden. Sie unterscheiden sich von Wochenendhäusern, die in der Regel ausschließlich vom Eigentümer oder Pächter genutzt werden. Dieser Flächenteil einschließlich der Badekuhle wurde als Sondergebiet für Ferienhäuser festgesetzt. Er dient der Unterbringung kleiner Ferienhäuser im Rahmen des Betriebs des Campingplatzes. Weiterhin befindet sich in diesem Gebiet das Freibad, das in die Zulässigkeit aufgenommen wurde. Die Zweckbestimmungen und Zulässigkeiten wurden in § 1 Abs.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bestimmt.

Sondergebiete für Campingplätze (§ 10 Abs.5 BauNVO)

Den südöstlichen Teil des Plangebietes umfasst das Sondergebiet für Campingplätze. Es dient als Campingplatz und umfasst neben den Standplätzen für Wohnwagen, Campinganhänger, Zelte und mobile Ferienhäuser und den Stellplätzen für Wohnmobile alle für den Betrieb des Campingplatzes erforderlichen Nebenanlagen. Unter mobilen Ferienhäusern sind solche Ferienhäuser zu verstehen, die ortsveränderlich aufgestellt und mittels an Achsen anzubringenden Rädern umgesetzt werden können. Für die Nebenanlagen soll zunächst das bestehende Gebäude genutzt werden. Da keine Dusch- und Waschräume vorhanden sind, ist eine Gebäudeerweiterung oder die Errichtung eines neuen Gebäudes angrenzend an das bestehende Gebäude erforderlich. Der bestehende Spielplatz und die Rodelbahn (auf dem Aushub der Entschlammung des Gewässers) sollen in diese Nutzung integriert werden. Auf dem jetzt vorhandenen Fußballplatz und auf den angrenzenden Flächen des ehemaligen Veranstaltungsbereiches sollen Standplätze für Wohnwagen, Campinganhänger, mobile Ferienhäuser und Zelte entstehen. Die Stellplätze für Wohnmobile sind im vorderen Bereich des Grundstücks vorgesehen. Die Zulässigkeit im Sondergebiet für Campingplätze umfasst alle im Zusammenhang mit dem Campingplatz erforderlichen Nebenanlagen. Oberflächenbefestigungen sind nur in wassergebundener Bauweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe baulicher Anlagen festgesetzt. Im Plangebiet ist die Errichtung von ortsfesten baulichen Anlagen nur in geringem Umfang vorgesehen. Dies betrifft im Sondergebiet für Ferienhäuser die Grundflächen der Ferienhäuser und im Sondergebiet für Campingplätze das vorhandene Sozial- und Sanitärgebäude, die geplanten Wasch- und Duschräume, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, die Mülltonnenstandplätze und den Grillplatz. Klarstellend wurde festgesetzt, dass Standplätze für Wohnwagen, Campinganhänger, Zelte und mobile Ferienhäuser nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, da es sich um Nutzungen handelt, die das Grundstück nicht versiegeln. Für die Zufahrten und Stellplätze wurde festgesetzt, dass diese nicht anzurechnen sind, wenn sie mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden. Hierdurch kann eine sehr geringe Grundflächenzahl für das Sondergebiet für Ferienhäuser von 0,03 und für das Sondergebiet für Campingplätze von 0,05 festgesetzt werden. Dies verhindert die Versiegelung großer Flächen und beschränkt den Umfang der möglichen Ferienhäuser auf ein landschaftsverträgliches Maß.

Die Gebäude sollen über maximal ein Geschoss verfügen, um die Prägung des Gebietes durch die bestehenden Gehölze weiterhin zu erhalten. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 5 Meter. Der Bezugspunkt für die Höhenangaben wurde auf die mittlere Höhe des Geländes von 58 m ü. NHN festgesetzt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung im Plangebiet eine Bebauung in geringem Umfang in Einzelhäusern zu ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen dienen der Festsetzung der Flächen, auf denen ortsfeste Gebäude der Hauptnutzungen errichtet werden dürfen. Dies sind insbesondere Ferienhäuser im Ferienhausgebiet und das Gemeinschaftsgebäude einschließlich der sanitären Anlagen im Campingplatzgebiet. Sie werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind.

Die überbaubaren Flächen wurden auf die geplanten Standorte der ortsfesten Gebäude der Hauptnutzungen begrenzt, um den Charakter des Gebietes zu wahren. Die ortsfesten Ferienhäuser sollen in vorhandene Gehölzbereiche integriert werden. Die Bäume sollen dabei erhalten bleiben. Sie wurden standörtlich auf die Flächen nordwestlich der Badekuhle und südöstlich der Badekuhle begrenzt. Das vorhandene Sozial- und Sanitärgebäude markiert für den Campingplatz den Standort an dem ortsfeste bauliche Anlagen konzentriert werden sollen. Dies betrifft die Erweiterung durch ein Sanitärgebäude mit Dusch- und Waschmöglichkeiten. Die überbaubaren Flächen wurden zum Schutz des Charakters des Gebietes auf diese Flächen begrenzt. Standplätze für Wohnwagen, Campinganhänger, Zelte und mobile Ferienhäuser und Stellplätze für Wohnmobile und PKW sowie alle für den Betrieb des Campingplatzes erforderlichen untergeordneten Nebenanlagen zum Beispiel Anlagen der Zugangskontrolle, Einfriedungen, Mülltonnenstandplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Dorfstraße (Landesstraße L22) erschlossen. Der Standort befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Wassensdorf. Der Straßenraum der Landesstraße L22 besteht aus dem Flurstück 1251, das die Fahrbahn umfasst und sich im Eigentum des Landes befindet und den Straßenseitenräumen auf den Flurstücken 1250 und 1252 im Eigentum der Stadt Oebisfelde-Weferlingen. Eine Teilfläche des Flurstücks 156/1 wird als Wendeanlage genutzt. Dies soll erhalten bleiben. Eine Teilfläche angrenzend an die Straße wurde daher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.4. Wasserflächen

Die Wasserflächen der Badekuhle wurden bestandsorientiert als Wasserflächen in der bestehenden Abgrenzung festgesetzt.

