Stadt Bad Schmiedeberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienhausgebiet Waldschlösschen Moschwig“

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

Planträger: Stadt Bad Schmiedeberg
Markt 10
06905 Bad Schmiedeberg
Tel. 034925-68-0
e-Mail: info@bad-schmiedeberg.de
www.bad-schmiedeberg.de

Auftraggeber: Rudolf Kräling Grundstücksgesellschaft mbH
Benninghofer Straße 160
44269 Dortmund
Tel. 0231-3951120
www.kraeling-grund.de

Planverfasser: Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
e-Mail: rainer.dubiel@t-online.de

Bearbeitungsstand: 01.08.2022

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Einleitung ... 5
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung ... 5
1.2 Übergeordnete Planungen ... 6
1.2.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan ... 6
1.2.2 Raumordnung, Regionalplanung ... 7
1.2.3 Flächennutzungsplan ... 8
1.2.4 Schutzgebiete ... 9
1.3 Rechtsgrundlagen ... 9
1.4 Plangrundlagen ... 9

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes ... 9
2.1 Abgrenzung des Plangebietes ... 9
2.2 Beschreibung des Plangebietes ... 11

3 Planvorhaben ... 12
3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans ... 12
3.2 Beschreibung des Planvorhabens ... 12

4 Planinhalt und Festsetzungen ... 13
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise ... 14
4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ... 14
4.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 16
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ... 16
4.6 Sonstige Planzeichen ... 17
4.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ... 17

5 Umweltbericht ... 19
5.1 Einleitung ... 19
5.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans ... 19
5.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen ... 20
5.2.1 Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter ... 22
5.3 Methodik der Umweltprüfung ... 25
5.3.1 Untersuchungsrahmen - räumliche und inhaltliche Abgrenzung ... 25
5.3.2 Begriffsdefinitionen ... 25
5.3.3 Berücksichtigung des Ist-Zustandes ... 27
5.3.4 Wirkanalyse ... 27
5.3.5 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen ... 28
5.4 Aktueller Zustand sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planvorhabens ... 28
5.4.1 Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen ... 28

5.4.2 Schutzgut Mensch 29
5.4.3 Schutzgut Flora 30
5.4.4 Schutzgut Fauna 32
5.4.5 Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen 40
5.4.6 Schutzgut Fläche 45
5.4.7 Schutzgut Boden 45
5.4.8 Schutzgut Wasser 47
5.4.9 Schutzgut Klima/ Luft 48
5.4.10 Schutzgut Landschaft 49
5.4.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 51
5.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 51
5.4.13 Gesamteinschätzung der Auswirkungen 52
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens 52
5.6 Kompensation 53
5.6.1 Rechtliche Grundlagen 53
5.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen 53
5.6.3 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen 55
5.6.4 Flächenbilanzierung Bestand 56
5.6.5 Flächenbilanzierung Planung 57
5.7 Planungsalternativen 58
5.8 Umweltüberwachung (Monitoring) 59
5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 59
6 Kosten / Finanzierung / Durchführung 60
7 Flächenbilanz 60
8 Verfahrensvermerke 61
9 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze 63

Abbildungen

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Ortsteil Moschwig 5
Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010 6
Abb. 3: Ausschnitt REP A-B-W 2018 7
Abb. 4: Auszug FNP 2030 Stadt Bad Schmiedeberg, OT Moschwig 8
Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Aufstellungsbeschluss 10
Abb. 6: Realnutzung Plangebiet und unmittelbare Umgebung 11
Abb. 7: Auszug Landschaftsplan VG Kurregion Elbe-Heideland (2007) 21
Abb. 8: Reviermittelpunkte der Brutvogelarten 34
Abb. 9: Lage der Reptilienbretter innerhalb des Untersuchungsgebietes 37

Tabellen

Tab. 1: Gesamtartinventar Brutvögel (grau markierte Arten sind zugleich wertgebende Arten).....33

Tab. 2: Artenspektrum Reptilien.....36

Tab. 3: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....54

Tab. 4: Ausgleichsmaßnahmen.....56

Tab. 5: Flächenbilanzierung Bestand.....57

Tab. 6: Flächenbilanzierung Planung.....58

Tab. 7: Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen.....60

Karten /Pläne

312/2	Planzeichnung Bebauungsplan - Entwurf, M 1:500
312/GOP-1	Grünordnungsplan, Bestand/Biotoptypen, M 1:500
312/GOP-2	Grünordnungsplan, Zielbiotope/Maßnahmen, M 1:500

Anlagen

Fachgutachten:

- Artenschutzbeitrag zum Vorhaben Bebauungsplan „Sondergebiet Ferienanlage Waldschlösschen“ des Ortsteils Moschwig in Bad Schmiedeberg, 29.01.2021, Biotopmanagement Schonert, Bleddin

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Stadt Bad Schmiedeberg beabsichtigt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhausgebiet Waldschlösschen Moschwig“. Dazu fasste der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst bebaute und unbebaute Grundstücksflächen der Flur 13 in der Gemarkung Schmiedeberg mit einer Flächengröße von ca. 0,7 ha. Es befindet sich südlich der Ortslage Moschwig, unmittelbar nördlich der Bahnstrecke Bad Düben – Bad Schmiedeberg.

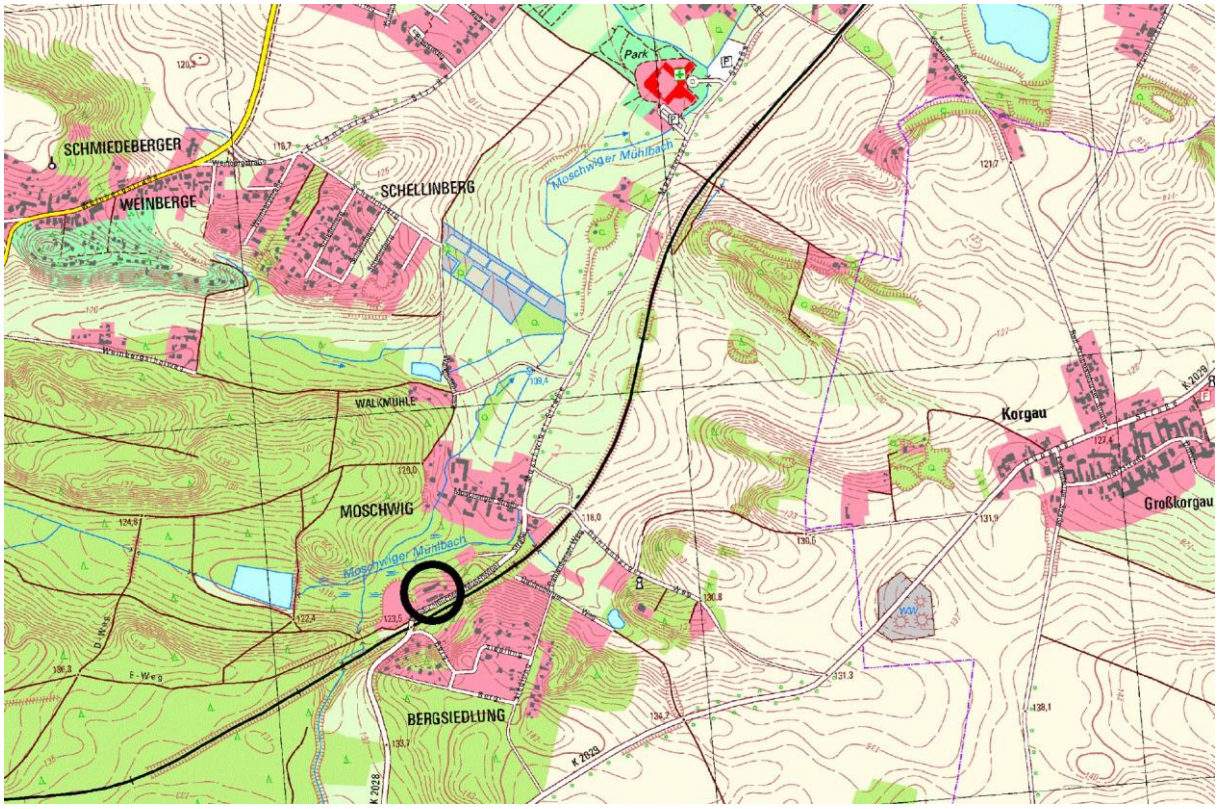

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Ortsteil Moschwig

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

Die aufstehenden Gebäude entsprangen einer ursprünglich bäuerlichen Hofnutzung mit Gaststättenbetrieb. Das Hauptgebäude verlieh dem Anwesen den Namen „Waldschlösschen“. Zu DDR-Zeiten wurden die Gebäude als Ferienlager bzw. Erholungsbauten genutzt. Nach 1990 wurde die Nutzung eingestellt.

Neue Eigentümerin wurde die Rudolf Kräling Grundstücksgesellschaft mbH aus Dortmund (Vorhabenträger). Sie strebt die Nachnutzung der Bausubstanz weiterhin als Erholungsbauten an im Sinne eines Ferienhausgebietes.

Für dieses Bauvorhaben macht sich die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, da sich die Planflächen im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Die Stadt Bad Schmiedeberg unterstützt das Vorhaben im Rahmen ihrer Bauleitplanung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor.

Der Bebauungsplan ist nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen. Die Ergebnisse werden in Form eines Umweltberichtes Bestandteil der Begründung. Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Grünordnungsplan zu erstellen, der die Eingriffserheblichkeit feststellt und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beinhaltet.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

Am 14.12.2010 wurde die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** (LEP LSA 2010) von der Landesregierung beschlossen. Diese Verordnung trat nach ihrer Verkündung im Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11.03.2011 in Kraft. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

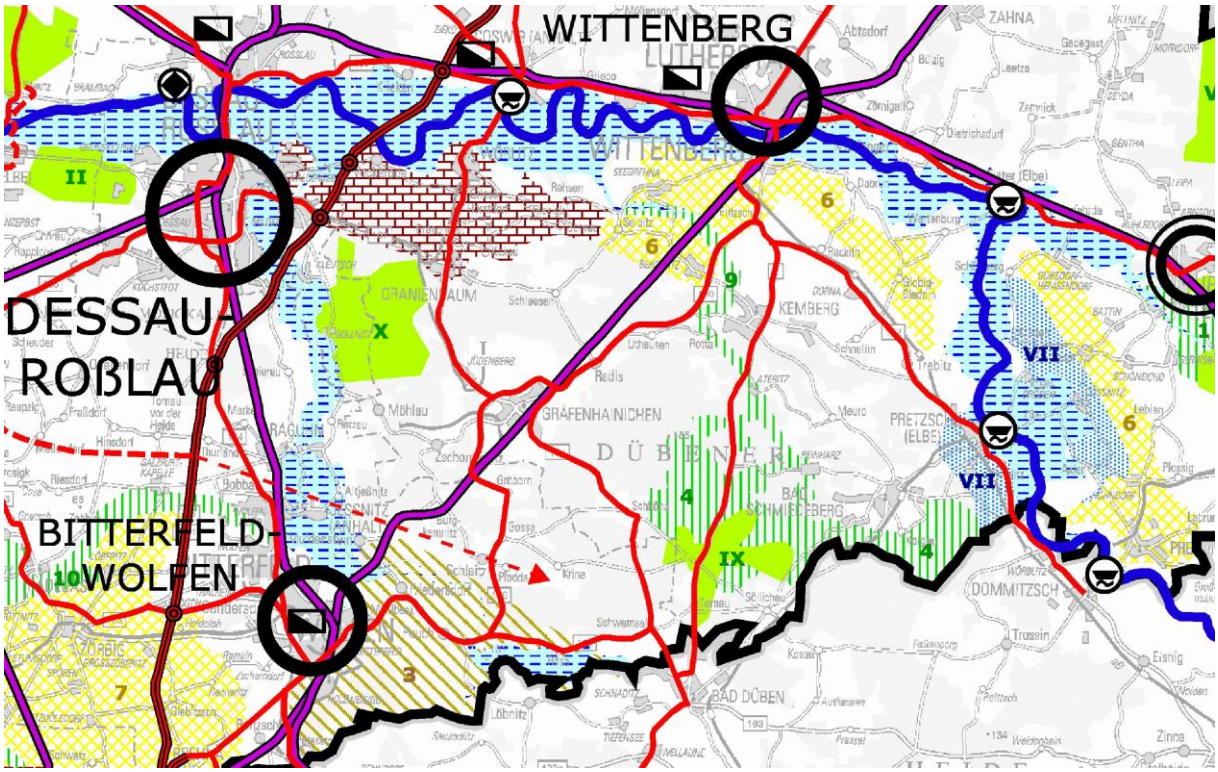

Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010

Quelle: Landesregierung Sachsen-Anhalt

Gemäß Beikarte 1 des LEP LSA 2010 liegt Bad Schmiedeberg mit seinem Ortsteil Moschwig im ländlichen Raum, unweit zur Landesgrenze zum Freistaat Sachsen. Südlich der Kernstadt Bad Schmiedeberg erstreckt sich bis zur Landesgrenze das Vorbehaltsgebiet für ein ökologisches Verbundsystem: 4. Teile der Dübener Heide.

Für das Plangebiet „Ferienhausgebiet Waldschlösschen Moschwig“ des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beinhaltet der LEP keine zeichnerischen Festlegungen.

Im LEP werden insbesondere folgende Grundsätze mit einer Relevanz für das Planvorhaben benannt:

G 134 Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen

beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.

G 139 Die Naturparke ..., Dübener Heide, ... 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 unterhalten werden.

1.2.2 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Bad Schmiedeberg gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2018)** ist am 27.04.2019 in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ersetzt den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2006 und bildet gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

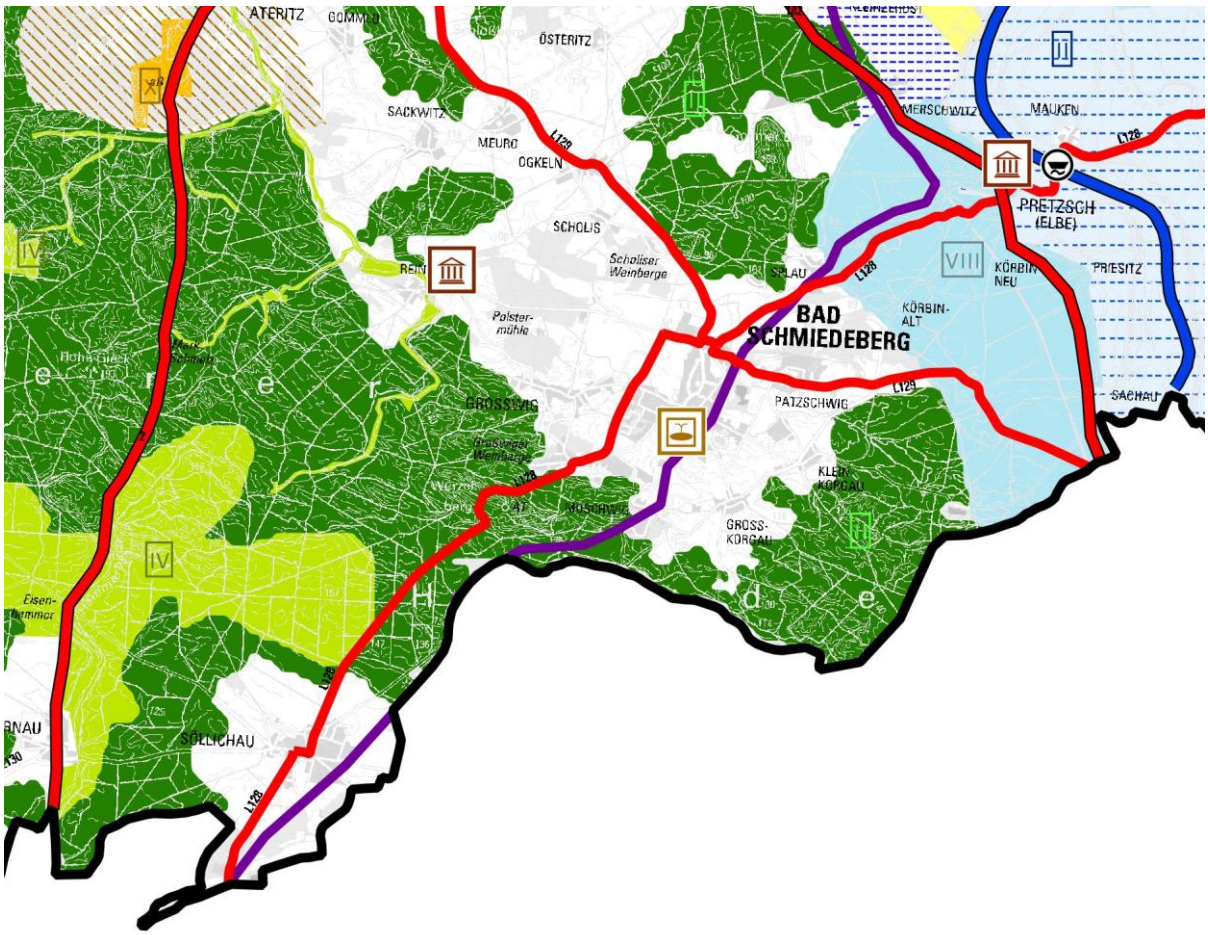

Abb. 3: Ausschnitt REP A-B-W 2018

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der REP A-B-W 2018 beinhaltet für den Ortsteil Moschwig explizit keine zeichnerischen Festlegungen. Moschwig liegt an der Bahnstrecke Lutherstadt Wittenberg – Bad Schmiedeberg – Bad Düben.

Unmittelbar westlich und südlich der Ortslage Moschwig erstreckt sich das Vorranggebiet für die Forstwirtschaft: II Dübener Heide (Z 21). Das Plangebiet des Bebauungsplans „Ferienhausgebiet Waldschlösschen Moschwig“ liegt außerhalb des Vorranggebietes.

Nach dem **Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ – STP DV** (in Kraft getreten am 26.07.2014) hat der Ortsteil Moschwig keine Zentrumsfunktion. Nächstgelegenes Grundzentrum in Sachsen-Anhalt ist die Kernstadt Bad Schmiedeberg.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Bad Schmiedeberg liegt der Flächennutzungsplan 2030 vor. Dieser wurde mit Verfügung vom 21.06.2019 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt und erlangte nach Bekanntmachung am 14.08.2019 seine Rechtswirksamkeit.

