



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

**2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der
Stadt Oebisfelde "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf**

Entwurf – Dezember 2023



[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 Darstellungen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.2. Lage des Änderungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Bestandsaufnahme	5
3.1. Größe des Änderungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
3.2. Bodenverhältnisse	5
3.3. Nutzung und Vegetation	6
4. Begründung der Änderungen des Flächennutzungsplanes	7
4.1. Sonderbauflächen, die der Erholung dienen	7
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	7
5.1. Erschließung	7
5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
6. Private Belange	8
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8
8. Flächenbilanz	8
Teil B Umweltbericht	9

Teil A: Begründung der Darstellungen der 2.Änderung des fort geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde "Badekuhle" im Ortsteil Wassensdorf, Stadt Oebisfelde - Weferlingen

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 28.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.221)
- 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 Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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. 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. Die derzeit im Verfahren befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird voraussichtlich nicht bis zum Abschluss des Planverfahrens für den Bebauungsplan wirksam werden. Es gilt somit noch der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde. Dieser stellt die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad und Parkanlage dar. Da der Bebauungsplan nicht aus diesen Darstellungen entwickelt werden kann, ist ein Änderungsverfahren des fortgeltenden Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient den Belangen von Freizeit und Erholung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB. Sie ist städtebaulich erforderlich.

2.2. Lage des Änderungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des Erholungsbereiches Badekuhle, die bisher im Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde als Grünflächen dargestellt sind.

Lage in der Stadt



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

An den Änderungsbereich grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an den Änderungsbereich 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. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Flächennutzungsplanes raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 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. Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält 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 Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

Der Änderungsbereich 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 28.06.2023 beschlossenen 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für den Änderungsbereich 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 erkennbar entgegen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Änderungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe der Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 2,6 Hektar. Das Flurstück befindet sich in städtischem Besitz.

3.2. Bodenverhältnisse

Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Änderungsbereich 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 weniger als 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.

archäologische Bodendenkmale

Der Änderungsbereich ist im Entwurf der Neuaufstellung 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 Änderungsbereich nicht bekannt. Werden im Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich 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.

3.3. Nutzungen und Vegetation

Nutzungen

Der Änderungsbereich wird seit den 70er Jahren als Naherholungsgebiet genutzt. Er umfasst einen Vorplatz am öffentlichen Straßenraum, der als Wendeanlage genutzt wird. Daran schließt sich eine Reihe Hybridpappeln an, hinter der sich die wassergebunden befestigten Stellplätze befinden. 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. Eine doppelte Baumreihe aus Kiefern 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. 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 Änderungen des Flächennutzungsplanes

4.1. Sonderbauflächen, die der Erholung dienen

Für den Bereich der Gemarkung Wassensdorf gilt derzeit noch der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde. Er stellt die Fläche als Grünfläche Freibad und Parkanlage dar. Der Flächennutzungsplan für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich in Neuaufstellung. Im aktuell beschlossenen Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Bereich noch nicht als Sonderbaufläche, die der Erholung dient, dargestellt. Der Entwurf wird derzeit überarbeitet und soll den Änderungsbereich 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, die der Erholung dient, geändert werden. Die Zulässigkeiten innerhalb der Sonderbauflächen werden im Bebauungsplan geregelt. Grundsätzlich können nur die Arten der baulichen Nutzung gemäß § 10 BauNVO aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange der Erschließung sind im Bebauungsplanverfahren zu behandeln. In der Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu untersuchen, ob eine Erschließung grundsätzlich möglich ist. Der Änderungsbereich ist im Bestand an das Elektroenergie-, das Wasserversorgungsnetz und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser ist im Gebiet zur Versickerung zu bringen.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft durch die zeitweise Nutzung von Grünflächen als Standplätze für Wohnwagen und Campinganhänger sowie durch Versiegelungen für Ferienhäuser und Funktionsgebäude in geringem Umfang. Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. In diesem wird nachgewiesen, dass eine Kompensation der Eingriffe im Änderungsbereich möglich ist.

Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Änderungsbereich selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Gebiet selbst ist keinen wesentlichen Lärmimmissionen benachbarter Nutzungen ausgesetzt. Die Landesstraße L 22 ist nicht erheblich belastet.

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 Änderungsbereiches 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.

6. 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 die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes "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 Änderungsbereich. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kann im Gebiet kompensiert werden. Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Belange der Erholung und Freizeitgestaltung die Änderung des Flächennutzungsplanes.