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

Die Erweiterung der bisherigen Nutzung als Freibad, Sport- und Spielanlage zu einem Campingplatz mit Ferienhäusern ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die vermieden, gemindert bzw. kompensiert werden müssen. Der Vermeidung von Eingriffen dient die Festsetzung zur Erhaltung aller Gehölze im Plangebiet mit Ausnahme der Thujaanpflanzungen und der Pappeln, die durch einheimische, großkronige Laubbäume ersetzt werden können. Eine Vielzahl von Bäumen im Plangebiet ist durch die Trockenheit der vergangenen Jahre stark geschädigt. Allgemein wurde festgesetzt, dass für jede Beseitigung einzelner Gehölze Ersatzpflanzungen von

in Art und Wuchshöhe gleichwertigen Gehölzen zu erfolgen hat. Eingriffe in den wertgebenden Gehölzbeständen können hierdurch vermieden bzw. kompensiert werden.

Der Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt dient die Festsetzung, dass Oberflächenbefestigungen nur in wassergebundener Bauweise zulässig sind. Hierdurch sind alle Zufahrten, Stellplätze, auch die Stellplätze für Wohnmobile nur in wassergebundener Bauweise zulässig. Dies mindert den Eingriff in den Boden und die Grundwasserneubildung.

Der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen die Festsetzungen zur Ergänzung der das Gebiet umschließenden Hecke und der Anpflanzung von Strauchhecken zur Untergliederung der Standplätze für Wohnwagen, Campinganhänger, mobile Ferienhäuser und Zelte. Hierdurch entstehen neue Heckenstrukturen, die den Verlust von Wiesenflächen kompensieren sollen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Folgende private Maßnahmen sind vorgesehen:

- die Anlage des Campingplatzes und die Errichtung der Ferienhäuser einschließlich des Anschlusses an die Verkehrsflächen und die Medien der Ver- und Entsorgung
- die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

Der Stadt Oebisfelde-Weferlingen entstehen keine Kosten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Sie ist durch den vorhandenen Anschluss an die Dorfstraße (Landesstraße L22) gesichert. Die innere Erschließung erfolgt privatrechtlich.

Bei Maßnahmen an der Landesstraße L22 (zum Beispiel bei Anschlussarbeiten für Ver- und Entsorgung) sind diese im Vorfeld mit der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte, Fachgruppe Straßenverwaltung und -verkehr (FG232) abzustimmen. Hierzu müssen entsprechende Planunterlagen (Erläuterungsbericht, Lagepläne und Detailpläne) eingereicht werden. Für die Erstellung der Planunterlagen sind die aktuell gültigen Vorschriften und Richtlinien anzuwenden.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH (OEWA). Ein Anschluss an das Trinkwassernetz ist für das Plangebiet vorhanden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co.KG mit Sitz in Wolfsburg. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Träger der Gasversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co.KG mit Sitz in Wolfsburg. Soweit ein Anschluss vorgesehen ist, sind die Anschlussmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Das Telekommunikationsnetz in Wassensdorf wird durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:Net Internet Service GmbH betrieben. Das Grundstück ist an das Glasfasernetz der DNS:Net Internet Service GmbH angeschlossen. Die Zuleitung verläuft über das Grundstück. Sie ist bei der Bebauung zu beachten.

Träger der Abfallentsorgung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Verkehrsflächen sind so vorhanden, dass die Müllfahrzeuge das Baugrundstück ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH (OEWA). Das Grundstück ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH (OEWA). Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Löschwasser

Der Grundschutz an Löschwasser ist für das Plangebiet durch einen auf dem Grundstück befindlichen Saugbrunnen gewährleistet. Der Saugbrunnen befindet sich am Rand der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Weiterhin ist eine Löschwasserentnahme aus der Badekuhle möglich.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Diese treten durch die Nutzung von Grünflächen als Standplätze für Wohnwagen, mobile Ferienhäuser und Campinganhänger sowie durch Versiegelungen in geringem Umfang auf.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden können,
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Aus den beurteilungsrelevanten Flächen sind die Straßenverkehrsflächen auszunehmen, da diese im Bestand vorhanden sind und in dieser Nutzung erhalten werden.

Gesamtfläche	26.253 m ²
abzüglich Verkehrsfläche	- 1.175 m ²
beurteilungsrelevante Fläche	25.078 m ²

	Bestand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
PS	Sport-, Spiel-, Erholungsfläche	8.036 m ²	4	32.144
HEX	Zulage Einzelbaum auf der Sport-, Spiel-, Erholungsfläche (10 Bäume)	(250 m ²)	8	2.000
GSB	Parkfläche, Scherrasen	5.746 m ²	7	40.222
URA	Ruderalfläche ausdauernder Arten	951 m ²	14	13.314
SEY	anthropogenes, nährstoffreiches Gewässer	2.593 m ²	15	38.895
BS	bebaute Fläche	354 m ²	0	0
VWB	wassergebunden befestigte Wege	2.880 m ²	3	8.640
VPX	Plätze wassergebunden oder durch Rasengittersteine befestigt	769 m ²	2	1.538
HRB	Baumreihe aus einheimischen Arten (Kiefer, Weide, Birke)	1.556 m ²	16	24.896
HEC	Baumreihe aus überwiegend einheimischen Arten (Kiefer)	476 m ²	20	9.520
HED	Baumreihe aus überwiegend nicht einheimischen Arten (Hybridpappel)	538 m ²	13	6.994
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	285 m ²	18	5.130
HHB	Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	773 m ²	20	15.460
HHD	Zierhecke (Thuja)	121 m ²	7	847
	gesamt	25.078 m²		199.600

Definition heimische Baumarten:

Baumarten, die sich im selben Raum, derselben Region bzw. demselben Biotop, wo der Waldbestand stockt, entwickelt haben und an die spezifischen ökologischen Gegebenheiten zur Zeit der Entstehung des Bestandes angepasst sind.