Im FNP 2030 ist für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans ein Sondergebiet der Erholung mit der Zweckbestimmung: Ferienanlage ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 2028, welche als örtliche Hauptverkehrsstraße die Verbindung zur Kernstadt Bad Schmiedeberg herstellt.

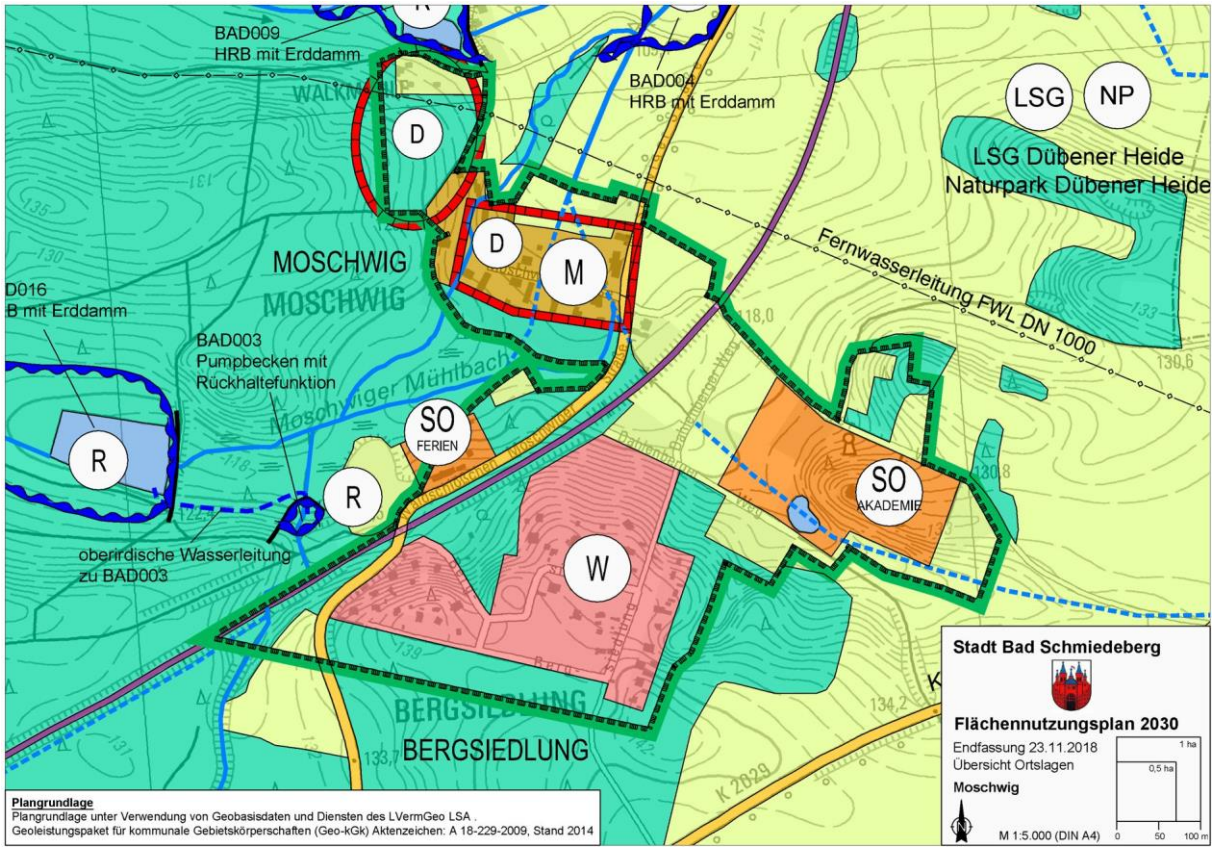

Abb. 4: Auszug FNP 2030 Stadt Bad Schmiedeberg, OT Moschwig

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

1.2.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Naturpark „Dübener Heide“. Die Schutzziele der Naturparkverordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“. Die Grenze verläuft über ein Gebäude, welches zum Zeitpunkt der Grenzfestlegung bereits vorhanden war.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1.4 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:500, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Brinkmann (ÖBVI), Stand 24.02.2020, Lagebezug UTM-Koordinatensystem ETRS 89, GRS 80-Ellipsoid (LS 489), Höhenbezug DHHN2016 (NHN). Sie entspricht den derzeitigen topographischen Verhältnissen und beinhaltet die aktuellen Angaben aus dem Liegenschaftskataster.

Zu Übersichtszwecken finden weiterhin Geobasisdaten (Digitale Orthophotos, Topographische Karten) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Verwendung.

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Die verwendeten Auszüge aus der Liegenschaftskarte, aus der Topographischen Karte und Orthophotos aus der Luftbildsammlung sind urheberrechtlich geschützt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Sachsen-Anhalt. Die Nutzungsrechte für die Verwendung dieser Daten wurde im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) für die Stadt Bad Schmiedeberg erteilt (Aktenzeichen: A18-229-2009).

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 50/1, 52/1, 195, 196, 373/46, 374/46 (Teilfläche) und 520/33 (Teilfläche) der Flur 13 in der Gemarkung Schmiedeberg.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 7.197 m² (ca. 0,7 ha).

Die Plangebietsflächen befinden sich bis auf die Straßenverkehrsflächen im Eigentum der Rudolf Kräling Grundstücksgesellschaft mbH (Vorhabenträger).

Die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen erfolgte ergänzend nach dem Aufstellungsbeschluss, da sie für die Sicherung der Erschließung und die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

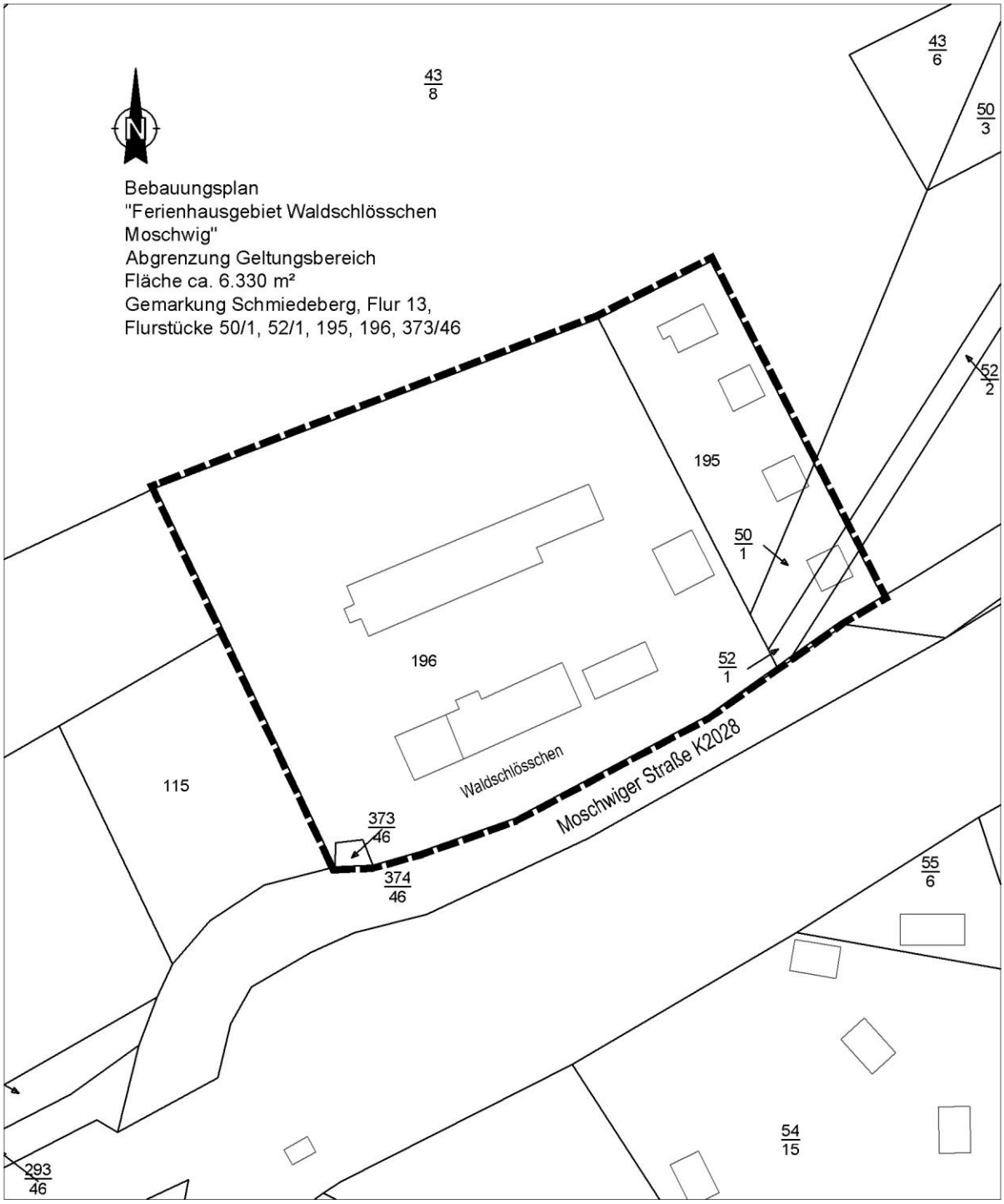

Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Aufstellungsbeschluss

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich zwischen der Ortslage Moschwig im Norden und der Bergsiedlung im Süden; nördlich der Kreisstraße K 2028 und der Bahnlinie Lutherstadt Wittenberg - Bad Schmiedeberg - Bad Düben. Das Areal ist mit 8 Gebäuden bebaut, die zusammen eine Grundfläche von etwa 900 m² einnehmen. Das entspricht ca. 14 % der Grundstücksflächen. Zwei Hauptgebäude und zwei Nebengebäude stehen im zentralen Bereich; am östlichen Rand befinden sich 4 Bungalows mit jeweils einer Ferienwohnung. Die Bungalows sind über einen Betonfußweg erreichbar. In den Hauptgebäuden sind Ferienwohnungen sowie Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen etabliert. Alle Gebäude bestehen bereits seit Jahrzehnten; Neubauten sind nicht vorhanden.

Das in der zweiten Reihe stehende Hauptgebäude ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Alle übrigen Gebäude sind eingeschossig. Prägend für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit Ziegeldeckung; die Bungalows besitzen flach geneigte Satteldächer mit Schindeldeckung.

Das Grundstücksareal ist vollständig umzäunt. Die westlichen Freianlagen sind nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert. Die Hauptzufahrt von der Kreisstraße befindet sich im Südwesten. Der Zufahrtsbereich ist mit einer Kiesauflage teilbefestigt. Er reicht bis zwischen die Hauptgebäude und sowie auf die Nordseite des zweiten Hauptgebäudes. Für den Zugang zu den Gebäuden sind Wege mit Betonsteinpflaster angelegt. Eine zweite (untergeordnete) Zufahrt besteht im südwestlichen Bereich, unmittelbar neben dem Betonfußweg. Sie erschließt nur eine kleine teilbefestigte Fläche als Abstellplatz.



Abb. 6: Realnutzung Plangebiet und unmittelbare Umgebung

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

Der Grad der Überbauung und Versiegelung ist relativ gering. Er beträgt ca. 37 % der Grundstücksflächen. Entsprechend hoch ist der Anteil an Grünflächen. Diese bestehen überwiegend aus Rasenflächen. Sie werden überschirmt von Gehölzbeständen, mehrheitlich heimische Laubgehölze. Am Rand der Zufahrtsflächen wurden mehrere Laubbäume gepflanzt. Eine Reihe von Strauchhecken aus heimischen Arten sowie nicht heimischen Arten (Thuja-Hecken) sind wegbegleitend und als Sichtschutz angelegt.

Die Gebäude sind an die örtliche Strom- und Trinkwasserversorgung sowie an die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom angeschlossen. Ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung besteht nicht. Im Nordwesten des Plangebietes wird eine vollbiologische Kleinkläranlage betrieben.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist relativ eben. Es besteht ein Gefälle von Süd nach Nord um bis zu 5 m. Die Kreisstraße liegt auf einem Niveau von ca. 124 m NHN, das Gelände im Nordwesten bei ca. 122 m NHN und im Nordosten bei ca. 119 m NHN.

Das Plangebiet ist umgeben von Waldflächen. Es liegt vollständig im Naturpark „Dübener Heide“. Im Westen schneidet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“ den Geltungsbereich. Die bauliche Nutzung bestand bereits zum Zeitpunkt der LSG-Verordnung. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden.

3 Planvorhaben

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Planung ist auf die planungsrechtliche Sicherung des traditionellen Erholungsstandortes mit seinen baulichen Anlagen ausgerichtet. Im Vordergrund stehen Angebote der touristischen Infrastruktur, insbesondere Ferienwohnungen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und den zwischenzeitlichen Leerstand macht sich die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulassungen innerhalb des Plangebietes verbindlich geregelt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebiets der Erholung gemäß § 10 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet.

3.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücksflächen im Eigentum des Vorhabenträgers sowie einbezogene Straßenverkehrsflächen der Kreisstraße K 2028. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Schmiedeberg besteht ein städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Sanierung und Wiedernutzbarmachung der Gebäude im Geltungsbereich. Zielstellung sind zeitgemäße Ferienunterkünfte nach heutigem Standard. Dem Verfall der Bausubstanz wird entgegengewirkt. Die Maßnahmen sind auf den Erhalt der Bausubstanz ausgerichtet. Ein Zuwachs an Neubauten und weiteren Versiegelungen ist nicht vorgesehen, mit Ausnahme eines Erweiterungsbaus am nördlichen Gebäude als Remise zur Unterstellung von Technik und als Werkstatt für den Hausmeister. Die Sanierung und Instandsetzung der Bausubstanz wurden bereits größtenteils vollzogen. Damit konnte dem schlechten Bauzustand und dem drohenden weiteren Verfall der Substanz wirksam begegnet werden.

An den bestehenden Verhältnissen der Ver- und Entsorgung wird festgehalten. Die Kapazitäten sind ausreichend und entsprechen den technischen und gesetzlichen Erfordernissen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, die des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bedürfen. Es sind keine geschützten Biotope gemäß § 30

BNatSchG betroffen.

Die Eingriffswirkung des Planvorhabens sowie der erforderliche Kompensationsumfang werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt (siehe Umweltbericht).

4 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird mit textlichen Festsetzungen bestimmt.

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Sondergebiet der Erholung (SO), Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

Das Sondergebiet der Erholung (gemäß § 10 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- ein Schwimmbad und andere der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für sportliche, spielerische und gesundheitsfördernde Betätigung,
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens,
- Aufenthalts- und Verwaltungsräume,
- Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden,
- Garagen und Stellplätze.

Im gesamten Sondergebiet ist die Errichtung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Ferienhausgebiet in der Planzeichnung mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossfläche (GF) und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Maßzahlen berücksichtigen die örtlichen topographischen Verhältnisse sowie die Anforderungen an die geplanten Nutzungszwecke. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die maximal zulässige Firsthöhe als absolute Höhe in Meter über NHN festgesetzt, welche der Firsthöhe des südlichen Hauptgebäudes entspricht. Es ist das höchste Gebäude im Bestand und ist maßstabsbildend. Gebäudeerhöhungen z.B. durch Aufstockung sind nicht vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 BauNVO). Festgesetz ist die GRZ 0,4. Sie entspricht der Obergrenze für Ferienhausgebiete gemäß § 17 BauNVO. Damit können bis zu 40 % der Grundstücksflächen überbaut bzw. versiegelt werden. Der derzeitige Grad der Überbauung bzw. Versiegelung beträgt ca. 37 %.

Für die Baugebiete ist die maximal zulässige Geschoßfläche festgesetzt mit 1.900 m². Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschoßfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Die zulässigen Geschoßflächen korrespondieren mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Zeichnerisch festgesetzten Maße der baulichen Nutzung werden durch folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO

Für das Sondergebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen mit der Firsthöhe in Meter über NHN zeichnerisch festgesetzt. Dabei gilt als Gebäudeoberkante bei geneigten Dächern die Firsthöhe und bei Flachdächern die Oberkante des Hauptgesimses.

Über die festgesetzten Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen hinaus, sind untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine und Aufzugsanlagen) sowie Funkanlagen ausnahmsweise zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten sind mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden (z.B. Erker, Balkone). Die Lage und Anordnung der Baugrenzen orientiert sich eng am Gebäudebestand. Lediglich am nördlichen Hauptgebäude ist eine Erweiterung vorgesehen für die Errichtung eines Nebengebäudes (Remise/Werkstatt).

Aufgrund der bestehenden und geplanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für prägende Bauweisen.

Für die Beschränkung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ergeben sich keine Erfordernisse. Diese baulichen Anlagen sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO), sofern andere öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für das Planvorhaben wurden faunistische Untersuchungen über besonders oder streng geschützte Arten von einem externen Gutachter durchgeführt. Die Ergebnisse und Empfehlungen sind in einem Artenschutzbeitrag (siehe Anhang) dokumentiert. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sowie zur Sicherung des Erhaltungszustandes werden Maßnahmen erforderlich, die nachfolgend textlich festgesetzt werden. Weitere Ausführungen sind den Kap. 5.4.4 und 5.4.5 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung** sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

$V_{ASB}1$: Adaption der Außenbeleuchtung

Auf dem Gelände der Ferienanlage sind an Altbäumen Scheinwerfer angebracht, um das Grundstück in den Abend-

und gelegentlich auch Nachtstunden zu beleuchten. Dies geschieht mit Scheinwerfern einer hohen Strahlkraft. Jedoch sollten Jagdbereiche von Fledermäusen nur mit geringer Lichtintensität beleuchtet werden (vgl. LEWANZIK & VOIGT 2013). Da nach vorliegenden Kartierungen weite Bereiche der Ferienanlage häufig von Fledermäusen als Nahrungshabitate genutzt werden, ist eine Adaption der Lampen anzustreben. Gedämpftes Licht wird von Fledermäusen als weniger störend empfunden.