8. Flächenbilanz

	<u>vor der Änderung</u>	<u>nach der Änderung</u>
Fläche des Änderungsbereiches gesamt	2,58 Hektar	2,58 Hektar
• Sonderbauflächen die der Erholung dienen	-	2,34 Hektar
• Wasserflächen	-	0,24 Hektar
• Grünflächen Freibad	1,00 Hektar	-
• Grünflächen Parkanlage	1,58 Hektar	-

TEIL B: Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
1.2.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	10
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	11
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	11
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	14
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	14
2.1.1.	Schutzgut Biotope	14
2.1.2.	Schutzgut Arten	16
2.1.3.	Schutzgut Boden	16
2.1.4.	Schutzgut Wasser	17
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	17
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	18
2.1.7.	Schutzgut Mensch	18
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	19
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3.	Ergänzende Angaben	21
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	21
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Darstellung einer Sonderbaufläche, die der Erholung dient, für den Änderungsbereich
- bestandsorientierte Darstellung der Badekuhle als Wasserfläche

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



Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst:

	<u>vor der Änderung</u>	<u>nach der Änderung</u>
Fläche des Änderungsbereiches gesamt	2,58 Hektar	2,58 Hektar
• Sonderbauflächen die der Erholung dienen	-	2,34 Hektar
• Wasserflächen	-	0,24 Hektar
• Grünflächen Freibad	1,00 Hektar	-
• Grünflächen Parkanlage	1,58 Hektar	-

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächen nutzungs- planes

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 Änderungsbereich und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Änderungsbereich 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 Biotope
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

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

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

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

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

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

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

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

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

- 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:

Das im Änderungsbereich vorhandene Oberflächengewässer wird bestandsorientiert weitergenutzt, Empfehlungen zur Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate für den Bebauungsplan, 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:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Änderungsbereich, Empfehlungen zur 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:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der geänderten Nutzung des Änderungsbereiches.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung:
Archäologische Bodendenkmale sind im Änderungsbereich bisher nicht bekannt.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)

Im 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind keine gebietsbezogenen Ziele für den Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich keine standortkonkreten Ziele fest.

Schutzgebiete

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

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

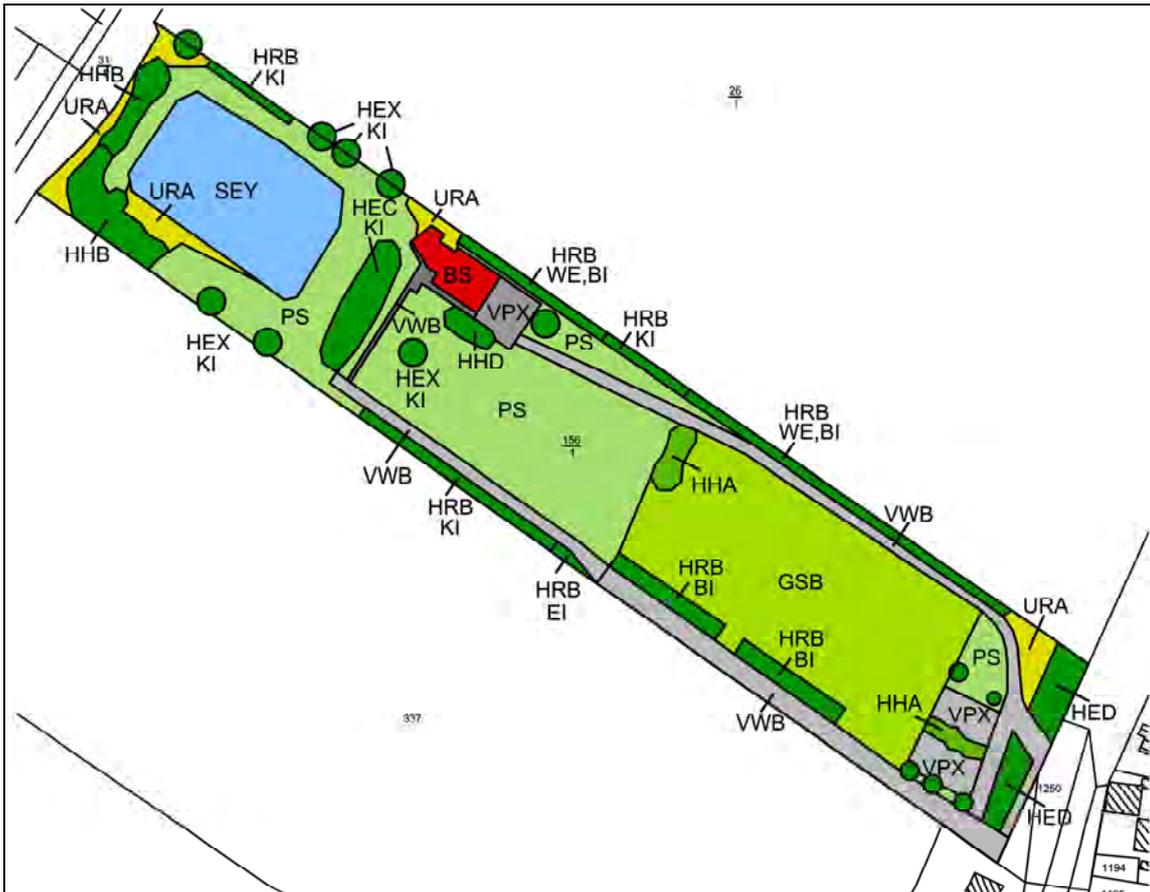
- Naturschutzgebiet Ohre-Drömling NSG 0387
Das Naturschutzgebiet wurde am 20.06.2005 verordnet. Es befindet sich nordwestlich des Änderungsbereiches in einem Abstand von 220 Meter.
- Landschaftsschutzgebiet Drömling LSG 0031BK
Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 26.04.2016 neu verordnet. Es befindet sich nördlich des Änderungsbereiches 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 sollen die Gehölze im Änderungsbereich erhalten werden. 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
- HDD - 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