Quelle: Ernährungs- und Landwirtschafts-Organisation der Vereinten Nationen (FAO), "Weltwilderhebung 2000 (FRA 2000)", Begriffe und Definitionen, Vereinte Nationen, Rom, 1998

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
Sondergebiet für Ferienhäuser				
BS	zulässige bebaubare Fläche 4.726 m ² x 0,03 (GRZ) = 142 m ²	142 m ²	0	0
HHB	Erhaltungsgebote für Baum- Strauchhecke aus heimischen Arten	773 m ²	20	15.460
HRB	Erhaltungsgebot für die Baumreihe aus einheimischen Arten (Kiefer)	86 m ²	16	1.376
HEC	Erhaltungsgebot für die Baumgruppe aus einheimischen Arten (Kiefer)	476 m ²	20	9.520
HEX	Erhaltungsgebot für Einzelbäume (als Zulage)	(200 m ²)	8	1.600
PS	sonstige Flächen des Sondergebietes (Erholungsfläche)	3.249 m ²	4	12.996
Wasserflächen				
SEY	Badekuhle, anthropogenes, nährstoffreiches Gewässer	2.593 m ²	15	38.895
Sondergebiet für den Campingplatz				
BS	zulässige bebaubare Fläche 17.759 m ² x 0,05 (GRZ) = 888 m ²	888 m ²	0	0
HRB	Erhaltungsgebot für die Baumreihe aus einheimischen Arten (Kiefer, Weide, Birke)	1.470 m ²	16	23.520
HED / HEC (neu)	Erhaltungsgebot für die Baumgruppe aus einheimischen Arten oder alternativ Neuanpflanzung aus heimischen Arten	538 m ²	13	6.994
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (Erhalt)	285 m ²	18	5.130
HHD	Zierhecke (Thuja)	121 m ²	7	847
HHB	Ergänzung der Baumreihen durch Baum-Strauchhecken aus heimischen Arten in den Lücken der Randeingrünung (Neuanpflanzung)	453 m ²	16	7.248
HHA	Strauchhecke aus heimischen Arten (Neuanpflanzung)	2.000 m ²	14	28.000
PS	sonstige Flächen des Sondergebietes (Erholungsfläche)	12.004 m ²	4	48.016
gesamt		25.078 m²		199.602

Ergebnis der Bilanzierung

Durch die Neuanpflanzung von 2.000 m² Strauchhecken zwischen den Standplätzen der Wohnwagen, Campinganhänger, mobilen Ferienhäuser und Zelte sowie durch die Ergänzung der Eingrünung am Rand des Gebietes kann der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des

Plangebietes kompensiert werden. Den ermittelten 199.600 Wertpunkten vor der Planung stehen 199.602 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit kein Eingriff in den Naturhaushalt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt. Nachfolgend ist somit zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien werden durch das Plangebiet nicht erfüllt.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet für Ferienhäuser und einen Campingplatz ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Gerüche (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Ca. 290 Meter südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Anlage der Rinderaufzucht mit bis zu 300 Einstellplätzen für Mastrinder. Die Auswirkungen solcher Kleinanlagen sind anhand der Handlungsempfehlung zur Beurteilung von Geruchsimmissionen bei Rinderanlagen für Sachsen-Anhalt (Stand: 15.06.2009) des Landesamtes für Umweltschutz zu bewerten. Mastrinder sind je nach Altersstufe gemäß Tabelle A Seite 3 der Handlungsempfehlungen mit 0,3 bis 0,7 Großvieheinheiten/Tier zu bewerten. Im worst case Fall wären dies bei 300 Mastrindern 210 Großvieheinheiten. Der hierfür nach Abbildung A auf Seite 3 der Handlungsempfehlungen erforderliche Abstand beträgt ca. 190 Meter zu Wohngebieten. Bei dem vorhandenen Abstand von 290 Metern sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Gerüche zu erwarten.

Da die vorstehende Bewertung durch die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Börde als nicht ausreichend angesehen wurde, hat die Firma Öko-control GmbH (Stand 06.06.2024) eine Immissionsprognose nach TA Luft erstellt. Diese Untersuchung hat bestätigt,

dass die Geruchsstundenhäufigkeit im gesamten Plangebiet deutlich unter 0,10 (10%) liegt. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Gebiet selbst ist keinen wesentlichen Lärmimmissionen benachbarter Nutzungen ausgesetzt.

7. **Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch den Bebauungsplan nicht erkennbar.

8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf stehen die Belange der Erholung und Freizeitgestaltung im Vordergrund. Dem entgegen steht eine geringe Beeinträchtigung der Belange des Natur- und Bodenschutzes im Plangebiet. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird im Gebiet kompensiert. Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundenen Belange der Erholung und Freizeitgestaltung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. **Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt	26.253 m ²
• Sondergebiet für Ferienhäuser	4.726 m ²
• Sondergebiet für Campingplätze	17.759 m ²
• Wasserflächen	2.593 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.175 m ²

TEIL B: Umweltbericht zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	17
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	17
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	17
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	17
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	18
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	20
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	21
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	21
2.1.1.	Schutzgut Biotop	21
2.1.2.	Schutzgut Arten	23
2.1.3.	Schutzgut Boden	26
2.1.4.	Schutzgut Wasser	27
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	27
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	28
2.1.7.	Schutzgut Mensch	28
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	28
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.2.1.	Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	29
2.2.2.	Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
2.3.1.	Handlungsempfehlungen	32
2.3.2.	Im Plangebiet festgesetzte Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	32
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
3.	Ergänzende Angaben	33
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	33
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	34
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Ergänzung der bisherigen Nutzung des Geländes als Freibad durch einen Campingplatz und die Errichtung von Ferienhäusern unter Erhaltung der Gehölze im Plangebiet

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines Sondergebietes für Ferienhäuser auf einer Teilfläche von 4.726 m² um die vorhandene Badekuhle zur Errichtung von bis zu 7 Ferienhäusern mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 20 m², einem Vollgeschoss in offener Bauweise unter Erhaltung des Gehölzbestandes in diesem Bereich
- Erhaltung und Entwicklung des Badegewässers
- Festsetzung eines Sondergebietes für einen Campingplatz unter Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das derzeit vorhandene Sozial- und Sanitärgebäude sowie Erweiterungen für Dusch- und Waschräume auf einer Grundfläche von ca. 534 m² unter Erhaltung der Gehölze im Plangebiet
- Festsetzung, dass zusätzliche Oberflächenbefestigungen im Plangebiet nur in wassergebundener Bauweise zulässig sind
- Festsetzung, dass die das Plangebiet teilweise umgebende, lückige Baumreihe durch Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke zu ergänzen ist, so dass eine geschlossene Eingrünung des Gebietes entsteht
- Festsetzung, dass zur Kompensation der Eingriffe auf 2.000 m² neue Strauchhecken zwischen den Standplätzen der Wohn- und Campingwagen anzulegen sind

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



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wassensdorf westlich der Landesstraße L 22.