Unterschiedliche Lampentypen haben auch eine unterschiedlich starke Anziehungskraft auf nachtaktive Insekten. Die höchste Anziehungskraft ist bei den herkömmlichen Quecksilberdampf-Hochdrucklampen zu verzeichnen, wohingegen Natriumdampf-Hochdrucklampen mit gedämpftem gelb-orangefarbenem Licht ohne UV-Anteil eine vielfach geringere Anziehungskraft auf Insekten ausüben (vgl. EISENBEIS & HASSEL 2000).

Es wird daher empfohlen, die Lumenzahl der Beleuchtung auf ein Minimum einzustellen sowie die Beleuchtungsdauer nach Reaktion des Bewegungsmelders. Letzteres ist, in Abhängigkeit technischer Möglichkeiten, auf eine Minute einzustellen. Weitere Beleuchtungen sind nicht aufzustellen.

$V_{ASB}2$: Erhalt der Altbäume und Pflege der Grünflächen

Die vorhandenen Altbäume im Umkreis der Ferienanlage sind dauerhaft zu erhalten, ebenso wie die Struktur der Grünlandflächen. Die Ergebnisse der Kartierungen zeigen, dass das Untersuchungsgebiet an der Ferienanlage ein häufig genutztes Nahrungshabitat für Fledermäuse mehrerer Arten ist. Die Grünlandflächen sind dementsprechend dauerhaft einer extensiven Nutzung zu unterziehen, um die vorhandene artenreiche Pflanzenvielfalt zu erhalten und zu fördern. Dies schließt eine Düngung und / oder zu häufige Mahd aus. Ebenso ist ein Anpflanzen von nicht heimischen Pflanzenarten zu unterlassen. Kleine Blühflächen sind möglichst zu schonen oder mit standortangepasstem Saatgut anzulegen. Das Gebiet kann zusätzlich naturschutzfachlich aufgewertet werden durch die Pflanzung weiterer Obstgehölze und beerentragender Sträucher.

Diese Maßnahmen begünstigen ein arten- und individuenreiches Vorkommen von Insekten, die den Fledermäusen als Nahrung dienen. Gleichzeitig dient diese Maßnahme auch den Brutvögeln im Untersuchungsgebiet.

$V_{ASB}3$: Erhalt der Einflugmöglichkeiten für Rauchschwalben

Vorhandene Einflugöffnungen für Rauchschwalben in die Gebäude sind dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind entsprechende Nisthilfen in Absprache mit einem avifaunistischen Sachverständigen zu installieren. Darüber hinaus verbessern die unter $V_{ASB}2$ genannten Maßnahmen zur Erhöhung eines arten- und individuenreichen Vorkommens von Insekten auch die Lebensbedingungen für Rauchschwalben.

Folgende **Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)** werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

FCS 1: Anlage von Stein- und Totholzhaufen für die Zauneidechse

Als Ausgleich für den zukünftigen Abtrag der Reste der Baumaterialien im Umfeld der Ferienanlage sind als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten mehrere Stein- und Totholzhaufen zu errichten.

Der Aufbau der Stein- und Totholzhaufen ist nicht in Gebäudenähe vorzunehmen, um möglichen Störungen der Population vorzubeugen. Es sind entlang der westlich gelegenen Grünlandflächen sonnige Abschnitte der Saumbereiche, das heißt den Übergangsbereichen von Grünland in den Waldbereich, auszuwählen. Diese Haufen sind mit den klassischen Parametern (Lese-)Steine und Totholz zu errichten (ein Sandanteil ist bei vorliegendem Vorhaben nicht zwingend notwendig). Optimal sind sechs Ausgleichshaufen in Bereichen mit schütterer Vegetation, locker voneinander verteilt.

Der Abtrag der vorhandenen Schutthaufen ist in Rücksichtnahme auf die Aktivitäts- und Fortpflanzungszeiten der Zauneidechsen im Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte September manuell durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass die neuen Stein- und Totholzhaufen dann schon fertig errichtet sind, damit die Zauneidechsen sofort die neuen Quartiere nutzen können.

FCS 2: Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Als Ersatz für möglicherweise vor der Sanierung vorhandene Quartiere oder Quartierpotenziale in den Gebäuden der Ferienanlage sind Fledermauskästen an den Gebäuden der Ferienanlage und den umstehenden Altbäumen anzubringen, da die Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat durch die Kartierungen belegt ist und die Nutzung von Quartieren fachlich plausibel erscheint.

Folgende Kastentypen sind anzubringen (SCHWEGLER o. J.):

- Modell „Fledermaus-Winterquartier 1WQ“: für Fledermäuse, die an Hauswänden hinter Dielenspalten etc. ihre

Quartiere suchen (4 Stück). Dieser Flachkasten eignet sich durch seine Spezialisolierung entgegen seines Modellnamens als Ganzjahresquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse. Der Kasten ist selbstreinigend, das bedeutet die Unterseite des Kastens ist bodenlos.

- Modell „Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF“: für Fledermäuse, die in Baumspalten und -höhlen ihre Quartiere suchen (4 Stück). Dieses Flachkasten-Modell aus Holzbeton eignet sich für spaltenbewohnende Arten wie der Mops- und Mückenfledermaus ebenso wie für höhlenbewohnende Arten wie den Abendsegler, da der Kasten einen größeren Hangraum bietet. Auch dieser Kasten ist selbstreinigend.

Die Anbringung der Kästen hat entweder von oder unter Anleitung eines Sachverständigen zu erfolgen. Eine Anbringung im Sommer ist anzustreben, zumindest im vollständig belaubten Zustand der Altbäume, um das Anbringen der Kästen in Bezug zu den bei Belaubung gegebenen Lichtverhältnissen zu setzen.

Eine Wartung der Kästen ist nicht notwendig, dies ergibt sich aus ihrer Bauweise.

FCS 3: Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (Avifauna)

Neben der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse sind Ersatzquartiere für Höhlenbrüter zu schaffen. Durch die Sanierung der Ferienanlage einschließlich des Dachausbaues ist ein Verlust an Nistplätzen nicht auszuschließen. Als Ersatz sind 5 Halbhöhlenkästen und jeweils 5 Kleinvogelkästen mit einem Einflugloch-Durchmesser von 34 mm und 45 mm aufzuhängen. Es sind Holzbetonkästen zu verwenden.

4.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Das Planvorhaben beinhaltet die bauliche Erweiterung durch Errichtung einer Remise/Werkstatt auf der Nordseite des zweiten Hauptgebäudes. Der damit verbundene Eingriff bedarf des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (vgl. Kap. 5.6 ff. des Umweltberichts).

Vorgesehen ist die Pflanzung einer Strauchhecke auf Rasenflächen am Nordrand des Plangebietes, die im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt ist. Diese Maßnahme führt zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung und wirkt sich positiv insbesondere auf die Schutzgüter Flora und Fauna aus.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind dreireihig insgesamt 75 Sträucher zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualität soll für Sträucher 2xv, 60-100 cm betragen.

Alle Pflanzungen sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Unterhaltungspflege) zu pflegen und zu wässern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.6 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

Die Legende der Planzeichnung erklärt den Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablone).

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, welche die Lesbarkeit verbessern und die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sichern sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen und zur Abgrenzung der Baugebiete.

4.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Dübener Heide“ sowie teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Dübener Heide“. Die Grenze des LSG verläuft im Nordwesten des Plangebietes und wurde nachrichtlich im Plan zeichnerisch dargestellt.

Im Süden des Geltungsbereiches wurden Straßenverkehrsflächen der Kreisstraße K 2028 einbezogen. Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme öffentlicher Verkehrsflächen. Sie sichern die Erschließung des Plangebietes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf benachbarten Flächen befinden sich Versorgungsleitungen. Die Leitungen sind im Plan nach Angaben der Netzbetreiber nachrichtlich dargestellt.

Nachfolgende Hinweise sind bei der Realisierung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans besonders zu berücksichtigen:

<u>Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters</u>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzeinrichtungen, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit bestehenden Grenzeinrichtungen gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt -VermGeoG LSA- (GVBl. LSA S. 716) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA stellt das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

<u>Belange der Denkmalpflege und Archäologie</u>

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmalen führen.
Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

<u>Belange der Abfallentsorgung</u>

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Pappe/Papier, Kunststoffabfälle, Bioabfälle u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Ergänzend sind bei der Baudurchführung zu beachten:

Baustellenabfälle (z. B. Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Bauschutt), die bei den Bau-arbeiten anfallen, sind nach Abfallarten zu trennen und vollumfänglich aktenkundig einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Holz ist gemäß Altholzverordnung (AltholzV) zu verwerten. Metalle sind einem Metallverwertungsbetrieb zuzuführen. Sonstige Abfälle, die nicht einer Sortier-/Verwertungsanlage angedient werden können (Abfälle zur Beseitigung), sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Abfälle sind gemäß § 7 Abs. 2 KrWG in erster Linie zu verwerten. Zur Erfüllung der Anforderungen nach § 7 Abs. 2 bis 4 KrWG sind Abfälle gemäß § 9 KrWG getrennt zu halten und zu behandeln. § 8 GewAbfV regelt die Getrennthaltung und Anforderungen an die Vorbehandlung von Bau- und Abbruchabfällen im Einzelnen.

Bodenschutz

Mutterboden, auch als Oberboden bezeichnet, ist der oberste und fruchtbarste Horizont des Bodens. Er ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Neben den mineralischen Hauptbestandteilen Feinsand, Schluff und Ton enthält er, im Gegensatz zu tiefer liegenden Bodenhorizonten, einen hohen Anteil an Nährstoffen (insbesondere Stickstoff) und organischer Substanz (Humus) sowie eine große Menge an Bodenlebewesen. Der Humusanteil ist bei analytischer Untersuchung durch einen erhöhten TOC-Gehalt (>0,5 % TS) erkennbar. Bei Vermischung von Ober- und Unterboden werden durch diesen TOC-Gehalt die Verwertungsmöglichkeiten im Sinne der LAGA M 20 TR Boden eingeschränkt. Aus diesem Grunde ist Mutter/Oberboden getrennt von darunter anstehenden Bodenmaterialien auszubauen und getrennt zu lagern, mit dem Ziel ihn einer hochwertigen Verwertung möglichst direkt in der Baumaßnahme wieder zuzuführen.

Trinkwasser

Bei Neu- bzw. Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind bei den noch notwendigen Planungen die Forderungen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung und der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2934)) geändert worden ist, zu berücksichtigen. Gemäß § 13 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung von 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2934) geändert worden ist, ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unternehmer/Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Anlagen zur ständigen Wasserverteilung (Hausinstallationen). Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 (1) des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen. Die Grundlage für diesen Umweltbericht bildet die für den Bebauungsplan durchgeführte strategische Umweltprüfung. Die darin ermittelten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Umweltbericht zusammenfassend beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 zum BauGB gegliedert.

5.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Die Stadt Bad Schmiedeberg beabsichtigt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhausgebiet Waldschlösschen Moschwig“. Dazu fasste der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst bebaute und unbebaute Grundstücksflächen der Flur 13 in der Gemarkung Schmiedeberg mit einer Flächengröße von ca. 0,7 ha. Es befindet sich südlich der Ortslage Moschwig, unmittelbar nördlich der Bahnstrecke Bad Düben – Bad Schmiedeberg.

Die aufstehenden Gebäude entsprangen einer ursprünglich bäuerlichen Hofnutzung mit Gaststättenbetrieb. Das Hauptgebäude verlieh dem Anwesen den Namen „Waldschlösschen“. Zu DDR-Zeiten wurden die Gebäude als Ferienlager bzw. Erholungsbauten genutzt. Nach 1990 wurde die Nutzung eingestellt.

Neue Eigentümerin wurde die Rudolf Kräling Grundstücksgesellschaft mbH aus Dortmund (Vorhabenträger). Sie strebt die Nachnutzung der Bausubstanz weiterhin als Erholungsbauten an im Sinne eines Ferienhausgebietes.

Die Planung ist auf die planungsrechtliche Sicherung des traditionellen Erholungsstandortes mit seinen baulichen Anlagen ausgerichtet. Im Vordergrund stehen Angebote der touristischen Infrastruktur, insbesondere Ferienwohnungen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und den zwischenzeitlichen Leerstand macht sich die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulassungen innerhalb des Plangebietes verbindlich geregelt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebiets der Erholung gemäß § 10 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücksflächen im Eigentum des Vorhabenträgers sowie einbezogene Straßenverkehrsflächen der Kreisstraße K 2028. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Schmiedeberg besteht ein städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Sanierung und Wiedernutzbarmachung der Gebäude im Geltungsbereich. Zielstellung sind zeitgemäße Ferienunterkünfte nach heutigem Standard. Dem Verfall der Bausubstanz wird entgegengewirkt. Die Maßnahmen sind auf den Erhalt der Bausubstanz ausgerichtet. Ein Zuwachs an Neubauten und weiteren Versiegelungen ist nicht vorgesehen, mit Ausnahme eines Erweiterungsbaus am nördlichen Gebäude als Remise zur Unterstellung von Technik und als Werkstatt für den Hausmeister. Die Sanierung und Instandsetzung der Bausubstanz wurden bereits größtenteils vollzogen. Damit konnte dem schlechten Bauzustand und dem drohenden weiteren Verfall der Substanz wirksam begegnet werden.

An den bestehenden Verhältnissen der Ver- und Entsorgung wird festgehalten. Die Kapazitäten sind ausreichend und entsprechen den technischen und gesetzlichen Erfordernissen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, die des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bedürfen. Es sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG betroffen.

5.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich Zielvorgaben aus den Fachgesetzen des Umweltschutzes, insbesondere aus folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBI. I S. 3465),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540),
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004 (MBl. LSA Nr. 53/2004 S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBl. LSA Nr. 13/2009 S. 250),
- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010,
- Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“) (Amtsblatt der EG, Reihe L 206: 7-50), zuletzt geändert durch Richtlinie vom 13.05.2013,
- Rote Listen der BRD und des Landes Sachsen-Anhalt in ihrer jeweils aktuellen Ausgabe,
- Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016, S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Ziele und Grundsätze aus der Landes- und Regionalplanung (überörtliche Planungen) sowie die Fachplanungen auf der örtlichen Ebene zu beachten. Das betrifft insbesondere:

- Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt,
- Landschaftsrahmenplan für den (ehem.) Landkreis Wittenberg (1994),
- Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Kurregion Elbe-Heideland.

Aus dem **Landschaftsprogramm** Sachsen-Anhalt lassen sich die allgemein erforderlichen Leitlinien zum Erreichen der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege herleiten (nachhaltiger und ganzheitlicher Schutz von Natur und Landschaft, Nutzung im Einklang mit der Natur, Erhaltung der biotischen Vielfalt etc.). Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit „Dübener Heide“ zuzuordnen. Für die Flächen des Plangebiets enthalten die Leitlinien keine relevanten Vorgaben.

Der **Landschaftsrahmenplan** des ehemaligen Landkreises Wittenberg (1994) enthält u.a. die Leitbilder für die Landschaftseinheiten, die sich an die Leitbilder des Landschaftsprogramms anlehnen.

In der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Kurregion Elbe-Heideland wurde im September 2007 ein **Landschaftsplan** aufgestellt. Die im Landschaftsplan enthaltenen Maßnahmen für Natur und Landschaft sind insbesondere für die Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanungen relevant. Der Landschaftsplan formuliert folgende Leitlinien:

1. nachhaltiger und ganzheitlicher Schutz von Natur und Landschaft
   (langfristiger Schutz des Landschaftsbildes, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas sowie der Arten- und Lebensgemeinschaften),
2. Nutzung im Einklang mit Natur und Landschaft
   (Gewährleistung langfristiger Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes als Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung der Lebensgrundlagen des Menschen),
3. Erhaltung der biotischen Vielfalt
   (Schutz, Pflege und Entwicklung charakteristischer naturnaher Ökosysteme),
4. Entwicklung der Kultur- und Erholungslandschaft
   (Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, Berücksichtigung historisch bedeutungsvoller Landschaftsteile, -strukturen und -bilder),
5. Schutz auf der gesamten Landesfläche
   (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Gesamtfläche Sachsen-Anhalts, nicht ausschließlich auf geschützten Flächen).



Abb. 7: Auszug Landschaftsplan VG Kurregion Elbe-Heideland (2007)

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes weist für das Plangebiet Waldschlösschen eine baulich genutzte Fläche aus. Der nordwestliche Teil liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“. Auf der südlichen Kreisstraße K 2028 verläuft ein Wanderweg.

Die Flächen nördlich des Plangebietes des Bebauungsplans sind als Feucht- und Sumpfwald ausgewiesen. Sie sind Teil des Niederungsbereiches des Moschwiger Mühlbachs. Dieser ist als geschütztes Biotop eingestuft (28BS): naturnaher Fließgewässerabschnitt mit Ufervegetation und Erlen-Birken-Sumpfwald.

Als wasserwirtschaftliche Maßnahme W5 ist formuliert: Erhalt und Entwicklung von Fließgewässern als vernetzend wirkende Biotopstrukturen.

Als forstwirtschaftliche Maßnahme F2 ist festgelegt: Wertvolle feuchtere Waldstandorte als Nichtwirtschaftswald.

Die Freiflächen westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Wiesen ohne weitere Maßnahmenbindung.

Aus den Festlegungen und Zielen des Landschaftsplans leiten sich keine Konflikte mit den Planzielen des Bebauungsplans ab.

5.2.1 Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter

Aus den Fachgesetzen und Fachplanungen ergeben sich folgende Zielvorgaben der Umweltqualität für die einzelnen Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wie folgt:

Schutzgut Mensch

Für den Menschen gilt als allgemeines bzw. übergeordnetes Ziel die Vorbeugung bzw. der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, d.h. vor Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Dies beinhaltet insbesondere den Schutz von Wohn- und Erholungsnutzungen. Es sind „zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen“ (BNatSchG § 1 Abs. 4 Nr. 2).

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Verträglichkeit der geplanten Erholungsnutzungen mit den benachbarten Nutzungen, insbesondere der Wohnbebauung in der Ortslage Moschwig und in der Bergsiedlung,
- Erhalt des Gehölzbestandes bzw. der Grünflächen.

Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Fläche, d.h. von bisher nicht versiegelter Bodenoberfläche gehört zu den Indikatoren der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in Deutschland. Ziel dieser Strategie ist der sparsame und nachhaltige Umgang mit Flächen und die Begrenzung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsflächen von derzeit etwa 60 ha pro Tag auf weniger als 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030. Gesetzlich verankert ist das Schutzgut Fläche im § 1 Abs. 7 a) BauGB.