Der Änderungsbereich wird durch eine Vielzahl von Biotoptypen geprägt, die eine unterschiedliche Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Am Rand des Gebietes wird die Fläche 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.



Sozialgebäude



Scherrasenfläche



Fußball- und Spielplatz mit Rodelberg

Der mittlere Teil des Änderungsbereiches 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 erhalten werden sollen. 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

Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Die artenschutzrechtlich wertgebenden Gehölze und das Gewässer sollen erhalten werden, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden werden können.

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 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich befindet sich die Badekuhle als anthropogen entstandenes Badegewässer im Sinne eines Naturbades.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Änderungsbereich 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. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

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

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

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

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

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

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

Die im Änderungsbereich vorhandenen Freiflächen und Gehölze weisen ein überdurchschnittliches Potential zur Entstehung von Frischluft auf. Bedingt durch die ebene Lage ohne ausgeprägte Ventilationsbahnen vergeht die Kaltluft weitgehend wieder. In Bezug auf die Belange des Klimas ist der Fläche 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.

Der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich angrenzt, sind landschaftsgliedernde Gehölzreihen vorhanden. Die Fläche 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

Der Änderungsbereich wird aktiv zur Erholung genutzt und hat eine erhebliche Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Lärmsituation

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

Gerüche

Ca. 290 Meter südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Anlage der Rinderaufzucht mit bis zu 300 Einstellplätzen für Mastrinder. Die Auswirkungen werden unter Pkt. 5.2. des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung erläutert.

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

Schutzgut Biotop und Arten

Vom zu erwartenden Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Das Gewässer bleibt erhalten, der Gehölzbestand kann erhalten werden. Die den Gebietsrand bildenden Gehölze sollen ergänzt werden. Die von der Erholungsnutzung betroffenen Biotoptypen sind überwiegend Scherrasenflächen, die als Campingplatz genutzt werden sollen. Die Errichtung von Gebäuden (Waschräume, Duschen) soll auf einer mit Rasengittersteinen befestigten Fläche vorgesehen werden. 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.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung entstehen voraussichtlich 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. Der Eingriff betrifft überwiegend durch Rasengittersteine belegte Flächen. Eine deutliche 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.

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

Der Änderungsbereich ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Die Belange des Lärmschutzes sind nicht erheblich betroffen. Ca. 290 Meter südwestlich des Änderungsbereiches 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.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Der Änderungsbereich 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 sollen.

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 Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen:

- Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für den Gehölzbestand
- bestandsorientierte Festsetzung des Gewässers
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf maximal 0,05
- Festsetzung, dass neue Oberflächenbefestigungen ausschließlich in wassergebundener Bauweise auszuführen sind
- Festsetzung, dass die das Gebiet eingrenzende, teilweise durch Trockenheit geschädigte und lückige Baumreihe ist durch Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze als Baum-Strauch-Hecke ergänzt wird, so dass eine geschlossene Eingrünung des Gebietes entsteht

- Festsetzung, dass zur Untergliederung der Standplätze für Campingwagen neue Strauchhecken aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen sind

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des Vorhandenseins der Badekuhle am Standort als Freibad sind nur im Änderungsbereich 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 erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

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. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

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

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ergänzung des derzeitigen Bade-, Sport- und Freizeitgebietes durch einen Campingplatz und durch Ferienhäuser ermöglichen. Der Badebetrieb soll fortgesetzt werden. Die im Bestand vorhandenen einheimischen Gehölze und die hochwertigen Biotoptypen des Gewässers sollen erhalten werden. Die zukünftige Nutzung wird in diese Strukturen integriert.

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

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 Gebiet durch die Anpflanzung von Gehölzhecken ausgeglichen werden soll, so dass kein erheblicher Eingriff zurückbleibt.

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Dezember 2023