[DOP 10/2021] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6022664/2011

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

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

Fläche des Plangebietes gesamt	26.253 m ²
• Sondergebiet für Ferienhäuser	4.726 m ²
• Sondergebiet für Campingplätze	17.759 m ²
• Wasserflächen	2.593 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.175 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar. Das Gebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L22. Von der Straße gehen keine erheblichen Störungen der Umgebung durch Lärm aus.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Festsetzung von Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage der Biotoptypenkartierung

- Schutzgut Boden
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das im Plangebiet vorhandene Oberflächengewässer wird bestandsorientiert weitergenutzt, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut

- Schutzgut Luft / Klima
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, Minimierung der Auswirkungen
- Schutzgut Landschaftsbild
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der geänderten Nutzung des Plangebietes.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)

Im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind keine gebietsbezogenen Ziele für das Plangebiet festgesetzt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Haldensleben (Büro Schube und Westhus) wurde 1996 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1994 bis 1995 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt in Karte 10.3. für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- Naturschutzgebiet Ohre-Drömling NSG 0387
Das Naturschutzgebiet wurde am 20.06.2005 verordnet. Es befindet sich nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von 220 Meter.
- Landschaftsschutzgebiet Drömling LSG 0031BK
Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 26.04.2016 neu verordnet. Es befindet sich nördlich des Plangebietes im Abstand von 220 bis 300 Meter.

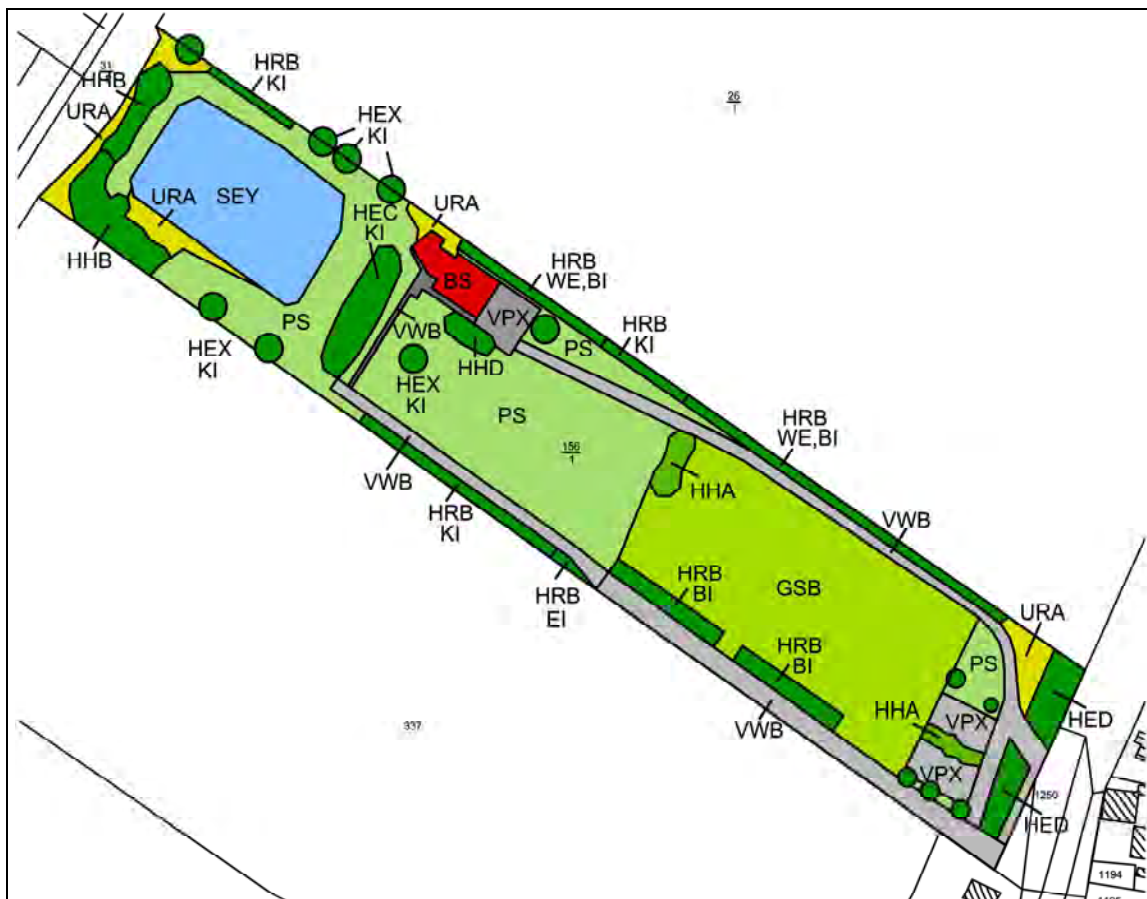
- Biosphärenreservat Drömling BR 0002LSA
Das Biosphärenreservat wurde am 22.06.2019 verordnet. Es umfasst das vorstehende Naturschutzgebiet Ohre-Drömling und das Landschaftsschutzgebiet Drömling.
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) Drömling DE 3532401
Das Vogelschutzgebiet wurde im Jahr 2007 verordnet. Die Abgrenzung entspricht dem Naturschutzgebiet Ohre-Drömling.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Gehölze im Plangebiet erhalten. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Biotope



Biotoptypen

[ALK 10/2020] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18/1-6022664/2011

- BS - bebaute Fläche
- GSB - Scherrasen
- HEC - Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten

- HED - Baumgruppe aus überwiegend nicht heimischen Arten
- HEX - Einzelbaum
- HHA - Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten
- HHB - Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten
- HHD - Zierhecke (Thuja)
- HRB - Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten
- PS - Sport-, Spiel- und Erholungsfläche
- SEY - anthropogenes nährstoffreiches Gewässer
- URA - Ruderalfläche überwiegend ausdauernder Arten
- VPX - wasserdurchlässig befestigter Platz (Rasengittersteine oder wassergebundene Decke)
- VWB - Weg mit wassergebundener Decke
- EI - Hauptbaumart Eiche
- BI - Hauptbaumart Birke
- KI - Hauptbaumart Kiefer
- WE - Hauptbaumart Weide
- PA - Hauptbaumart Hybridpappel

Das Plangebiet wird durch eine Vielzahl von Biotoptypen geprägt, die eine unterschiedliche Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Am Rand des Gebietes wird das Plangebiet gegenüber den angrenzenden Ackerflächen durch teilweise lückige Baumreihen und Gehölzbereiche eingegrünt. Sie bestehen überwiegend aus Birken und Kiefern, teilweise mit Weiden und Eichen durchsetzt. Aufgrund der mehrjährigen trockenen Witterungsbedingungen ist der Grundwasserspiegel der grundwasserbestimmenden Böden stark gesunken, wodurch Teile des Baumbestandes abgestorben sind. Dies betrifft insbesondere höherwertige Gehölzarten und Birken, während die Kiefern noch vital sind. Das Gebiet wird durch Gehölzbereiche in vier Abschnitte gegliedert, die Flächen der Stellplätze unmittelbar an der Straße, der sich daran anschließende Scherrasenbereich, der Fußballplatz und der Spielplatz sowie der Badebereich mit der Badekuhle.



Strand an der Badekuhle



Blick zur Badekuhle

Der Bereich der Badekuhle wird durch das Gewässer geprägt. Nordwestlich des Gewässers ist ein Wall vorhanden, der offensichtlich aus Aufschüttungen der Gewässerentschlammung stammt. Im Gewässer sind kleinflächig Röhrichte vorhanden, die erhalten werden können.



Sozialgebäude



Scherrasenfläche



Fußball- und Spielplatz mit Rodelberg

Der mittlere Teil des Plangebietes wird intensiv als Sport- und Spielplatz genutzt. Auf dem Gelände ist eine Aufschüttung aus der Entschlammung der Badekuhle vorhanden, die als Rodelberg genutzt wird.

Am Nordostrand des Geländes befindet sich das Sozial- und Sanitärgebäude mit überdachter Terrasse. Der Vorbereich wurde mit Rasengittersteinen belegt.

An den Sport- und Spielbereich schließt sich eine weniger intensiv genutzte Fläche mit Scherrasen an, die erst als Ferienlager, später für Bikertreffen und Veranstaltungen genutzt wurde. Die das Gebiet im Südwesten begrenzende Birkenreihe befindet sich zwischen dem vorhandenen Weg und der Scherrasenfläche.

Im straßennahen Bereich befinden die Flächen für Stellplätze, die durch eine Gruppe aus Hybridpappeln vom Straßenbereich getrennt werden.

Bewertung

Von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt sind die Baumgruppen, Baumreihen und Hecken aus heimischen Arten, die zur Erhaltung festgesetzt wurden. Das Badegewässer hat trotz der intensiven Nutzung eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt. Von allgemeiner Bedeutung sind die Ruderaflächen, die nur Randbereiche betreffen. Die im Bestand für Sport- und Spielflächen und als Erholungsbereich genutzten Flächen, die Scherrasenbereiche und die wassergebunden befestigten Wege haben nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Ohne Bedeutung sind die bebauten Flächen.

2.1.2. Schutzgut Arten

Flora

Bestand und Bewertung

Der Bestand auf der Fläche wird durch verbreitete Arten bestimmt. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Hinsichtlich des floristischen Artenschutzes kommt dem Gebiet folglich nur eine geringe Bedeutung zu.

artenschutzrelevante Tierarten

Bestand

Im Landschaftsrahmenplan wurden für das Plangebiet keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert.

Auf der Plangebietsfläche wurde am 13.07.2023 eine Begehung zur Beurteilung der vorhandenen Biotopstrukturen und zur Einschätzung der möglicherweise vorkommenden Tier- und Pflanzenarten durchgeführt. Dabei lag der Schwerpunkt auf den naturschutzfachlich höherwertigen Arten. Dies sind neben den im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Tier- und Pflanzenarten alle

einheimischen Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, da für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, die Zugriffsverbote, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nur hinsichtlich in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 aufgeführt sind.

Aufgrund der Begehungen wird eingeschätzt, dass die Fläche insgesamt eine allgemeine Bedeutung für die zu betrachtenden Artengruppen hat. Nachfolgend wird zu den einzelnen Artengruppen eine Einschätzung vorgenommen.

Säugetiere

Im Plangebiet ist eine Vielzahl an Gehölzen vorhanden, die auch abgestorbene Gehölze umfassen, die jedoch trockenheitsbedingt abgestorben sind und kein hohes Alter aufweisen. Als Winterquartier für Fledermäuse geeignete Gehölze bzw. sonstige Quartiere wurden nicht festgestellt. Sommerquartiere von Fledermäusen können nicht ausgeschlossen werden. Am Gebäude wurden keine geeigneten Spalten und keine Kotspuren festgestellt, so dass das vorhandene Gebäude nicht als Sommerquartier genutzt wird. Die am Rand des Gebietes vorhandenen Gehölze können als Sommerquartier genutzt werden. Da diese Gehölze zur Erhaltung festgesetzt wurden, ist ein Untersuchungsbedarf auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht erkennbar. Erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe sind somit nicht zu erwarten.

Die prüfrelevanten Arten Europäischer Biber, Fischotter und Europäischer Nerz werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der intensiven Nutzung des Geländes und der spezifischen Ansprüche sind auch der Wolf, Feldhamster, Wildkatze, Luchs und Haselmaus für die Fläche auszuschließen. Die mögliche Betroffenheit von weiteren relevanten Säugetieren ist auszuschließen.