Die „Fläche“ als neues Schutzgut stellt eigentlich kein eigenes Schutzgut dar, sondern einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen. Der Gesetzgeber stellt die Fläche als Schutzgut vor das Schutzgut Boden, um die Bedeutung des Flächenverbrauchs als eine Ursache für die nachhaltige Beeinträchtigung der Umwelt hervorzuheben.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen und für Eingriffe in den Boden,

- Versiegelungen den Nutzungsansprüchen entsprechend so gering wie möglich halten,
- Vermeidung von Zerschneidungen der Landschaft und Freiräume.

Schutzgut Boden

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „…Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; ...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 2). Ziel für den Bodenschutz ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten, wozu biologisch funktionsfähige unbelastete Böden angestrebt werden.

Die Gemeinden sind durch die Bodenschutzklausel des § 1a (1) BauGB zum Bodenschutz besonders verpflichtet: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die spezifischen Funktionen des Schutzgutes Boden sind nach § 2 BBodSchG:

- natürliche Funktionen als
  - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und
  - Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als
  - Rohstofflagerstätte,
  - Fläche für Siedlung und Erholung,
  - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
  - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:
- Überbauung und Versiegelung den Nutzungsansprüchen entsprechend so gering als möglich halten,
- möglichst Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen,
- Vermeidung der Befahrung von zu erhaltenden Grünflächen mit schweren Maschinen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen,
- Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub.

Schutzgut Wasser

„...für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,…“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3).

Funktionen des Schutzgutes Wasser insgesamt sind:
- Grundwasserneubildung (Infiltrationsfunktion des Bodens),
- Grundwasserschutzfunktion (z.B. vor Verschmutzung),
- Oberflächenwasserschutzfunktion (Wasserqualität, Wassermenge),
- Abflussregulations- und Retentionsfunktion (Verringerung des Direktabflusses nach Niederschlägen).

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:
- Gewährleistung natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge,
- Reduzierung der Versiegelungen auf das minimal erforderliche Maß,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen.

Schutzgüter Klima und Luft

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind „…Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen;…“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 4)

Funktionen des Schutzgutes Klima/ Luft sind vor allem:

- die bioklimatische Ausgleichsfunktion,
- Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion.

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge,
- Minimierung von Versiegelungen,
- Vermeidung von Emissionsquellen.

Schutzgüter Flora und Fauna und biologische Vielfalt

„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 Wiederbesiedlungen zu ermöglichen und Gefährdungen von natürlich vorkommenden ... Arten entgegenzuwirken...“ (BNatSchG § 1 Abs. 2 Nr. 1, 2). Zudem sind „…wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,…“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 5).

Allgemeine Arten- und Lebensraumfunktionen sind:

- der Erhalt und die Sicherung von Habitatfunktionen,
- der Erhalt und die Sicherung der Population,
- der Erhalt und die Sicherung der Biotopausstattung.

Spezielle Lebensraumfunktionen sind:

- die Sicherung von Minimalhabitaten,
- Biotopvernetzungsfunktionen.

Die Beurteilung der Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich der Schutzgüter Flora und Fauna ergibt sich aus:

- dem potenziellen Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten,
- der zusammenfassenden Beurteilung der einzelnen Biotope,
- der Dimension (Größe) und dem Entwicklungspotenzial,
- dem Maß der Beeinträchtigung.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt, die nachhaltige Schädigungen oder Biotopverlust zur Folge haben,
- Kompensation unvermeidbarer Eingriffe, vorzugsweise auf der Fläche selbst, wenn das nicht möglich ist, Schaffung / Aufwertung von (gleichartigen) Biotopen in engem räumlichen Zusammenhang,
- Einhaltung der DIN 18920 und RAS-LG 4 während der Baumaßnahmen zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes,
- bei Pflanzmaßnahmen Pflanzung standorttypischer einheimischer Gehölze in Anlehnung an die pnV,
- Sicherung der Entwicklungspflege zur Minimierung der Ausfallrate,
- gleichwertiger Ersatz abgängiger Gehölze.

Schutzgut Landschaftsbild

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren“ (BNatSchG § 1 Abs. 4 Nr. 1). Die Veränderung des Landschaftsbildes durch visuell störende Elemente hat in der Regel einen Verlust an Naturnähe zur Folge. Mit steigender Naturnähe steigt auch die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Die Störwirkung visueller Veränderungen wird immer subjektiv empfunden.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen mit nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes,
- bei nicht vermeidbaren Eingriffen Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Dübener Heide/ Sachsen-Anhalt“.

Die Verordnung des **Naturparks „Dübener Heide/ Sachsen-Anhalt“** trat mit Wirkung vom 01.01.2003 in Kraft (Code NUP0003LSA). Es handelt sich hierbei um einen länderübergreifenden Naturpark (Teil Sachsen, Teil Sachsen-Anhalt). Der Naturpark „Dübener Heide/ Sachsen-Anhalt“ deckt sich in etwa mit dem Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftsschutz- und Erholungszone (Zone II), welche die Landschaftsschutzgebiete umfasst. Sie dient den Zielen der landschaftsbezogenen Erholung unter dem Aspekt eines naturverträglichen Tourismus entsprechend den jeweiligen Errichtungsverordnungen (§ 5 Abs. 3 der Verordnung über den Naturpark Dübener Heide / Sachsen-Anhalt). Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich erheblich auf die Schutzziele des Naturparks auswirken werden.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes liegt im **Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“** (LSG0035WB), welches mit der Verordnung vom 12.08.1998 in Kraft getreten ist. Die Verordnung legt Schutzziele fest, die dem Schutzzweck des Gebietes

- zum Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,
- zum Schutz und zur Förderung charakteristischer Lebensräume mit den dort lebenden Arten,
- zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie
- zur Sicherung der Funktion als Gebiet für die ruhige Erholung

dienen.

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebiets sind aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegrenzt. Mit dem Planvorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das LSG „Dübener Heide“ zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich **keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope**.

5.3 Methodik der Umweltprüfung

5.3.1 Untersuchungsrahmen - räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum ist von den möglichen Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut abhängig. Er umfasst grundsätzlich den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen unmittelbare Umgebung im schutzgutbezogenen Wirkbereich.

5.3.2 Begriffsdefinitionen

Es werden nachstehend die zu unterscheidenden Untersuchungsphasen erläutert bzw. untereinander abgegrenzt.

Errichtung/ Bau

Zur Phase der Errichtung zählen im Allgemeinen die Baustelleneinrichtung und die Bauarbeiten bis hin zur fertiggestellten Anlage (Bestand der Anlage). In dieser Phase können ggf. die Lärmemissionen, insbesondere aber die Flächeninanspruchnahme und auch die Eingliederung der Anlage in die Umgebung, von Bedeutung sein.

Anlage

Relevant sind in der Anlagenphase die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die ausschließlich durch die Anwesenheit bedingt sind. Dazu zählen Auswirkungen der Versiegelung und Bebauung einschließlich der Wechselwirkungen auf Klima, Wasser, Flora und Fauna sowie Störung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes.

Betrieb

Zu der Betriebsphase gehören alle Vorgänge des bestimmungsgemäßen Betriebes bzw. der Nutzung der innerhalb des Geltungsbereiches errichteten Gebäude und Anlagen.

Besondere Betriebsvorgänge und Störungen

Unter dieser Phase werden alle Auswirkungen verstanden, die als besondere Betriebsvorgänge, Abweichungen vom bestimmungsgemäßen Betrieb und Störungen bezeichnet werden. Hierzu gehören zum Beispiel Brände.

Bei Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Anforderungen, technischen Normen und Richtlinien lassen die geplanten Baumaßnahmen einen ausreichenden Schutz der Umwelt, der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und des Personals erwarten.

Störungen können nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen, vor allem baurechtlicher Vorschriften, dürfen durch Störungen keine Umweltauswirkungen zu erwarten sein. Die Vorschriften orientieren dabei insgesamt auf eine Reduzierung der Eintrittswahrscheinlichkeit und auf ein Zurückhalten von Stoffen, die bei einer Störung frei werden.

Das Vorhaben fällt nicht unter die Störfallverordnung (12. BImSchV). Das UVPG fordert, nur solche Umweltauswirkungen zu untersuchen, die tatsächlich auch zu erwarten sind.

Stilllegung

Hierunter wäre die Stilllegung bzw. der Rückbau aller errichteten Gebäude und baulichen Anlagen zu verstehen. Inwieweit dies Gegenstand der UP sein kann, ist fraglich, da die Entscheidungsvoraussetzung des UVPG sich an Errichtung und Betrieb wendet und zudem im Rahmen der aktuellen Planung bei einer geänderten Nachnutzung eine erneute Beurteilung auf Basis der dann vorliegenden Planung erfolgt. Sofern keine geänderte Nachnutzung erfolgt, hätte der Bebauungsplan auch bei Abriss von Gebäuden weiterhin Bestand und begründet die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Eine vertiefte Beurteilungsnotwendigkeit scheint damit nicht zu bestehen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Eine Umweltauswirkung ist dann zu erwarten, wenn mit einer gewissen Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass diese unabhängig von ihrer Intensität oder Nachhaltigkeit tatsächlich auch eintritt.

Das Vorhandensein von bestimmten umweltrelevanten Stoffen stellt zunächst jedoch noch keine Umweltauswirkung dar. Folglich dürfen Auswirkungen nicht zu erwarten sein, auch wenn sie bei Einhaltung der Sicherheitsvorkehrungen nie ganz auszuschließen sind.

Es handelt sich also bei diesen nicht bis ins Letzte auszuschließenden Wirkungen nicht um zu erwartende Auswirkungen im Sinne des § 6 (3) Nr. 3 UVPG. Somit ist auch eine weitergehende Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung nicht notwendig.

Beurteilung

Ziel der Beurteilung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Auswirkungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Bedeutung sind. Diese Beurteilung des Gutachters anhand eines Wertmaßstabes, ob eine "erhebliche" Auswirkung vorliegt, stellt faktisch schon eine Bewertung dar. Sie soll jedoch nicht die behördliche Bewertung in dem Genehmigungsverfahren vorwegnehmen, sondern vorbereiten.

Als Beurteilungsmaßstäbe werden im Allgemeinen Grenz-, Richt- oder Schwellenwerte in den bestehenden Vorschriften oder Gesetzen und ggf. Orientierungswerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV) herangezogen. Durch diese Beurteilungsmaßstäbe werden die Auswirkungen erfasst, die für die behördliche Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens erforderlich sind. Die Grenz-, Richt- oder Schwellenwerte stellen Ausschlusskriterien und das oberste Ende des Beurteilungsmaßstabes dar. Für einige Schutzgüter gibt es keine an Grenz- oder Orientierungswerten festzumachende Beurteilung. In diesen Fällen wird die Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation vorgenommen.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Allgemein werden unter Berücksichtigung emissionsmindernder Maßnahmen oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (sofern erforderlich) die Einflüsse unter Zuhilfenahme von Gutachten, Emissionsdaten, Prognosen oder Abschätzungen quantifiziert und beurteilt. Gegebenenfalls werden hierbei gehandhabte Mengen, Dauer oder Häufigkeit der Einwirkung und z.B. das grundsätzliche Gefährdungspotenzial von Stoffen berücksichtigt.

Medienübergreifende Bewertung (Gesamtbeurteilung)

Über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus wird eine medienübergreifende Betrachtung der Umweltauswirkungen und damit eine Gesamtbeurteilung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen erstellt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß § 2 a BauGB wird eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

5.3.3 Berücksichtigung des Ist-Zustandes

In der vorliegenden Umweltprüfung wird der Ist-Zustand der Umwelt bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter entsprechend § 6 (3) Nr. 4 UVPG in dem Umfang dargestellt, soweit es zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Planvorhabens erforderlich ist.

Die Erfassung und Beurteilung des Ist-Zustandes erfolgt auf der Grundlage von überörtlichen und örtlichen Planungen, soweit vorhanden und zugänglich. Darüber hinaus erfolgten eigene Erhebungen zur Erfassung des aktuellen Zustandes, insbesondere zur Erfassung von Arten und Biotoptypen.

5.3.4 Wirkanalyse

Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, in welchem Maße eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt durch die getroffenen Planausweisungen voraussichtlich zu erwarten ist und durch welche Maßnahmen eine Vermeidung und Minimierung gesichert wird sowie Ausgleich und Ersatz geschaffen werden kann. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zur Beurteilung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt wird ein Soll-Ist-Vergleich des Landschaftszustandes im Beurteilungsgebiet vor und nach der Durchführung des Plans vorgenommen. Zu untersuchen sind alle erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf den Menschen und sonstige Kultur- und Sachgüter. Die Wirkanalyse erfolgt verbal-argumentativ.

Neben den Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen fließen in die Bewertungen auch Wertungen zum Entwicklungspotenzial ein. Unter Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die bestehenden Schutzgüter wird die Empfindlichkeit, bezogen auf die potenziellen Projektwirkungen, eingeschätzt und bewertet.

5.3.5 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen

Bei der Recherche der Grundlagen aus örtlichen und übergeordneten Planungen traten keine Schwierigkeiten auf. Zur Erfassung der Biotopausstattung des Plangebietes aktuelle eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie der Vegetation durchgeführt. Mit der Erfassung und Bewertung der für den besonderen Artenschutz relevanten Tierarten wurde ein externer Gutachter beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse sind dem beiliegenden Artenschutzbericht zu entnehmen.

5.4 Aktueller Zustand sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planvorhabens

5.4.1 Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen

Bei der Beurteilung der Belastungsfaktoren wird unterschieden in:

- baubedingte Wirkfaktoren,
- anlagebedingte Wirkfaktoren sowie
- betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkungen ist insbesondere die Flächeninanspruchnahme durch die Baustelleneinrichtung, die Anlage von Baustraßen, Materiallager sowie die Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge zu nennen. Durch den Baubetrieb ist mit Lärm und Erschütterungen, Abgasen und Staubentwicklung zu rechnen. Darüber hinaus besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden im Zusammenhang mit dem Baustellenbetrieb und die eventuelle Lagerung Grundwasser gefährdender Stoffe.

Die Auswirkungen beziehen sich mehr oder weniger auf alle Schutzgüter von Natur und Landschaft und sind temporärer Art.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Auswirkungen beziehen sich mehr oder weniger auf alle Schutzgüter und sind dauerhafter Art. Sie sind im Folgenden aufgelistet und den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

Mensch:

- die geplante Sanierung und geringfügige Erweiterung der Anlagen im Plangebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlergehen des Menschen in benachbarten Wohnsiedlungen,
- das Vorhaben trägt zur Erholungsnutzung in der Dübener Heide bei.

Bodenfunktion:

- Totalverlust der Bodenfunktion in Bereichen zusätzlicher Überbauungen/ Versiegelungen,
- Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich von Teilbefestigungen und Bodenverdichtungen,
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Versiegelungen.

Wasserhaushalt:

- Verlust an Versickerungsfläche durch Versiegelungen,
- daraus resultierende Verringerung/ Verzögerung der Grundwasserneubildung.

Klima und Luft:

- erhöhte Erwärmung und Wärmeabstrahlung überbauter und versiegelter Flächen,
- mikro- bis mesoklimatisch Erhöhung der Tagestemperaturen gegenüber unversiegelten Flächen,
- Verhinderung der Kaltluftentstehung auf versiegelten und überbauten Flächen,
- Erhöhung der Lärm-/ Schadstoffemissionen.

Landschaftsbild und Erholung:

- Verstärkung der anthropogenen Überprägung durch weitere Bebauung.

Flora und Fauna:

- Verlust von Vegetation im Bereich zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch Versiegelungen/ Überbauungen,
- möglicher Verlust von Gehölzen,
- mögliche Beeinträchtigungen für Tierarten durch Lebensraumverlust.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind zu nennen:

- mit dem Ferienhausbetrieb einhergehende Geräusche,
- geringfügige Zunahme des Verkehrs mit damit verbundenen Geräusch- und Schadstoffen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen erfassen insbesondere die Schutzgüter Mensch, Fauna sowie Klima/ Luft und sind dauerhafter Art.

Die benannten Auswirkungen des Vorhabens werden in den folgenden Kapiteln näher erläutert.

5.4.2 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen sind die im Wirkraum vorhandenen Wohnnutzungen und Erholungsnutzungen als Indikator heranzuziehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sind Betriebswohnungen und Ferienwohnungen vorhanden. Nächstgelegene Wohnungen befinden sich in der Ortslage Moschwig etwa 200 m nordöstlich sowie ca. 100 m südlich in der Bergsiedlung.

Das Plangebiet selbst steht der Erholungsnutzung für einen begrenzten Personenkreis zur Verfügung. Das Areal ist vollständig umzäunt.

Vorbelastungen

Für das Plangebiet sind geringfügige Vorbelastungen aufgrund des Besucherverkehrs durch Lärm sowie untergeordnet durch Staub- und Geruchsemissionen zu verzeichnen.

Der Betrieb der Ferienhausanlage ist mit keinen Produktionsgeräuschen verbunden; es kommen keine gewerblichen Maschinen zum Einsatz. Lediglich für die Pflege der Außenanlagen werden übliche motorgetriebene Rasenmäher u.a. eingesetzt. Die Einsatzzeiten werden auf ein notwendiges Maß beschränkt, um die Störwirkungen auf Feriengäste zu begrenzen.

In der Umgebung des Plangebiets besteht eine geringe Vorbelastung hinsichtlich Lärm- und Schadstoffemissionen. Hierzu zählen die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie der Straßenverkehr. Größere Industrie-/ Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden. Die Bahnlinie ist nicht in Betrieb.

Empfindlichkeit

Für das Schutzgut Mensch besteht insbesondere hinsichtlich wohnbaulicher Nutzungen grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Da in mittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Wohnnutzungen im Bestand zu verzeichnen sind, ist die Eingriffsempfindlichkeit als hoch einzustufen.

Bezüglich der Erholungsnutzung besteht eine mittlere Eingriffsempfindlichkeit durch die Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes Dübener Heide.

Eingriffsbewertung

Das Planvorhaben ist auf die Sicherung und bauliche Sanierung der etablierten Erholungs- bzw. Wohnnutzungen ausgerichtet. Die vorhandenen Gebäude werden gesichert und der weiteren Nutzung zugänglich gemacht. Bauliche Erweiterungen sind beschränkt auf den Zuwachs einer Remise für den Unterstand von technischen Geräten und Fahrzeugen. Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen ist klar definiert auf Ferienwohnungen, Betriebswohnungen und Nebenanlagen. Die Kapazitäten an Übernachtungsplätzen werden sich gegenüber dem ursprünglichen Bestand nicht wesentlich ändern. Ein gastronomischer Betrieb für die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher keine signifikanten Erhöhungen der Emissionen durch Lärm und Staub zu erwarten. Störwirkungen gegenüber benachbarten Wohnnutzungen in Moschwig und der Bergsiedlung können auch aufgrund der Abstandsverhältnisse ausgeschlossen werden.

Die dauerhafte Wohnnutzung ist dem Ferienhausbetrieb zugeordnet; Konflikte für diese Wohnnutzungen können ausgeschlossen werden.

Zu höheren Belastungen durch Lärm, Luftschadstoffe oder Erschütterungen kann es baubedingt kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch auf die Zeit der Bautätigkeit beschränkt und unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen Vorschriften nicht erheblich und hinnehmbar.

Damit sind mit dem Planvorhaben insgesamt keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit anzunehmen.

Erholung

Das Planvorhaben ist auf die Erholungsnutzung eines beschränkten öffentlichen Personenkreises ausgerichtet. Es erlangt als Einrichtung der touristischen Infrastruktur an Bedeutung.

Das Erholungsobjekt bleibt aus Gründen der Sicherheit vollständig eingezäunt. Eine Zugänglichkeit für jedermann wie eine öffentliche Parkanlage oder Spielanlage wird nicht angestrebt.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden, da die vorhandene Gebäudesubstanz beibehalten und saniert wird bzw. bereits wurde. Die Kubaturen haben sich nicht geändert. Nennenswerte Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht zu verzeichnen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen durch Baulärm und Abgase sind zeitlich beschränkt.

5.4.3 Schutzgut Flora

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation wird aus der aktuellen Vegetation unter Berücksichtigung abiotischer Faktoren abgeleitet und ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Beeinflussung im Klimaxstadium einstellen würde, gewissermaßen ein Spiegel des Standortpotenzials.

Unter natürlicher Dynamik würde sich im Gebiet der Plangebietsflächen - unter Vorbehalt der anthropogenen Standortveränderungen -, Hainsimsen-Buchenwald in kolliner Ausbildung einstellen.

Aktuelle Vegetation

Im Frühjahr 2021 wurde für das Plangebiet eine Kartierung der Biotopstrukturen durchgeführt. Grundlage bildet die „Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Sachsen-Anhalts“, die ein vollständiges Biotoptypenverzeichnis verwendet. Die Biotoptypen finden sich analog im „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ wieder. Sie sind in der Karte 312/GOP-1 dargestellt.

Als Siedlungsbiotoptypen bestimmen die Gebäude (BW), Mauern (BM) sowie die Straßen (VSC), Wege (VWC, VWB) und Platzflächen (VPX, VPZ) die baulichen Anlagen. Diese haben einen Flächenanteil von ca. 37 % innerhalb des Ferienhausgebietes. Eine kleine Fläche am nördlichen Gebäuderand ist als Rabatte (AKZ) kleingärtnerisch angelegt.

Im Erholungsobjekt dominieren Rasenflächen unterschiedlicher Ausprägungen (GSB), die regelmäßig gemäht werden. Diese Flächen stehen unterschiedlichen Nutzungen z.B. als Liegewiese oder auch für Sport und Spiel zur Verfügung.

An Wegen und Verkehrsflächen sind eine Reihe von Strauchhecken angelegt sowohl aus heimischen (HHA) als auch nicht heimischen Arten. Bei den nicht heimischen Arten handelt es sich um Thuja-Hecken (HHD).

In den Randbereichen stehen Altbäume, überwiegend aus heimischen Arten (HEC) wie Ahorn und Eiche. Zu den nicht heimischen Arten gehören verschiedene Nadelbäume (HED), eine Baumgruppe vor dem südlichen Hauptgebäude.

Entlang der Zufahrtsflächen und nördlich des Hauptgebäudes wurden insgesamt 9 heimische Laubbäume angepflanzt (HEX).



Straßenansicht aus Richtung Moschwig (links) und Zufahrtsbereich (rechts)



Nördliches Hauptgebäude (links) und Ferienhäuser (rechts)

Im Plangebiet überwiegen anthropogene Flächennutzungen verschiedener Nutzungsintensität mit Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit. Seltene bzw. geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastung

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet durch die menschlichen Einflüsse in den vergangenen Jahrzehnten (bauliche und sonstige anthropogene Nutzung) stark überprägt bzw. nahezu gänzlich beseitigt worden. Etwa 37 % der Flächen sind baulich genutzt oder zumindest teilversiegelt.

Empfindlichkeit

Das bedeutendste Kriterium für die Einstufung der Empfindlichkeit der Flora/ Biotoptypen ist die Regenerierbarkeit, d.h. der Zeitraum, bis sich der jeweilige Biotoptyp bzw. die Pflanzengesellschaft wieder eingestellt hat. Allerdings ist dabei auch die Eingriffsart entscheidend. Wird der ursprüngliche Boden überbaut bzw. abgetragen, sind für die Entwicklung des jeweiligen Biotoptyps nach einer späteren Entsiegelung bzw. einem Bodenauftrag nicht mehr die Bedingungen der Ausgangssituation gegeben. Dies spielt insbesondere bei natürlichen/ naturnahen bzw. ungenutzten oder extensiv genutzten Biotoptypen eine Rolle. An sehr spezifische Standortbedingungen gebundene Biotoptypen (z.B. Wälder mit alten Bodenprofilen) sind zeitlich (in einem Zeitraum von 250 bis 10.000 Jahren) und räumlich kaum oder nicht wiederherstellbar.

Für die Vegetation im Plangebiet besteht aufgrund der Vorbelastung insgesamt eine geringe bis mittlere Eingriffsempfindlichkeit. Die Gehölzstrukturen sind überwiegend als empfindlich einzustufen. Eine sehr geringe Empfindlichkeit besitzen Biotoptypen, deren Wiederherstellung zeitlich und räumlich kurzfristig in einem Zeitraum von 1 bis 5 Jahren möglich ist. Dies trifft im Eingriffsraum auf die sehr geringwertigen, naturfernen Biotoptypen der Siedlung/ Bebauung zu.

Eingriffsbewertung

Mit dem Planvorhaben sind keine neuen Bebauungen verbunden. Die vorhandenen Gebäude werden oder wurden saniert unter Beibehaltung ihrer Kubatur. Eine Ausnahme bildet die geplante Errichtung einer Remise auf der Nordseite. Die dafür vorgesehene Fläche ist bereits mit einem Betonsteinpflaster befestigt. Vegetationsbestände sind insofern nicht betroffen.

Die Planfestsetzungen sind auf den Erhalt des Bestandes ausgerichtet. Die Grundflächenzahl 0,40 lässt eine weitere Bebauung bzw. Versiegelung von etwa 3 % der Sondergebietsfläche zu. Es ist von einem Verlust an Rasenflächen auszugehen, da diese am weitesten im Plangebiet verbreitet sind. Die Inanspruchnahme von Gehölzflächen ist nicht geplant.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Schmiedeberg. Sie betrifft Bäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm (gemessen 1 m über dem Erdboden). Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht geplant oder absehbar.

Geschützte Biotope sind vom Planvorhaben nicht betroffen, da sie im Plangebiet nicht vorkommen.

5.4.4 Schutzgut Fauna

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgte eine faunistische Untersuchung für das Gebiet des Bebauungsplans durch das Biotopmanagement Schonert (Bleddin). Die durchgeführten Erfassungen in der Saison 2020 umfassten mögliche Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten). Entsprechend der fachlichen Begutachtung des Vorhabenstandortes wurde das untersuchte Artenspektrum auf die Avifauna (v.a. Brutvögel), auf Fledermäuse, auf Reptilien (v.a. Zauneidechse und Schlingnatter) und Amphibien sowie semiaquatische Säugetiere ausgerichtet. Untersuchungsumfang und -methodik, Erfassungsergebnisse sowie deren artenschutzrechtliche Bewertung sind vollumfänglich dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen (s. Anlage).

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet die eigentliche Plangebietsfläche des Bebauungsplans zuzüglich einer Erweiterung von 100 m, die das vom Plangebiet aus sicht- und hörbare faunistische Geschehen einbezieht.

Avifauna

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 21 Arten unter den Brutvögeln festgestellt:

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	EU-VSRL	BArtSchV	RL D 2015	RL ST 2017	Anzahl BP	BNatSchG
Ringeltaube	*Columba palumbus*			*	*	2	§
Kleinspecht	*Dryobates minor*			V	*	1	§
Blaumeise	*Parus caeruleus*			*	*	3	§
Kohlmeise	*Parus major*			*	*	1	§
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*			3	3	1	§
Waldlaubsänger	*Phylloscopus sibilatrix*			*	*	1	§
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*			*	*	1	§
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*			*	*	1	§
Kleiber	*Sitta europaea*			*	*	1	§
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*			*	*	1	§
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*			*	*	3	§
Star	*Sturnus vulgaris*			3	V	3	§
Amsel	*Turdus merula*			*	*	2	§
Singdrossel	*Turdus philomelos*			*	*	3	§
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*			*	*	6	§
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*			*	*	1	§
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*			*	*	1	§
Haussperling	*Passer domesticus*			V	V	1	§
Bachstelze	*Motacilla alba*			*	*	1	§
Grünfink	*Carduelis chloris*			*	*	1	§
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*			3	3	1	§

Tab. 1: Gesamtartinventar Brutvögel (grau markierte Arten sind zugleich wertgebende Arten)

Abkürzungen

BArtSchV	Die Spalte der Bundesartenschutzverordnung bezieht sich auf den Eintrag der jeweiligen Art als „streng geschützt“ zu § 1 Satz 2, da alle europäischen Vogelarten durch das BNatSchG besonders geschützt sind
BNatSchG	§ – besonders geschützte Art; §§ – streng geschützte Art
EU-VSRL	Europäische Vogelschutzrichtlinie: Anhang I
RL D / ST	Rote Liste Bundesrepublik Deutschland / Land Sachsen-Anhalt: 1 – vom Aussterben bedroht, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, V – Art der Vorwarnliste, * – Art ungefährdet in Deutschland

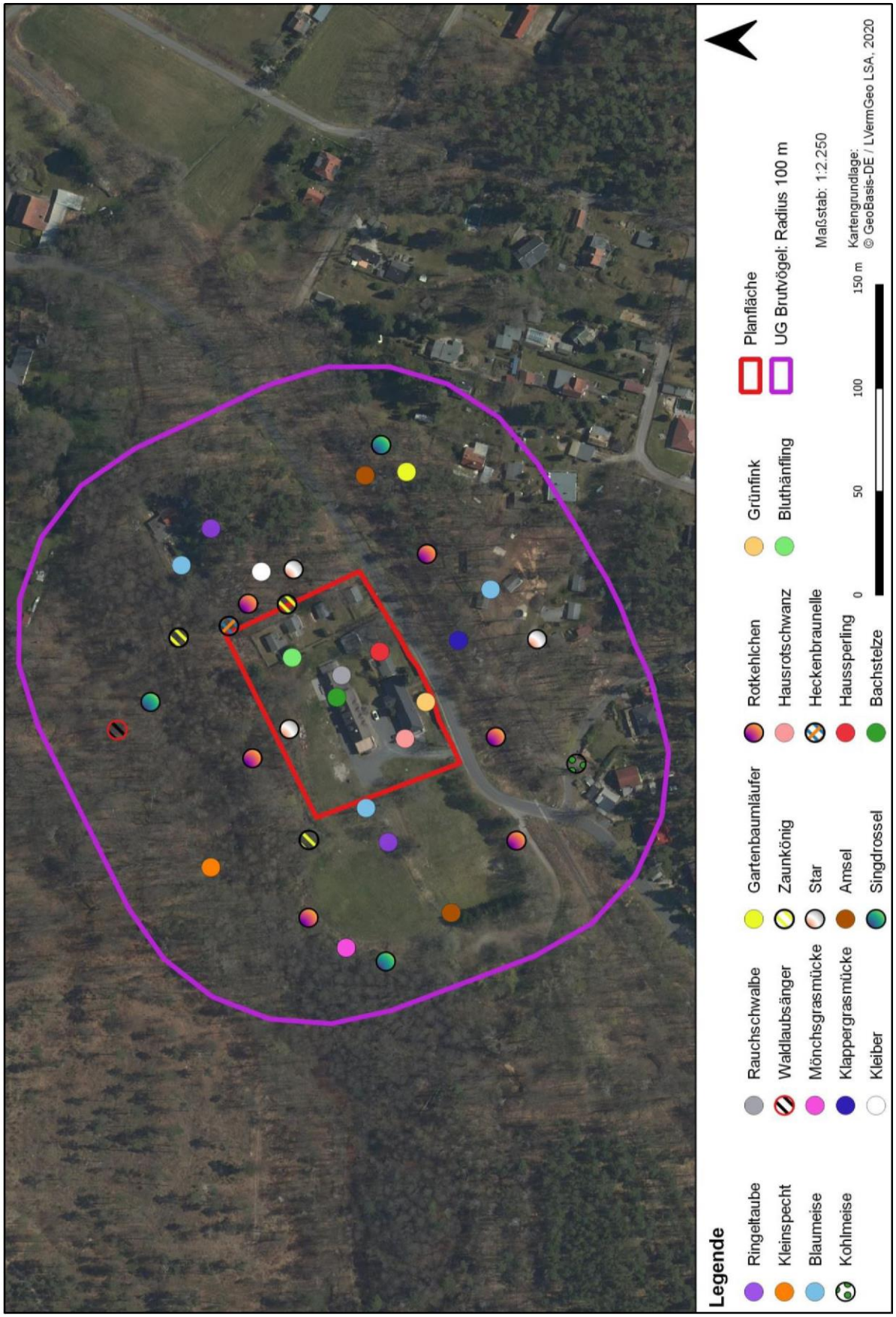

Abb. 8: Reviermittelpunkte der Brutvogelarten

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

Im UG konnte eine typische Kleinvogelfauna des Waldrandes festgestellt werden. Vor allem im Waldsaum und Waldbereich wurden einige charakteristische Waldvogelarten nachgewiesen, wie z. B. die Mönchsgrasmücke, der Zaunkönig oder die Singdrossel. Zudem wurde am Waldrand direkt nördlich der Ferienanlage ein Reviermittelpunkt des **Star**es aufgenommen, einer planungsrelevanten Art.

Im Offenlandbereich wurden nur wenige Arten erfasst. Im direkten Umfeld des Gebäudekomplexes der Ferienanlage wurden Reviermittelpunkte von zwei weiteren planungsrelevanten Arten aufgenommen. Die **Rauchschwalbe** brütete im nördlichen der zwei langgezogenen Hauptgebäude; der **Bluthänfling** im Umfeld eines der kleinen Ferienhäuser (vgl. Abb. 2). Des Weiteren wurden an bzw. in unmittelbarer Nähe der Ferienanlage Reviermittelpunkte von Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling und Grünfink kartiert.

Die Relevanz des UG für Gastvögel ist von untergeordneter Bedeutung. Nahrungsgäste treten nach den während der Brutsaison gesammelten Daten auf, jedoch auf regional normalem Niveau. Es wurden weitere 14 Vogelarten als Nahrungsgäste im Untersuchungsraum festgestellt. Für diese Nahrungsgäste ist eine Überprüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht notwendig. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Nahrungsgäste werden ausgeschlossen und bedürfen keiner weiteren Betrachtung.

Die erfassten Brutvögel werden nachfolgend zu 2 Gilden zusammengefasst.

Gilde Gehölzbrüter

Die meisten im Gebiet brütenden Vögel sind zur Gilde der Gehölzbewohner zu rechnen. Diese nutzen Gehölze in verschiedenen Formen als direkten Brutplatz (Ringeltaube, Waldlaubsänger, Mönchs- und Klappergrasmücke, Zaunkönig, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Grünfink und Bluthänfling).

Für die Gilde der Gehölzbrüter mit der wertgebenden Art Bluthänfling liegt kein artenschutzfachlicher Konflikt vor.

Gilde Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter

Es sind (wenige) Arten, die in Höhlen brüten wie Star, Haussperling, Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz, Bachstelze, Kleiber, die aber auch eigenständig Höhlen bauen können wie Kleinspecht, Gartenbaumläufer und Rauchschwalbe.

Für die Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbewohner mit den wertgebenden Arten Star und Rauchschwalbe liegt ein artenschutzfachlicher Konflikt vor.

Reptilien

Zur Nachweisführung von Reptilienarten wurden innerhalb der Untersuchungsfläche an insgesamt 10 Stellen Reptilienbretter installiert. Diese thermisch begünstigten Kleinstrukturen erleichtern die Nachweisführung, insbesondere für Schlingnatter und Zauneidechse als wertgebende Arten. Es konnten 4 verschiedene Reptilienarten nachgewiesen werden.

Blindschleiche (*Anguis fragilis*)

Bei der Begehung am 26.05. wurde ein adultes Individuum nachgewiesen, am 19.06. ein adultes sowie ein juveniles Individuum. Alle Nachweise erfolgten an Reptilienbrettern.

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Zauneidechsen wurden sowohl an Reptilienbrettern als auch in den Saumbereichen nachgewiesen, am 27.04. vier Individuen (davon drei adulte Weibchen), am 07.05. ein adultes Weibchen sowie am 26.05. ein subadultes Individuum vom Vorjahr. Des Weiteren wurde am 07.05. eine weitere Eidechse vorgefunden, aufgrund der schnellen Flucht war keine Artbestimmung möglich.

Waldeidechse (*Zootoca vivipara*)

Die Waldeidechsen wurden allesamt in der Umgebung des Vitriolteiches nachgewiesen, damit außerhalb des UG: am 06.04. ein Individuum, am 26.05. drei Individuen.