Vögel

Von den Vogelarten sind alle einheimischen Arten für die artenschutzrechtliche Überprüfung relevant. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes und sein Nahumfeld liegen aus der Artgruppe der Vögel keine Daten vor. Aus dem weiteren Umfeld (Drömling) sind Daten von Weißstorch, Schwarzstorch, Rohrweihe, Wiesenweihe, Wespenbussard, Rot- und Schwarzmilan und Seeadler bekannt. Für diese Arten wie auch im Umfeld gegebenenfalls vorkommende weitere große und mittelgroße Arten sind aufgrund ihrer spezifischen Ansprüche und der derzeit ausgeübten Nutzungen Bezüge zum Plangebiet auszuschließen, so dass eine mögliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Verschiedene Vogelarten können aufgrund der vorhandenen Habitat- und Biotopstrukturen mit einzelnen Revieren gegebenenfalls im Plangebiet vorkommen. Andere Arten aus dem näheren Umfeld nutzen es während der Brutzeit möglicherweise als Nahrungshabitat. Auszuschließen sind wassergebundene Arten. Für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dieser Arten sind die vorhandenen Röhrichtbestände zu klein und die Störeinflüsse durch den Badebetrieb zu hoch. Da nur die Ruhe und Fortpflanzungsstätten dem besonderen Schutz § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, beschränkt sich die Potenzialanalyse auf die mögliche Eignung als Brutstätte.

Eine Eignung des Gebietes wäre für die Ringeltaube, Aaskrähne, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Nachtigall, Haussperling, Heckenbraunelle, Buchfink, Grünfink, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz und Goldammer gegeben.

Reptilien

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung mit Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zwei Arten relevant. Für die Schlingnatter fehlen Nachweise aus dem näheren Untersuchungsraum. Für die Zauneidechse wird eingeschätzt, dass das Plangebiet keine geeigneten Strukturen für die Art aufweist, da die offenen sandigen Bodenflächen des Strandes aus Aufschüttungen von Sand anderer Herkunft bestehen und intensiv genutzt werden. Die Bodenstrukturen des Auenbodens bieten keine geeigneten Habitatbedingungen für die Zauneidechse. Aufgrund des geringen Aktionsraumes der Zauneidechse ist das Plangebiet nicht als Bestandteil des Aktionsraumes der Zauneidechse einzuschätzen. Bei der durchgeführten

Begehung im Juli 2023 wurden keine Zauneidechsen beobachtet oder Hinweise auf ein mögliches Vorkommen festgestellt. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen wie auch der im Raum bisher fehlenden Nachweise werden für diese Art keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen.

Amphibien

Die im Gebiet befindliche Badekuhle weist eine eingeschränkte Eignung für Amphibien auf. Dem besonderen Schutz nach Gemeinschaftsrecht unterliegen die Arten Geburtshelferkröte, Rotbauchunke, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Europäischer Laubfrosch, Knoblauchkröte, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch, Springfrosch und Kammolch. Ein Vorkommen dieser nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurde bisher nicht festgestellt. Es ist auch aufgrund der Störeinflüsse durch den Badebetrieb an der Badekuhle und des Fehlens von Waldbeständen im Umfeld der Badekuhle nicht zu erwarten. Da das Gewässer im derzeitigen Zustand erhalten bleibt, ist ein weiteres Untersuchungserfordernis nicht gegeben.

Käfer

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung fünf Arten relevant. Dabei handelt es sich bei Großem Eichenbock, Eremit, Alpenbock als Holzgebundenen Käfer und den Breitrandkäfer und den Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfer als Wasserkäfer. Eine erhebliche Betroffenheit wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden stärkeren Gehölz- und Totholzstrukturen, als möglichem Habitat der gegebenenfalls relevanten Käferarten ausgeschlossen. Das Gewässer wird bestandsorientiert weitergenutzt.

Schmetterlinge

Schmetterlinge sind mit den genutzten und für ihre Entwicklung maßgeblichen Wirtspflanzen sehr stark spezialisiert und nur an eine oder wenige Pflanzenarten gebunden. Zudem haben verschiedene Arten weitere spezifische Ansprüche. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird für diese Artengruppe keine Relevanz und damit eine mögliche erhebliche Betroffenheit erkannt.

Libellen

Dem besonderen Schutz nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) unterliegen die Arten Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Grüne Keiljungfer, Gekielte Smaragdlibelle und Sibirische Winterlibellen. Diese Libellenarten benötigen spezielle Lebensbedingungen, die an der Badekuhle im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Mollusken

Für die Betrachtung im Bauverfahren sind mit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel zwei Arten relevant, für die aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Eine Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der europäischen Vogelarten anzunehmen und hinsichtlich der Sommerquartiere für Fledermäuse nicht auszuschließen.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bauverfahren zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen.

Die benannten europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind Gehölz- und Gebüschbrüter und Wiesenbrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Aufgrund der Festsetzung zur Erhaltung der Gehölze ist grundsätzlich nicht von einem Verstoß gegen das

Tötungsverbot auszugehen. Dies ist in der Regel auch bereits dadurch gewährleistet, dass eine Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig ist. Dies ist durch § 39 BNatSchG geregelt und bedarf insofern keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wurde jedoch in der Planzeichnung vermerkt. Da es sich bei den europäischen Vogelarten überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Dies trifft auch auf mögliche Sommerquartiere für Fledermäuse und auf die Lebensbedingungen für geschützte Lurche zu. Die habitatbildenden Strukturen werden erhalten und in ihrer Nutzung nicht geändert. Die lokale Population der Arten wird nicht gefährdet. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Bewertung

Aufgrund der intensiven Nutzung des Untersuchungsbereiches hat das Plangebiet für den faunistischen Artenschutz eine allgemeine Bedeutung.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand

Als natürliche Bodenform stehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt oberflächlich Sand-Gleye an. Sand-Gleye weisen in ihrer natürlichen Ausprägung eine geringe Ertragsfähigkeit auf. Die Durchlässigkeit des Bodens ist sehr hoch. Das Pufferungsvermögen ist gering. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist gering. Die Böden sind durch die Nutzung als Erholungsgebiet anthropogen überprägt. Mit Ausnahme der bebauten Flächen sind die Böden überwiegend unversiegelt.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden im Plangebiet bilden eine geeignete Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen ist der unversiegelte Flächenanteil von allgemeiner Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist aufgrund des geringen Puffervermögens bei hoher Durchlässigkeit gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der anthropogenen Überprägung durchschnittlich. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund des geringen Ertragspotentials als gering einzustufen. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Böden von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

Ablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich die Badekuhle als anthropogen entstandenes Badegewässer im Sinne eines Naturbades. Im nordöstlichen Randbereich der Badekuhle hat sich kleinflächig Röhricht gebildet.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet ca. 1,5 bis 2 Meter unter der Oberfläche an. Das Grundwasser ist aufgrund der geringen Pufferwirkung des Bodens und der hohen Durchlässigkeit gering geschützt.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut im Plangebiet als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für die Einschätzung der Klimarelevanz der Flächen im Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde der Landschaftsrahmenplan zugrunde gelegt.