Ringelnatter (*Natrix natrix*)

An den Reptilienbrettern konnte an zwei Begehungstagen Ringelnattern nachgewiesen werden: am 07.05. ein Individuum mit einer Körperlänge von ca. 40 cm; am 26.05. ein Individuum mit einer Körperlänge von ca. 60 cm.

Artname deutsch	**Artname wissenschaftlich**	**FFH-RL**	**BArtSchV**	**RL D 2020**	**RL ST 2019**	**BNatSchG**
Blindschleiche	*Angius fragilis*		§	*	*	§
Zauneidechse	*Lacerta agilis*	IV	§	V	3	§§
Waldeidechse	*Zootoca vivipara*		§	V	3	§
Ringelnatter	*Natrix natrix*		§	3	3	§

Tab. 2: Artenspektrum Reptilien

Abkürzungen

FFH-RL	II – Art nach Anhang II der FFH - Richtlinie, IV – Art nach Anhang IV der FFH - Richtlinie
BArtSchV	Die Spalte der Bundesartenschutzverordnung bezieht sich auf den Eintrag der jeweiligen Art als „streng geschützt“ zu § 1 Satz 2
BNatSchG	§ – besonders geschützte Art; §§ – streng geschützte Art
RL D / ST	1 – vom Aussterben bedroht, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, D – Daten unzureichend, G – Gefährdung anzunehmen, V – Vorwarnliste, * - ungefährdet

Die Nachweise der Zauneidechse wurden allesamt in Saumbereichen, in den Übergangsbereichen zwischen dem Offenland und dem Waldbereich, erbracht. Dies entspricht den bevorzugten Habitatbedingungen der Art. Nördlich und nordwestlich der Ferienanlage befinden sich in den Saumbereichen kleine Schutthalden, bestehend aus Steinen, Ziegelsteinen, Plastikabfällen etc. Diese anthropogen aufgeschichteten Haufen bieten Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechsen, sind aber aus naturschutzfachlicher Sicht unbedingt zu entfernen.

Die Quantifizierung der Populationsgröße ist grundsätzlich erheblichen Unsicherheiten unterworfen, bei versteckt lebenden Arten wie der Zauneidechse umso mehr. Gemäß der fachlich allgemein anerkannten Korrekturfaktoren zwischen 10, 15 bis 20 (vgl. GROSSE et al. 2015; SEYRING, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ, mdl. Mitt.) kann die Größe einer Zauneidechsenpopulation ausgehend von der Zahl der Tiere während einer Begehung geschätzt werden. Diese Angabe ist mit hoher Toleranz zu betrachten, da erfahrungsgemäß meist deutlich mehr Tiere in der Fläche leben. Ausgehend von bis zu 4 Tieren bei einer Begehung kann für das UG mit einer Gesamtzahl von 40 bis 80 Zauneidechsen gerechnet werden.

Für die Zauneidechse liegt ein artenschutzrechtlicher Konflikt vor.

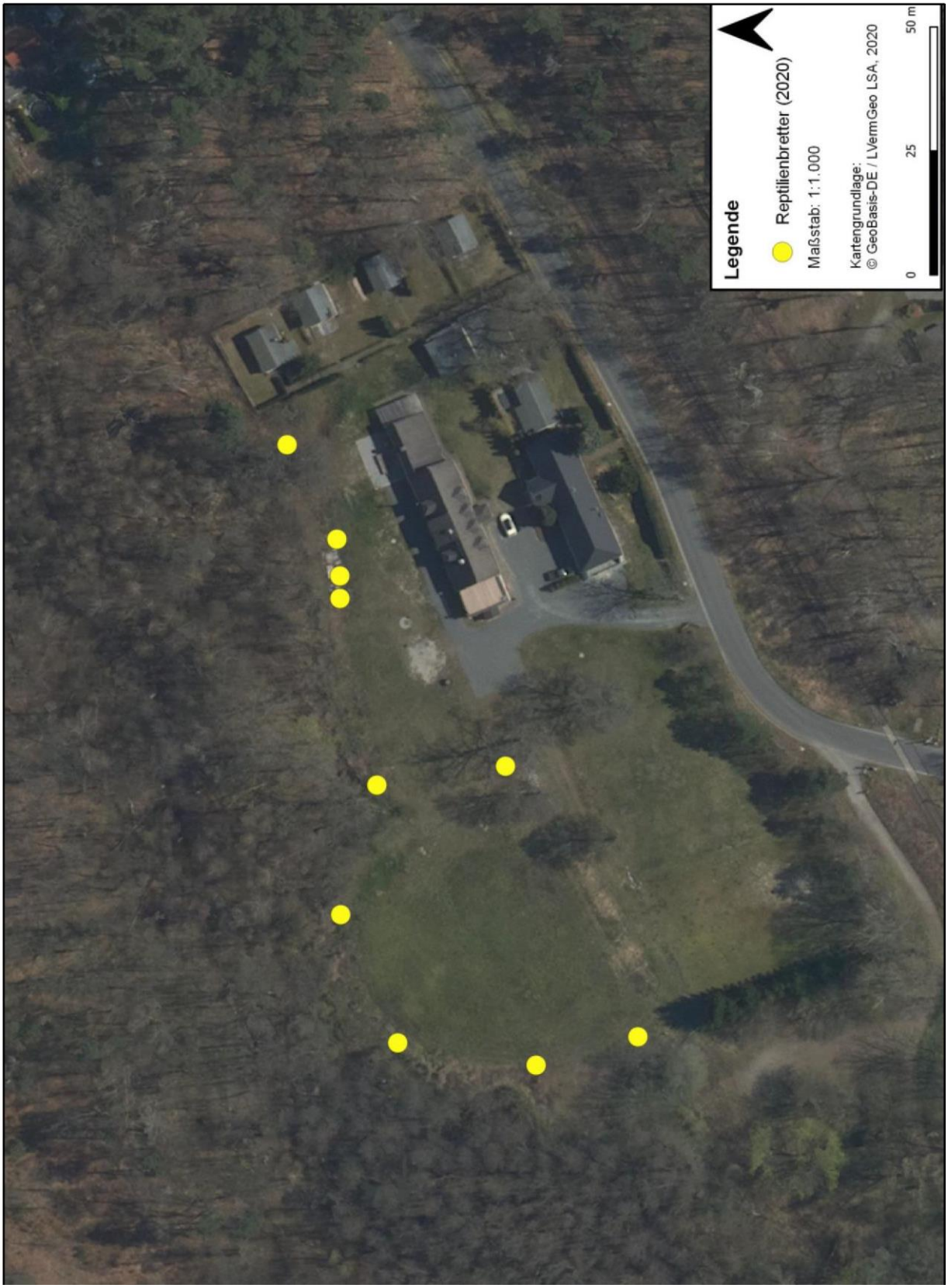

Abb. 9: Lage der Reptilienbretter innerhalb des Untersuchungsgebietes

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

Amphibien

Nördlich der Ferienanlage verläuft der Moschwiger Mühlbach; nordwestlich befindet sich der Vitriolteich. Beide Gewässer wurden als potenzielle Laichgewässer untersucht. Amphibien und -laich wurden an beiden Gewässern nicht nachgewiesen. Die ausgebrachten Reusenfallen blieben ohne Befund. Auch fanden sich unter den ausgelegten Reptilienbrettern keine landgängigen Tiere.

Für Amphibien liegt kein artenschutzrechtlicher Konflikt vor.

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte am 28.08.2020. Die Gebäude der Ferienhausanlage waren zu diesem Zeitpunkt bereits weitestgehend saniert bzw. ausgebaut. Daher ist kein Rückschluss auf das Vorhandensein von Quartieren vor dem Umbau möglich. Aktuelle bieten die Gebäude keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Die solitären Altbäume in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes wurden nach Auffälligkeiten wie Rissen, Faulungen, Spechthöhlen und loser bzw. abstehender Rinde untersucht.Es konnten keine Höhlen bzw. Spalten oder andere Quartiermöglichkeiten festgestellt werden. In den Abendstunden erfolgte bei geeigneter Witterung entsprechend den Empfehlungen in der Fachliteratur eine akustische Erfassung der Fledermäuse mittels Ultraschalldtektor. Die akustische Auswertung der Ultraschalldetektoraufnahmen zeigte eine hohe Aktivität sowie ein hohes Artenaufkommen.

Es wurden 7 Fledermausarten erfasst sowie Individuen der Gattung „Mausohrfledermäuse“ *(Myotis spec.)* nachgewiesen.

Artname deutsch	**Artname wissenschaftlich**	**FFH-RL**	**BArtSchV**	**RL D 2020**	**RL ST 2018**	**BNatSchG**
Mopsfledermaus	*Barbastella barbastellus*	II / IV	§	2	2	§§
Breiflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	IV	§	3	3	§§
unbest. *Myotis*-Art(en)	*Myotis spec.*	IV	§	?	?	§§
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	IV	§	V	2	§§
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	IV	§	*	2	§§
Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	IV	§	*	3	§§
Braunes Langohr	*Plecotus auritus*	IV	§	3	2	§§
Graues Langohr	*Plecotus austriacus*	IV	§	1	1	§§

Tab. 3: Artenspektrum Fledermäuse

Abkürzungen

FFH-RL II – Art nach Anhang II der FFH - Richtlinie, IV – Art nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

BArtSchV Die Spalte der Bundesartenschutzverordnung bezieht sich auf den Eintrag der jeweiligen Art als „streng geschützt“ zu § 1 Satz 2

BNatSchG § – besonders geschützte Art; §§ – streng geschützte Art

RL D / ST 1 – vom Aussterben bedroht, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, D – Daten unzureichend, G – Gefährdung anzunehmen, V – Vorwarnliste, * - ungefährdet

Alle Fledermausarten sind nach dem BNatSchG streng geschützt und werden unter Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt. Die nachgewiesene Mopsfledermaus befindet sich zudem im Anhang II der FFH-Richtlinie.

Die Auswertung der Aufnahmen der Ultraschalldetektoren zeigte, dass die Fledermäuse im UG vorwiegend die Waldrandbereiche sowie den Weg, der die Grünlandflächen teilt, zur Nahrungssuche nutzen. Der Weg wird von Altbäumen gesäumt, in deren Umfeld sich vermehrt Insekten sammeln. Im direkten Umfeld der Ferienanlage konnten ebenfalls einige Erfassungen gemacht werden. Insgesamt kann daraus geschlussfolgert werden, dass vorliegendes Untersuchungsgebiet mit seiner abwechslungsreichen Struktur ein wichtiges Jagdhabitat für die Fledermäuse darstellt.

Für Fledermäuse liegt ein artenschutzrechtlicher Konflikt vor.



Abb. 10: Hauptaktivitätsbereiche Fledermäuse nach Auswertung der Ultraschalldetektoren

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

Semiaquatische Säugetiere

Zur Erbringung von Nachweisen des Fischotters und des Bibers wurden vor allem die Gewässer im Untersuchungsgebiet genau kontrolliert. Dazu wurden die Ufer soweit möglich begangen und zugleich andere Uferbereiche visuell mittels Fernglases auf Spuren von Anwesenheit kontrolliert.

Bei einem Vor-Ort-Termin am 07.01.2021 wurde im Mönch des Vitriolteiches ein Biber nachgewiesen. Dieser Mönch befindet sich im östlichen Randbereich des Gewässers, am Wanderweg.

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	FFH-RL	BArtSchV	RL D 2020	RL ST 2018	BNatSchG
Biber	*Castor fiber*	II / IV	§	V	3	§§

Tab. 4: Artenspektrum semiaquatische Säugetiere

Abkürzungen

FFH-RL	II – Art nach Anhang II der FFH - Richtlinie, IV – Art nach Anhang IV der FFH - Richtlinie
BArtSchV	Die Spalte der Bundesartenschutzverordnung bezieht sich auf den Eintrag der jeweiligen Art als „streng geschützt“ zu § 1 Satz 2
BNatSchG	§ – besonders geschützte Art; §§ – streng geschützte Art
RL D / ST	1 – vom Aussterben bedroht, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, D – Daten unzureichend, G – Gefährdung anzunehmen, V – Vorwarnliste, * - ungefährdet

Der Biber ist grundsätzlich an Gewässer gebunden und verlässt diese normalerweise für die Nahrungssuche nicht weiter als 100 m. Insofern liegt zwischen der Ferienanlage und dem Vorkommensgewässer ausreichend Distanz, um eine Relevanz auszuschließen. Der Moschwiger Mühlbach wiederum ist zu flach und schnellfließend, um als Habitat geeignet zu sein, Staue oder Burgen wurden nicht gefunden.

Hinweise auf die Präsenz des Fischotters wurden nicht gefunden.

Für Biber und Fischotter liegt kein artenschutzrechtlicher Konflikt vor.

5.4.5 Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen

Neben der im vorher gehenden Kapitel 4.4 erfolgten Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Fauna als einfacher Umweltbelang ist die Behandlung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG erforderlich.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt den Artenschutz auf bundesrechtlicher Ebene:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelschutzarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Die Betroffenheit von diesen Verbotstatbeständen ist zu prüfen für alle besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG, insbesondere für

- im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie
- europäischen Vogelarten.

Die artenschutzfachlichen Ausführungen wurden dem in der Anlage beigefügten Artenschutzbeitrag (Biotopmanagement Schonert, Bleddin) entnommen und werden zusammenfassend dargestellt, größtenteils mit wörtlicher Übernahme. Die umfassenden Daten sind dem ASB zu entnehmen - insbesondere die Einzelfallprüfungen, aber ebenso Literaturnachweise.

Die Abschichtung der prüfrelevanten Artengruppen erfolgte vorab der faunistischen Kartierung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Dabei wurden Untersuchungsmethodik und die zu untersuchenden Taxa festgelegt.

Avifauna

Die mit dem ASB erfolgte Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ergab für die im Untersuchungsraum nachgewiesenen Brutvögel folgendes Ergebnis:

Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Das Tötungsverbot wird für Brutvögel mit Reviermittelpunkt (und damit vermutetem oder nachgewiesenem Neststandort) ausgelöst. Durch die Bauphase können Nester mit Eiern oder Jungvögel zerstört werden. Der Bluthänfling wurde im nahen Umfeld der Ferienhäuser mit einem Reviermittelpunkt nachgewiesen. Da im vorliegenden Fall nur eine Gebäudesanierung der Ferienanlage erfolgte, war ein diesbezüglicher Verbotstatbestand ausgeschlossen. Es ist nicht bekannt, ob Star, Rauchschwalbe sowie andere Höhlen- und Halbhöhlenbrüter während der Bauzeit der Sanierung in den Gebäuden brüteten. Dies kann nachträglich nicht bewertet werden. Betriebsbedingte Tötungen sind vorhabenbedingt auszuschließen.

Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Das Störungsverbot betrifft lediglich die streng geschützten Brutvogelarten, von denen bei vorliegendem Projekt keine nachgewiesen werden konnten. Das Störungsverbot ist nicht einschlägig.

Bei den im Untersuchungsraum nachgewiesenen Brutvögeln handelt sich um Arten, die in Siedlungen bzw. in Gebäuden vorkommen und daher grundsätzlich eine hohe Störungstoleranz aufweisen.

Lebensstättenschutz § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Im Rahmen der Gebäudesanierungen wurden keine Gehölzrodungen durchgeführt, es wurde keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Der Lebensstättenschutz für die Gilde der Gehölzbrüter war gegeben, Störungen sind im Sinne des § 44 BNatSchG aus bau-, analge- und betriebsbedingter Sicht ausgeschlossen.

Durch die erfolgte Sanierung der Ferienanlage inklusive des Ausbaus des Dachstuhles ist davon auszugehen, dass Gebäudestrukturen wie Spalten im Dachbereich etc. beseitigt wurden und somit keine oder zumindest weniger Potenziale für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter bestehen. Sollten sich vor der Sanierung Nester in oder am Gebäude befunden haben, wären diese Brutmöglichkeiten dauerhaft nicht mehr gegeben.

Für die Rauchschwalbe wird eine Vermeidungsmaßnahme formuliert: Erhalt der Einflugmöglichkeiten für die Rauschwalbe ($V_{ASB}3$).

Für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wird eine FCS-Maßnahme formuliert: Schaffung von Ersatzhabitaten für Höhlenbrüter in Form von Nistkästen (FCS 3).

Ergebnisse der Einzelfallprüfungen

Einzelfallprüfungen wurden unter Zuordnung zu Gilden vorgenommen für die Gilden Gebüschbrüter, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter. In der Einzelfallprüfung der Gilde Gehölzbrüter wurde der Bluthänfling als wertgebende Art separat herausgestellt, bei der Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind es der Star und die Rauchschwalbe.

Als Ergebnis der Einzelfallprüfungen kann festgehalten werden, dass für keine der Arten bei Einhaltung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme $V_{ASB}3$ und der FCS-Maßnahme FCS 3 ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nm. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt wird.

Reptilien

Von den nachgewiesenen Reptilienarten ist gemäß Artenschutzliste Sachsen-Anhalt (2018), Anhang Tabelle 1, einzig für die Zauneidechse eine Überprüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG durchzuführen.

Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Das Tötungsverbot konnte nahezu ausgeschlossen werden, da keine Erweiterung von Gebäuden oder ähnlichem geplant war, sondern nur die Renovierung und Instandhaltung eines bestehenden Gebäudekomplexes. Die Zauneidechse wird sich eher in den besonnten strukturreichen Randbereichen des UG aufgehalten haben, weniger in Gebäudenähe.

Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Die Störungsverbot war unter Umständen gegeben: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit der Instandsetzung des Gebäudekomplexes ein Ablagern von Bauschutt auf die Schutthaufen stattgefunden hat, die von Zauneidechsen genutzt wurden. Es wird eine FCS-Maßnahme formuliert (siehe Lebensstättenschutz).

Lebensstättenschutz § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Die Fläche ist derzeit Lebensraum für eine Zauneidechsenpopulation. Die im Saumbereich befindlichen Baumaterialen und derartige Reste mit Bestandteilen aus Ziegelsteinen und Kunststoff sind aus naturschutzfachlichen Gründen zu entfernen. Im Sinne des räumlich-funktionalen Zusammenhanges der Habitate sind in der näheren Umgebung der zu entfernenden Schutthaufen als Ersatz entsprechende (Lese-) Stein- und Totholzhaufen zu schaffen. Entsprechend der abgeschätzten Populationsgröße haben diese eine gewisse Mindestgröße bei optimaler Habitatgestaltung aufzuweisen (vgl. FCS 1).

Ergebnisse der Einzelfallprüfungen

Als Ergebnis der Einzelfallprüfung für die Zauneidechse kann festgehalten werden, dass bei Einhaltung bzw. Umsetzung der FCS-Maßnahme FCS 1 keiner der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt wird.

Fledermäuse

Die mit dem ASB erfolgte Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ergab für die im Untersuchungsraum nachgewiesenen Fledermäuse folgendes Ergebnis:

Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Es erfolgte keine Fällung von Gehölzen auf dem Gelände, daher kommt der § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf Baumquartiere nicht zur Anwendung. Da die Kartierungen erst nach der beendeten Sanierung der Ferienanlage stattfanden, können nur Rückschlüsse gezogen werden: Es könnten sich Wochenstubenquartiere oder einzelne Fledermäuse im Dachstuhl der Ferienanlage befunden haben. Eine Bewertung hinsichtlich des Eintretens des Tötungsverbotes ist nachträglich nicht möglich.

Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Durch die Bautätigkeiten könnten optische und akustische Störreize für Fledermäuse auftreten. Eine Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen durch Schadstoff- und Staubbelastungen kann durch die Einhaltung geltender umwelttechnischer Standards erreicht werden. Die Fledermäuse, die das Untersuchungsgebiet zur Nahrungssuche aufsuchen, deren Quartiere jedoch außerhalb liegen, sind von dem Störungsverbot nicht betroffen gewesen, da die Bautätigkeiten vor allem tagsüber stattfanden. Anders sieht es bei den Fledermäusen aus, die möglicherweise im direkten Bereich der Ferienanlage ihre Quartiere haben oder hatten. Jene Tiere wären infolge der Bautätigkeiten in ihrer Wochenstubenzeit oder dem Winterschlaf gestört worden. Die rege Nutzung der umliegenden Saum- und Wegbereiche in der Nähe der Gebäude lässt darauf schließen, dass Fledermäuse auch an und in diesen Gebäuden Quartiere hatten.

Demzufolge sind als Ersatz für verlorengegangene Quartiere an Hauswänden sowie an sich in der näheren Umgebung befindenden Bäumen einige Fledermauskästen anzubringen (vgl. FCS 2).

Im Umfeld der Ferienanlage sind an einigen Altbäumen Scheinwerfer angebracht, um das Gelände in den Abend- und Nachtstunden zu beleuchten. Die Strahlkraft der vorhandenen Lampen führt teilweise zu einer Vergrämung von Fledermäusen. Die während der Kartierarbeiten festgestellte Lichtstärke der Leuchtmittel ist offenbar noch akzeptabel, eine Dimmung ist zu prüfen. Die Verstärkung der Beleuchtung ist jedoch artenschutzfachlich auszuschließen. Es wird die Vermeidungsmaßnahme $V_{ASB}1$ formuliert.

Lebensstättenschutz § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Im direkten Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Altbäume, die jedoch weder Quartiere noch Quartierpotenzial aufweisen. An und in Gebäuden vorhandene Quartiere können durch die Sanierungsmaßnahmen zerstört worden sein. Neben den unter „Störungsverbot" genannten Maßnahmen (FCS 2, $V_{ASB}1$) wird eine weitere Vermeidungsmaßnahme formuliert: Erhalt der Altbäume und Pflege der Grünlandflächen ($V_{ASB}2$).

Ergebnisse der Einzelfallprüfungen

Als Ergebnis der Einzelfallprüfungen kann festgehalten werden, dass für keine der Arten bei Einhaltung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen $V_{ASB}1$ und $V_{ASB}2$ und der FCS-Maßnahme FCS 2 ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nm. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt wird.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung** sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

$V_{ASB}1$ Adaption der Außenbeleuchtung

Auf dem Gelände der Ferienanlage sind an Altbäumen Scheinwerfer angebracht, um das Grundstück in den Abend- und gelegentlich auch Nachtstunden zu beleuchten. Dies geschieht mit Scheinwerfern einer hohen Strahlkraft. Jedoch sollten Jagdbereiche von Fledermäusen nur mit geringer Lichtintensität beleuchtet werden (vgl. LEWANZIK & VOIGT 2013). Da nach vorliegenden Kartierungen weite Bereiche der Ferienanlage häufig von Fledermäusen als Nahrungshabitate genutzt werden, ist eine Adaption der Lampen anzustreben. Gedämpftes Licht wird von Fledermäusen als weniger störend empfunden.

Unterschiedliche Lampentypen haben auch eine unterschiedlich starke Anziehungskraft auf nachtaktive Insekten. Die höchste Anziehungskraft ist bei den herkömmlichen Quecksilberdampf-Hochdrucklampen zu verzeichnen, wohingegen Natriumdampf-Hochdrucklampen mit gedämpftem gelb-orangefarbenem Licht ohne UV-Anteil eine vielfach geringere Anziehungskraft auf Insekten ausüben (vgl. EISENBEIS & HASSEL 2000).

Es wird daher empfohlen, die Lumenzahl der Beleuchtung auf ein Minimum einzustellen sowie die Beleuchtungsdauer nach Reaktion des Bewegungsmelders. Letzteres ist, in Abhängigkeit technischer Möglichkeiten, auf eine Minute einzustellen. Weitere Beleuchtungen sind nicht aufzustellen.

$V_{ASB}2$ Erhalt der Altbäume und Pflege der Grünflächen

Die vorhandenen Altbäume im Umkreis der Ferienanlage sind dauerhaft zu erhalten, ebenso wie die Struktur der Grünlandflächen. Die Ergebnisse der Kartierungen zeigen, dass das Untersuchungsgebiet an der Ferienanlage ein häufig genutztes Nahrungshabitat für Fledermäuse mehrerer Arten ist. Die Grünlandflächen sind dementsprechend dauerhaft einer extensiven Nutzung zu unterziehen, um die vorhandene artenreiche Pflanzenvielfalt zu erhalten und zu fördern. Dies schließt eine Düngung und / oder zu häufige Mahd aus. Ebenso ist ein Anpflanzen von nicht heimischen Pflanzenarten zu unterlassen. Kleine Blühflächen sind möglichst zu schonen oder mit

standortangepasstem Saatgut anzulegen. Das Gebiet kann zusätzlich naturschutzfachlich aufgewertet werden durch die Pflanzung weiterer Obstgehölze und beerentragender Sträucher.

Diese Maßnahmen begünstigen ein arten- und individuenreiches Vorkommen von Insekten, die den Fledermäusen als Nahrung dienen. Gleichzeitig dient diese Maßnahme auch den Brutvögeln im Untersuchungsgebiet

$V_{ASB}3$ Erhalt der Einflugmöglichkeiten für Rauchschwalben

Vorhandene Einflugöffnungen für Rauchschwalben in die Gebäude sind dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind entsprechende Nisthilfen in Absprache mit einem avifaunistischen Sachverständigen zu installieren. Darüber hinaus verbessern die unter $V_{ASB}2$ genannten Maßnahmen zur Erhöhung eines arten- und individuenreichen Vorkommens von Insekten auch die Lebensbedingungen für Rauchschwalben.

Folgende **Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)** werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

FCS 1 Anlage von Stein- und Totholzhaufen für die Zauneidechse

Als Ausgleich für den zukünftigen Abtrag der Reste der Baumaterialien im Umfeld der Ferienanlage sind als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten mehrere Stein- und Totholzhaufen zu errichten.

Der Aufbau der Stein- und Totholzhaufen ist nicht in Gebäudenähe vorzunehmen, um möglichen Störungen der Population vorzubeugen. Es sind entlang der westlich gelegenen Grünlandflächen sonnige Abschnitte der Saumbereiche, das heißt den Übergangsbereichen von Grünland in den Waldbereich, auszuwählen. Diese Haufen sind mit den klassischen Parametern (Lese-)Steine und Totholz zu errichten (ein Sandanteil ist bei vorliegendem Vorhaben nicht zwingend notwendig). Optimal sind sechs Ausgleichshaufen in Bereichen mit schütterer Vegetation, locker voneinander verteilt.

Der Abtrag der vorhandenen Schutthaufen ist in Rücksichtnahme auf die Aktivitäts- und Fortpflanzungszeiten der Zauneidechsen im Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte September manuell durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass die neuen Stein- und Totholzhaufen dann schon fertig errichtet sind, damit die Zauneidechsen sofort die neuen Quartiere nutzen können.

FCS 2 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Als Ersatz für möglicherweise vor der Sanierung vorhandene Quartiere oder Quartierpotenziale in den Gebäuden der Ferienanlage sind Fledermauskästen an den Gebäuden der Ferienanlage und den umstehenden Altbäumen anzubringen, da die Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat durch die Kartierungen belegt ist und die Nutzung von Quartieren fachlich plausibel erscheint.

Folgende Kastentypen sind anzubringen (SCHWEGLER o. J.):

- Modell „Fledermaus-Winterquartier 1WQ“: für Fledermäuse, die an Hauswänden hinter Dielenspalten etc. ihre Quartiere suchen (4 Stück). Dieser Flachkasten eignet sich durch seine Spezialisolierung entgegen seines Modellnamens als Ganzjahresquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse. Der Kasten ist selbstreinigend, das bedeutet die Unterseite des Kastens ist bodenlos.

- Modell „Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF“: für Fledermäuse, die in Baumspalten und -höhlen ihre Quartiere suchen (4 Stück). Dieses Flachkasten-Modell aus Holzbeton eignet sich für spaltenbewohnende Arten wie der Mops- und Mückenfledermaus ebenso wie für höhlenbewohnende Arten wie den Abendsegler, da der Kasten einen größeren Hangraum bietet. Auch dieser Kasten ist selbstreinigend.

Die Anbringung der Kästen hat entweder von oder unter Anleitung eines Sachverständigen zu erfolgen. Eine Anbringung im Sommer ist anzustreben, zumindest im vollständig belaubten Zustand der Altbäume, um das Anbringen der Kästen in Bezug zu den bei Belaubung gegebenen Lichtverhältnissen zu setzen.

Eine Wartung der Kästen ist nicht notwendig, dies ergibt sich aus ihrer Bauweise.

FCS 3 Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (Avifauna)

Neben der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse sind Ersatzquartiere für Höhlenbrüter zu schaffen. Durch die Sanierung der Ferienanlage einschließlich des Dachausbaues ist ein Verlust an Nistplätzen nicht auszuschließen. Als Ersatz sind 5 Halbhöhlenkästen und jeweils 5 Kleinvogelkästen mit einem Einflugloch-Durchmesser von 34 mm und 45 mm aufzuhängen. Es sind Holzbetonkästen zu verwenden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung des Erhaltungszustandes werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5.4.6 Schutzgut Fläche

Mit der Novellierung des BauGB vom 03.11.2017 sind nunmehr auch die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ zu behandeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).

Das Schutzgut Fläche steht im engen Zusammenhang/ -spiel mit dem Schutzgut Boden. Ziel ist die Schonung anthropogen noch nicht bzw. in geringem Umfang überformter Flächen.

Mit dem Planvorhaben werden Flächen beansprucht, die bereits seit Jahrzehnten mit Gebäuden für die Erholung und als Wohnstandort genutzt werden. Insofern werden keine unberührten Flächen für eine Neubebauung herangezogen. Die zulässigen baulichen Erweiterungen sind marginal.

Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind als nicht erheblich zu bewerten.

5.4.7 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodenregion der Altmoränenlandschaften, hier der Bodenlandschaft der Sander, sandigen Platten und sandigen Endmoränen, die gemäß Bodenatlas Land Sachsen-Anhalt als Dübener Heide mit Schmiedeberger Endmoräne (Nr. 4.3.11a) bzw. Meuroer Platte (Nr. 4.3.11b) geführt wird. Diese Landschaft ist durch Schmelzwasser- und Moränensande geprägt, die von Geschiebedecksand überlagert werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb vernässungsfreier Sand- und Tieflehmstandorte mit den Hauptbodenformen Decklehmsand-Braunerde und Sand-Rosterde. Diese Böden werden durch einen geringen Nährstoffgehalt und damit ein geringes Ertragspotenzial gekennzeichnet. Die Bodenwertzahl liegt unter 29. Die Anbaumöglichkeiten sowohl in der Landwirtschaft als auch in der Forstwirtschaft sind daher eingeschränkt.

Die durchlässigen Böden verfügen über ein geringes Puffervermögen gegenüber Schadstoffen und sind aufgrund ihrer guten Filterleistung bedeutend für die Grundwasserneubildung.

Archäologische Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Vorbelastung

Der Boden im Plangebiet unterliegt durch die vorhandenen Bebauungen/ Flächenversiegelungen einer anthropogenen Überprägung. Insgesamt sind 2.300 m² baulich beansprucht, Vollversiegelungen umfassen dabei 1.194 m² sowie Teilversiegelungen 1.106 m².

Der überwiegende Teil der Vorhabenfläche ist unbefestigt (ca. 3.780 m²). Hierbei handelt es sich überwiegend um Rasenflächen.

Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Eingriffsempfindlichkeit

Für das Schutzgut Boden im Plangebiet besteht eine Empfindlichkeit gegenüber:

- weiteren Überbauungen/ Versiegelungen und Bodenbeseitigung, mit der Folge des Totalverlustes der Bodenfunktionen,
- weiteren Verdichtungen sowie
- Schadstoffeinträgen.

Eingriffsbewertung

Zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen. Das schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein. Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren zur Verfügung. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann (siehe www.lau.sachsen-anhalt.de, Bodenschutz, Bodenfunktionsbewertungs-verfahren Stand November 2020). Aus den Bewertungsergebnissen für die 3 Bodenfunktionen Ertrag, Naturnähe und Wasser-haushaltspotenzial wurde für den Planungsraum die Bewertungsstufen 5 als Gesamtbewertung ermittelt. Die Stufe 5 wurde durch die Bodenfunktionen Naturnähe und Wasserhaushaltspotenzial ermittelt und kennzeichnet eine sehr hohe Funktionserfüllung.

Mit dem Planvorhaben sind Überbauungen, d.h. Bebauungen bzw. Befestigungen durch Teil- oder Vollversiegelungen auf einer Fläche von insgesamt max. 190 m² verbunden, was etwa 3 % der Plangebietsfläche entspricht. Innerhalb der Baugebiete können nach der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 maximal 40% überbaut werden. Rund 37 % der Flächen sind bereits baulich beansprucht.

Geplant ist die Errichtung einer Remise/Werkstatt auf der Nordseite des zweiten Hauptgebäudes mit einer Flächeninanspruchnahme von ca. 116 m². Die zusätzlichen Bebauungen/Versiegelungen erfolgen auf bereits befestigten Flächen (VWB, Betonsteinpflaster bzw. Rasengittersteine) sowie auf Rasenflächen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen auf den Boden sind dauerhaft.

Eine Minderung der Bodenbeeinträchtigungen kann durch die Beschränkung der Bebauung und Versiegelung von Flächen auf ein erforderliches Maß sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Schotter) für weitere Flächenbefestigungen erzielt werden.

Die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation" wird durch Bebauung in der Regel am meisten beeinträchtigt - sie ist nicht ausgleichbar, da solcher Boden an anderer Stelle nicht neu geschaffen werden kann. Innerhalb des Plangebiets liegt insgesamt eine mittlere bis hohe anthropogene Überprägung der Vegetation vor. Die Auswirkungen auf diese Bodenfunktion sind im Bereich der Rasenflächen von mittlerer sowie innerhalb der unbefestigten, vegetationslosen Bereiche von geringer Intensität.

Durch die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücksfläche ist ein Verlust der Regelfunktion im Wasserhaushalt und somit eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Bodenfunktion vermeidbar.

Folgende Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind geplant (vgl. Kap. 5.6.2):

- Optimierung/Einschränkung des Flächenbedarfs an Baustraßen und Lagerflächen während der Bauzeiten (V1)
- Beschränkung versiegelter Flächen auf das absolut notwendige Minimum (V2)

- Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub (V3)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten/Wege (V4)
- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser flächig innerhalb des Plangebiets (V5)

Die Maßnahmen sind angebracht und werden von der Unteren Abfall- und Bodenbehörde zum Ausgleich der Bodenfunktion Naturnähe und Wasserhaushaltspotenzial anerkannt. Die Maßnahmen sind zu beachten bzw. umzusetzen.

Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt, so dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für die Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, für die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung sowie für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen sind die Flächen aufgrund ihrer Lage und Vorbelastung nicht bedeutend bzw. geeignet.

Baubedingt kann es im Randbereich der Bauflächen zu Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen kommen.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen mittlerer Intensität. Die Bodeneingriffe bedürfen des Ausgleichs durch Maßnahmen, die zur Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle führen. Dies wird mit der Pflanzung einer Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes erreicht, welche als Ausgleichsmaßnahme im Plan festgesetzt ist. Sie hat positive Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter.

5.4.8 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet ist der Grundwasserlandschaft der Dübener Heide zuzuordnen. Der Grundwasserflurabstand liegt am Vorhabenstandort zwischen 2 und 5 m. Das Grundwasser fließt in südliche Richtung zum Muldetal hin ab. Es ist aufgrund der relativ guten Durchlässigkeit des Bodens gegenüber flächenhaften Schadstoffeinträgen nur wenig geschützt.

Die Dübener Heide ist eines der wichtigsten Grundwasservorratsgebiete des Landes Sachsen-Anhalt. Demzufolge sind große Teile der Dübener Heide als Grundwasservorranggebiete ausgewiesen. Im Gebiet bei Moschwig ist die Grundwasserneubildungsrate mit 5.0 l/s qkm als hoch einzuordnen.

Vorbelastung

Vorbelastungen für das Grundwasser sind im Plangebiet in erster Linie durch die bestehenden Bodenbefestigungen bzw. Überbauungen gegeben, die sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken.

Eingriffsempfindlichkeit

Das Grundwasser ist im Bereich des Plangebiets als empfindlich einzustufen, da es für die Grundwasser-neubildung bedeutend ist.

Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundenen, zusätzlichen Bebauungen/ (Teil-)Versiegelungen von ca. 190 m² haben geringe Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserkreislaufes zur Folge. Die breitflächige natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb der vollversiegelten Flächen gänzlich unterbunden.