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

- gleichmäßige Verdunstung und damit konstante Luftbefeuchtung
- Temperaturabsenkung durch Verdunstung
- Verringerung des oberirdischen Wasserabflusses
- Verbesserung der Luftqualität durch Ausfilterung
- Kleinräumige Luftbewegung
- Entzug von CO₂ bei der Photosynthese

Vegetationsbeständen mit einer großen Oberfläche und einem großen Wurzelvolumen, wie sie vor allem große und alte Bäume haben, wird dabei eine besondere Bedeutung zugemessen, ebenso wie geschlossenen Baumbeständen.

Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen und Gehölze weisen ein überdurchschnittliches Potential zur Entstehung von Frischluft auf. Bedingt durch die ebene Lage ohne ausgeprägte Ventilationsbahnen vergeht die Kaltluft im Plangebiet weitgehend wieder. In Bezug auf die Belange des Klimas ist dem Gebiet eine allgemeine Bedeutung zu zumessen.

Durch die Verkehrsemissionen der Landesstraße L22 wird das Gebiet nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Wassensdorf. Die Landschaft nördlich von Wassensdorf wird im unmittelbaren Umfeld überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Nördlich des Haubegrabens beginnt in den Landschafts- und Naturschutzgebieten eine abwechslungsreiche Landschaft. Entlang des Haubegrabens, der westlich an das Plangebiet angrenzt, sind landschaftsgliedernde Gehölzreihen vorhanden. Das Plangebiet selbst leistet mit seinem Gehölzbestand einen Beitrag zur Vielfalt des Landschaftsbildes.

Für die Erholung hat der Landschaftsbereich eine erhebliche Bedeutung. Der Ortsrand von Wassensdorf ist gut eingegrünt und fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. Hinsichtlich der Beurteilungsmerkmale Eigenart, Schönheit und Seltenheit des Landschaftsbildes kommt den Flächen eine allgemeine bis hohe Bedeutung zu. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Ebenheit und der damit verbundenen weiten Wahrnehmung empfindlich für Beeinträchtigungen.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Das Plangebiet wird aktiv zur Erholung genutzt und hat eine erhebliche Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für die Erholungsnutzung ist eine störungsfreie Lage. Vom Plangebiet selbst gehen keine wesentlichen Emissionen aus. Das Plangebiet ist keinen erheblichen Beeinträchtigungen von außen ausgesetzt.

Gerüche

Ca. 290 Meter südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Anlage der Rinderaufzucht mit bis zu 300 Einstellplätzen für Mastrinder. Die Auswirkungen wurden nachfolgend unter Pkt. 2.2.2. untersucht. Durch die Firma Öko-control GmbH (Stand 06.06.2024) wurde eine Immissionsprognose nach TA Luft erstellt. Diese Untersuchung hat bestätigt, dass die Geruchsstundenhäufigkeit im gesamten Plangebiet deutlich unter 0,10 (10%) liegt. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine bekannten Kultur- und Sachgüter betroffen.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter									
		Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen									
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter	
Baubedingte Auswirkungen											
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t		
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t			
	Bodenantrag		t	t	t		t				
Baubetrieb	Schallemission	t						t			
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t			
	Erschütterungen	t						t			
Anlagebedingte Auswirkungen											
Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d		
Betriebsbedingte Auswirkungen											
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d							d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d					
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d								d	
	Störungen randlicher Biotopstrukturen							d	d		

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht von einer wesentlichen Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen.

Der Bebauungsplan "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf sieht die Nutzung der bisherigen Pflegegrünflächen für einen Campingplatz und die Errichtung von kleinflächigen Ferienhäusern vor.

Die vorstehende Tabelle liefert einen Überblick über die Wirkfaktoren sowie die hierdurch möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch die Realisierung der Bebauungsplanung in geringem Umfang zu erwarten sind.

2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Änderungen der vorhandenen Biotoptypen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen und unter der Berücksichtigung von Erhaltungsbindungen zulässig sind.

Vom zu erwartenden Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Das Gewässer bleibt erhalten, der Gehölzbestand wurde zur Erhaltung festgesetzt. Davon ausgenommen sind die nicht heimischen Gehölze (Thuja, Pappeln), die durch heimische Gehölze ersetzt werden sollen. Die den Gebietsrand bildenden Gehölze werden ergänzt. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend Scherrasenflächen, die als Campingplatz genutzt werden sollen. Die Errichtung von Gebäuden (Waschräume, Duschen) ist überwiegend auf einer mit Rasengittersteinen befestigten Fläche vorgesehen. Die kleinflächigen Ferienhäuser sollen in die vorhandenen Gehölzbestände integriert werden. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt.

Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten liegt kein Nachweis vor. Da das Gewässer und die Baumbestände erhalten bleiben, sind Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dieser Arten nicht erkennbar betroffen. Der Störgrad gegenüber störungsempfindlichen Arten wird sich nicht wesentlich erhöhen. Der Badebetrieb findet bereits im Bestand statt. Die bisherige Nutzung als Zeltferienlager und Bikertreffen ist mit ähnlichen Störeinflüssen auf die Tierwelt verbunden.

Soweit Einzelgehölze beseitigt und ersetzt werden sollen, hat dies außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Der Verlust von Habitatflächen für diverse Vogelarten ist nicht erheblich. Im räumlichen Zusammenhang bestehen alternative Möglichkeiten für die Wahl von Brutplätzen im Bereich des Drömlings.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung entstehen nur in sehr geringem Umfang. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes können durch die Bebauung insgesamt ca. 676 m² Boden zusätzlich versiegelt werden. Der Eingriff ist erheblich, er betrifft überwiegend durch Rasengittersteine belegte Flächen. Eine weitere Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Oberflächengewässer Badekuhle sind nicht zu erwarten. Die Badekuhle dient im Bestand als Badegewässer und soll auch zukünftig als Badegewässer genutzt werden. Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die Versiegelung von Böden. Von einem wesentlich erhöhten Oberflächenwasserabfluss ist nicht auszugehen, da das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat durch wasserdurchlässige Befestigungen und die Anlage von Versickerungsflächen zu erfolgen. Gleichwohl kann durch die Verringerung der Infiltrationsfläche die Pufferfunktion des Bodens nicht optimal genutzt werden, so dass ein Eingriff in das Schutzgut in geringem Umfang zu erwarten ist.

Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Die Belange des Lärmschutzes sind nicht erheblich betroffen. Ca. 290 Meter südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Anlage der Rinderaufzucht mit bis zu 300 Einstellplätzen für Mastrinder. Die Auswirkungen solcher Kleinanlagen sind anhand der Handlungsempfehlung zur Beurteilung von Geruchsmissionen bei Rinderanlagen für Sachsen-Anhalt (Stand: 15.06.2009) des Landesamtes für Umweltschutz zu bewerten. Mastrinder sind je nach Altersstufe gemäß Tabelle A Seite 3 der Handlungsempfehlungen mit 0,3 bis 0,7 Großvieheinheiten/Tier zu bewerten. Im worst case Fall wären dies bei 300 Mastrindern 210 Großvieheinheiten. Der hierfür nach Abbildung A auf Seite 3 der Handlungsempfehlungen erforderliche Abstand beträgt ca. 190 Meter zu Wohngebieten. Bei dem vorhandenen Abstand von 290 Metern sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Gerüche zu erwarten. Durch die Firma Öko-control GmbH (Stand 06.06.2024) wurde eine Immissionsprognose nach TA Luft erstellt. Diese Untersuchung hat bestätigt, dass die Geruchsstundenhäufigkeit im gesamten Plangebiet deutlich unter 0,10 (10%) liegt. Die Untersuchung schließt somit wesentlich Beeinträchtigungen aus.

Das Gebiet dient der intensiven Erholung. Dies wird durch die Planung gesichert. Eine Beeinträchtigung des Belanges ist nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch die umgebenden Gehölze wirksam von der offenen Landschaft abgeschirmt. Die geplante Nutzungsänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Bäume erhalten bleiben.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

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

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

2.3.1. Handlungsempfehlungen

baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Grünflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleifen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die Dachflächen mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

2.3.2. Im Plangebiet festgesetzte Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

zeichnerisch festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für den Gehölzbestand
- bestandsorientierte Festsetzung des Gewässers
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,03 und 0,05

textlich festgesetzte Maßnahmen:

- Es wurde festgesetzt, dass neue Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausschließlich in wassergebundener Bauweise auszuführen sind. Eine Versiegelung ist nur ausnahmsweise zulässig (zum Beispiel für den Mülltonnenstandplatz oder den Grillplatz).
- Es wurde festgesetzt, dass alle im Plangebiet vorhandenen Gehölze grundsätzlich zu erhalten sind. Die Thujabäume vor dem vorhandenen Gebäude und die Hybridpappeln an der Grenze zwischen dem Grundstück und dem Straßenraum können durch Arten einheimischer, großkroniger Laubbäume ersetzt werden. Für erforderliche Beseitigungen von Bäumen sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Je beseitigtem Baum ist ein in Artenauswahl und Wuchshöhe gleichwertiger einheimischer, standortgerechter Laubbaum neu anzupflanzen.
- Die das Gebiet eingrenzende, teilweise durch Trockenheit geschädigte und lückige Baumreihe ist durch Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze als Baum-Strauch-Hecke auf einer Fläche von 453 m² zu ergänzen, so dass eine geschlossene Eingrünung des Gebietes entsteht.
- Zur Untergliederung der Standplätze für Campingwagen sind auf insgesamt 2000 m² Fläche neue Strauchhecken aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des Vorhandenseins der Badekuhle am Standort als Freibad sind nur im Plangebiet die Voraussetzungen gegeben die Flächen durch einen Campingplatz weiter zu entwickeln. Zu untersuchende Standortalternativen bestehen daher nicht.

Planalternativen bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurden durch textliche Festsetzung auf ein Minimum beschränkt. Eine weitere Minderung ist bei Beibehaltung der Planungsabsicht der Errichtung eines Campingplatzes nicht umsetzbar.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

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

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der Entwicklung der anzupflanzenden Gehölzhecke

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Ergänzung des derzeitigen Bade-, Sport- und Freizeitgebietes durch einen Campingplatz mit Ferienhäusern. Der Badebetrieb soll fortgesetzt werden. Die im Bestand vorhandenen einheimischen Gehölze wurden zur Erhaltung festgesetzt. Die hochwertigen Biotoptypen des Gewässers und der Gehölze bleiben erhalten. Die zukünftige Nutzung wird in diese Strukturen integriert.

Durch die geplanten Ferienhäuser und ortsfeste bauliche Anlagen auf dem Campingplatz können ca. 676 m² zusätzlich versiegelt werden. Die wesentlichen Erweiterungen finden auf Flächen statt, die im Bestand mit Rasengittersteinen belegt und geringwertig sind.

Für den Schutz der Vögel ist es erforderlich, die Beseitigung der nicht heimischen Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Vögel vorzunehmen. Im räumlichen Zusammenhang bestehen Möglichkeiten für Ersatzquartiere.

Ein geringer Eingriff ist in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung sich die Infiltrationsflächen für das Niederschlagswasser verringern.

Das Landschaftsbild wird aufgrund der zu erhaltenden Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch die Planung findet ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der im Plangebiet durch die Anpflanzung von Gehölzhecken ausgeglichen wird, so dass kein erheblicher Eingriff zurückbleibt.

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Juni 2024