Die Versickerung der anfallenden Niederschläge ist vollständig innerhalb der Plangebietsflächen vorgesehen, so dass das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zwar verzögert abfließt - verbunden mit einem Verdunstungsverlust -, es damit jedoch nicht zu einer wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommt.

Da das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt ist, sind der Transport und die Lagerung wassergefährdender Stoffe zu vermeiden bzw. nur mit Schutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt insbesondere bei Baumaßnahmen, um erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu vermeiden. Bei Einhaltung einschlägiger Normen sind Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht zu erwarten.

5.4.9 Schutzgut Klima/ Luft

Makro- und Regionalklima

Innerhalb Deutschlands sind die Dübener Heide und ihr Umfeld dem Klima des Binnentieflands zuzuordnen. Der Vorhabenstandort ist makroklimatisch dem „westlichen Ausläufer der pseudomaritimen Lausitz“ zuzuordnen. Dieser Bereich zeichnet sich aus durch eine jährliche Durchschnittstemperatur von 8 - 8,5 °C sowie einer jährlichen Niederschlagsmenge von durchschnittlich 570 - 650 mm aus.

Die mittleren Tageshöchsttemperaturen in der Dübener Heide liegen bei 24 - 25 °C im Juli und -2 bis -3 °C im Januar. Die mittlere Lufttemperatur im Juli hingegen beträgt 17,6 °C - 18 °C, im Januar -1 °C bis -0,6 °C (jeweils Zeitraum von 1951 - 1980). Für die Windverhältnisse in der Dübener Heide (stellvertretend Werte der Station Wittenberg) ist statistisch gesehen gemäß Deutschem Wetterdienst die Dominanz westlicher bis südwestlicher Windrichtungen typisch.

In den vergangenen Jahren wurde jedoch eine deutliche Erhöhung der Extremwerte festgestellt. Neben länger anhaltender Trockenheit in warmen bis heißen Sommern sind häufiger auftretende Extremereignisse wie stärkere Stürme und Starkregen zu verzeichnen. Entsprechend der veröffentlichten wissenschaftlichen Ergebnisse werden sich diese Verhältnisse weiter verstärken und die globale Erwärmung an Tempo zunehmen. Ziel des Pariser Klimaabkommens (2015) ist es, die globale Erderwärmung auf <2 °C zu begrenzen.

Lokalklima

Das Lokalklima umfasst das Mesoklima (Geländeklima), welches durch Relief, größere Gewässer und zusammenhängende Siedlungskomplexe bestimmt wird sowie das Mikroklima (bodennahes Klima), welches durch Boden, Vegetation, Bebauungsform und Nutzungsart geprägt wird. Beide stehen in enger Wechselwirkung. Im Zusammenspiel mit den äußeren Bedingungen (Großwetterlagen) ergibt sich die Ausprägung geländeklimatischer Besonderheiten.

Das Plangebiet liegt im Klimabereich der Dübener Heide, welcher durch große, weitgehend geschlossene Wälder geprägt wird. Dementsprechend bestehen kleinräumig unterschiedliche Klimagegebenheiten.

Die mikroklimatischen Ausprägungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in erster Linie durch das Stadtklima bestimmt, welches aus kompensiert auftretenden anthropogenen Einflüssen resultiert, insbesondere den Veränderungen der Oberfläche (Bebauung, Versiegelung), der Luftverunreinigung und der zusätzlichen Wärmeabgabe. Bebaute/ versiegelte Bereiche werden insbesondere unter nächtlichen Ausstrahlungsbedingungen durch erhöhte Temperaturen gegenüber unbebauten Flächen gekennzeichnet. Verdunstung und Durchlüftung sind verringert.

Die Rasenflächen sind Kaltluftentstehungsflächen. Die höchste Kaltluftproduktion wird von Biotoptypen mit niedriger Vegetationsdecke erreicht. Flächen mit starker nächtlicher Abkühlung oder großer Reliefenergie tragen zur Ausbildung lokaler, thermisch induzierter Windsysteme bei. Diese Luftaustauschprozesse (Kaltluftflüsse) werden durch die nächtlichen Temperaturunterschiede benachbarter Räume bewirkt. Die gebildete Kaltluft fließt

entsprechend des Geländegefälles (bereits ab 2° Geländeneigung) bzw. der Windrichtung ab. Der südliche Taleinschnitt im Verlauf der Bahnstrecke ist als Abflussbahn anzunehmen.

Die Gehölzbestände tragen als bedeutende Sauerstoffproduzenten zur Frischluftversorgung bei. Gehölze filtern Staub, Ruß und gasförmige Verunreinigungen aus der Luft heraus, wodurch sie insbesondere bedeutend sind für die Reinigung belasteter Luft der Siedlungsbereiche. Da sie Kohlendioxid in Biomasse einlagern, stellen sie eine mehr oder weniger dauerhafte Kohlenstoffsenke dar.

Vorbelastung

Das Plangebiet unterliegt Vorbelastungen durch Luftverschmutzungen und Lärm geringen Ausmaßes. Diese werden durch Fahrzeugverkehr und wohnbauliche Nutzungen hervorgerufen.

Überschreitungen der festgelegten Grenzwerte zur Schadstoffkonzentration (Stickoxide, Feinstaub etc.) sind für den Bereich der Dübener Heide nicht zu verzeichnen.

Eingriffsempfindlichkeit

Für das Schutzgut Klima besteht im Plangebiet insgesamt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen durch den Verlust von klimawirksamen Flächen (Mikroklima) infolge von Überbauung und Versiegelung.

Für das Schutzgut Luft besteht generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen, da es ein sehr weitreichendes Transportmedium darstellt.

Eingriffsbewertung

Die zusätzliche Überbauung des Plangebiets wird sich kaum klima- und luftbeeinflussend auswirken. Im Verhältnis zu den bereits bebauten und versiegelten Flächen werden keine nennenswerten Temperaturerhöhungen messbar sein. Signifikante Folgen auf den Luftaustausch und die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Für das Vorhaben besteht keine erhöhte Anfälligkeit gegenüber den voraussichtlich zu erwartenden Folgen des Klimawandels. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem Gebiet, das in besonderer Weise durch Überschwemmungen oder Erdrutsche infolge von Starkregen bzw. übertretenden Fließgewässern gefährdet ist. Die zunehmende Trockenheit hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Vorhaben, da die betriebsbedingt benötigten Wassermengen deutlich geringer sind als es z.B. bei landwirtschaftlichen Betrieben der Fall ist. Die Anfälligkeit gegenüber heftigen Stürmen wird sich nicht erhöhen.

Die prognostizierten Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftqualität sind als nicht erheblich zu bewerten.

5.4.10 Schutzgut Landschaft

Naturräumliche Zuordnung und Relief

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet entsprechend der Gliederung des Landschaftsrahmenplanes in regionale Landschaftseinheiten in der Dübener Heide. Die Gliederung in Landschaftseinheiten basiert auf der Abgrenzung von Landschaftsräumen mit ähnlichen naturräumlichen Bedingungen und Flächennutzungen.

Das Relief der Dübener Heide ist das Ergebnis eiszeitlicher Vorgänge. Es wird geologisch durch die Stauchendmoräne zwischen Gräfenhainichen und Bad Schmiedeberg geprägt, die in einem älteren Stadium der Saalevereisung (vor ca. 250.000 Jahren) entstanden ist. Der mittlere und südliche Teil der Dübener Heide, in dem das Plangebiet liegt, entwickelte sich als Vorland des abschmelzenden Inlandeises des Saaleglazials, wobei vereinzelt ältere Elemente an der Geländeoberfläche erhalten blieben, bzw. weiterhin aus ihr hervorragen. Dieses an die Stauchendmoräne angrenzende Gebiet wirkt mit seinen Kiefernwäldern auf Sanderflächen relativ homogen. Das Gebiet wird von zahlreichen Trockentälern durchzogen und durch wenige Bachtäler gegliedert. Das Plangebiet liegt südlich des naturnahen Fließgewässerabschnitts des Moschwiger Mühlbachs.

Das natürliche Relief innerhalb des Plangebietes ist nahezu eben, es sind keine nennenswerten Höhenunterschiede zu verzeichnen. Es befindet sich auf einem Niveau von ca. 122 bis 124 m NHN. Im Nordosten fällt das Gelände zum Bachtal ab.

Landschaftsbild

„Als Schutzgut ”Landschaftsbild” wird die optisch erfassbare Gestalt des Landschaftsraumes einbezogen. Ausschlaggebend dafür sind ... Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft...” (§ 1 Abs. 4 NatSchG LSA) sowie Strukturreichtum und Naturnähe. Hinzu kommen weitere Sinneswahrnehmungen wie Geräusche und Geruch. In der Beschreibung und Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das Empfinden des Landschaftsbildes ein sehr subjektives Erleben darstellt.

Die Landschaft der Dübener Heide wird durch folgende naturraumtypische Elemente geprägt:

- reliefierte Moränenlandschaft mit Sanderflächen,
- größere, zusammenhängende Waldflächen,
- der Wechsel von Wald- und Offenlandbereichen,
- die Zäsuren zahlreicher Bachtäler,
- naturnahe Teiche, Abgrabungsseen, Mühlteiche und
- dörflich geprägte Siedlungsstrukturen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt südwestlich der Ortslage Moschwig. Es erstreckt sich an der Kreisstraße K2028, benachbart verläuft die Bahnlinie Lutherstadt Wittenberg - Bad Schmiedeberg - Bad Düben, welche jedoch aktuell stillgelegt ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen mehrere eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder flachgeneigten Dächern. In südwestlicher Richtung schließt sich eine relativ große Rasenfläche an. Zwischen den Gebäuden und in den Randflächen befinden sich Gehölzbestände, sowohl Nadel- als auch Laubholz.

Die Plangebietsflächen sind von außen her kaum einsehbar, da sie von Wald- und Gehölzflächen umsäumt sind. Die Gebäude werden durch die Wald- und Gehölzkulissen verdeckt und treten so visuell kaum in Erscheinung. Sie erzielen auch keine Fernwirkung. Einblicke sind nur von der Straße aus möglich.

Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt insgesamt eine mittlere bis hohe Wertigkeit.



Straßenansichten

Vorbelastung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist infolge der Überprägung durch Bebauungen/ Befestigungen und die Verkehrstrassen mäßig vorbelastet einzuordnen. In nördlicher Richtung schließt sich ein naturbelassenes Waldgebiet an.

Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild am Vorhabenstandort besitzt insgesamt eine mittlere visuelle Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Diese ergibt sich einerseits aus den bestehenden Vorbelastungen durch Bebauungen und Nutzungen am Vorhabenstandort sowie durch die Waldbestände andererseits.

Eingriffsbewertung

Die Planfestsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind auf den Gebäudebestand ausgerichtet. Geringe Erweiterungsmöglichkeiten bestehen lediglich auf der Gebäudenordseite (geplante Errichtung einer Redmise). Diese tritt visuell praktisch nicht in Erscheinung.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im Sondergebiet durch Festsetzung begrenzt auf die Firsthöhe des Hauptgebäudes. Damit bleiben die Gebäude unterhalb der Baumwipfel und treten darüber hinaus nicht in Erscheinung.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind vernachlässigbar, da sie zeitlich und räumlich begrenzt sind.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets und der schwachen visuellen Transparenz werden für das Landschaftsbild Beeinträchtigungen sehr geringer Intensität hervorgerufen. Sie sind als unerheblich einzustufen.

5.4.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine landesgeschichtlich bedeutsamen Kulturgüter bekannt; denkmalpflegerische Belange werden vom Vorhaben nicht berührt.

Als wertvolle Sachgüter im Plangebiet sind die Gebäude und baulichen Anlagen anzusprechen.

Eingriffsbewertung

Die Bebauungen im Plangebiet, die wertvolle Sachgüter darstellen, unterliegen dem Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem Planvorhaben demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

5.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die vorgenommene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen schließt **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern grundsätzlich mit ein. Zu Wechselwirkungen zählen Verstärkungen oder Abschwächungen von Einzelwirkungen, Wirkungsketten, vernetzte Wirkungsbeziehungen, Belastungsverlagerungen oder Mehrfachbelastungen. Im Allgemeinen steht z.B. jede Flächeninanspruchnahme, die unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, in enger Wechselbeziehung mit anderen Schutzgütern (Grundwasser, Klima, Flora und Fauna, Landschaftsbild). Enge Vernetzungen bestehen z.B. auch zwischen Flora und Fauna, da mit Beeinträchtigungen der Vegetation stets auch Wirkungen auf die Fauna verbunden sind oder umgekehrt. Mehr oder weniger stehen alle Schutzgüter in engen Wechselbeziehungen zueinander. Da diese Wechselwirkungen teilweise äußerst komplex sind und häufig relativ wenige detaillierte Kenntnisse über die Verflechtungen der Schutzgüter untereinander vorliegen, sind der Ermittlung und Darstellung der Wechselwirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung jedoch Grenzen gesetzt.

Die bedeutendsten Wechselwirkungen im Plangebiet ergeben sich aus der Überbauung von Freiflächen somit zwischen den Schutzgütern Boden und Flora/ Fauna, Wasserhaushalt, Klima/ Luft sowie Landschaftsbild.

Geplante Vorhaben in der Umgebung des Plangebiets, die zu kumulativen Wirkungen mit dem Planvorhaben führen könnten, sind nicht bekannt.

Insgesamt konnten keine Wechselwirkungen ermittelt werden, die durch gegenseitige Verstärkung noch zusätzliche Schutzmaßnahmen erfordern.

5.4.13 Gesamteinschätzung der Auswirkungen

Nachfolgend werden die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen als Konflikte (K1 bis K7) zusammenfassend wiedergegeben.

Das Vorhaben führt zu dauerhaften Versiegelungen, die in erster Linie das Schutzgut **Boden** betreffen:

K 1 anlagebedingter Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung/ Versiegelung, insgesamt max. 190 m²

Damit ergeben sich insgesamt max. 190 m² zusätzliche Überbauungen gegenüber dem Bestand.

Mit diesem Bodenfunktionsverlust gehen zudem Auswirkungen für die Schutzgüter **Wasser** und **Klima/ Luft** einher:

K 2 anlagebedingte Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung,

K 3 anlagebedingter Verlust der Kaltluftproduktion von zu überbauenden Eingriffsflächen

Für die Schutzgüter **Flora und Fauna** sind mit der geplanten Bebauung Verluste von potenziellen Lebensräumen verbunden:

K 4 bau- und anlagebedingter Verlust von Vegetationsflächen,

K 5 bau- und anlagebedingter Verlust faunistischer Lebensräume,

K 6 bau-, anlage- und betriebsbedingte artenschutzrechtliche Konflikte (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bleiben erhalten.

Der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird mit der Umsetzung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verhindert.

Das **Landschaftsbild** unterliegt Veränderungen sehr geringer Intensität:

K 7 anlagebedingte Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung/ Versiegelung,

Die abschirmende Wirkung der Wald- und Gehölzkulissen bleibt erhalten.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt auf einen zeitlich absehbaren Horizont von 20 - 25 Jahren.

Die Nichtdurchführung des Bebauungsplans impliziert, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches den gleichen Nutzungen unterworfen sein werden wie gegenwärtig. Bauliche Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen ihrer Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) zu erwarten. Die Erholungsnutzung zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Durch den zwischenzeitlichen Leerstand ging der Bestandsschutz der Erholungsnutzungen am Standort verloren. Ohne die vorliegende Bauleitplanung wäre die Nachnutzung nicht

zulässig. Es würde zum Leerstand kommen. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem Status Quo dahingehend ändern, dass die anthropogene Nutzung geringer sein würde.

5.6 Kompensation

5.6.1 Rechtliche Grundlagen

Über die Vermeidung sowie den Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG allein nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB beinhalten:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

5.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen

Der Vermeidung und Minderung kommt im Rahmen der Bauleitplanung besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen.

Es werden geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt, die sich sowohl aus bautechnischer, standortbedingter und landschaftsplanerischer Sicht ableiten (s. Tab. 3). Da die Maßnahmen zum Großteil multifunktionalen Charakter haben, treten sie z.T. in Verbindung mit mehreren Schutzgütern auf. Die Maßnahmen $V_{ASB}1$ bis $V_{ASB}3$ stellen artenschutzrechtliche Maßnahmen dar und dienen der Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Sie sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Nr.	Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung der Maßnahme
V 1	Optimierung/ Einschränkung des Flächenbedarfs an Baustraßen und Lagerflächen während der Bauzeit	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in den Bodenhaushalt
V 2	Beschränkung versiegelter Flächen auf das absolut notwendige Minimum	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in Boden-/ Wasserhaushalt und Klima
V 3	Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden
V 4	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten/ Wege	Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt
V 5	Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser flächig innerhalb des Plangebiets	Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in den Wasserhaushalt
V 6	Einsatz und Nutzung von Baumaschinen nach gültigem Stand der Technik	Minimierung von Lärm und Schadstoffemissionen während der Bauphase

V 7	Erhalt sämtlicher Bäume soweit möglich	Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in die Flora
$V_{ASB}1$	Adaption der Außenbeleuchtung durch Reduzierung der Leuchtstärke und der Dauer sowie Änderung der Spektralfarbe	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in die Fauna (Insekten)
$V_{ASB}2$	Erhalt der Altbäume und Pflege der Grünlandflächen durch extensive Nutzung	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in die Flora
$V_{ASB}3$	Erhalt der Einflugmöglichkeiten für Rauchschwalben bzw. Installation von Nisthilfen	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in die Fauna (Rauchschwalbe)

Tab. 3: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertungen und Empfehlungen im Artenschutzbeitrag (siehe Anhang), wie folgt:

$V_{ASB}1$: Adaption der Außenbeleuchtung

Auf dem Gelände der Ferienanlage sind an Altbäumen Scheinwerfer angebracht, um das Grundstück in den Abend- und gelegentlich auch Nachtstunden zu beleuchten. Dies geschieht mit Scheinwerfern einer hohen Strahlkraft. Jedoch sollten Jagdbereiche von Fledermäusen nur mit geringer Lichtintensität beleuchtet werden (vgl. LEWANZIK & VOIGT 2013). Da nach vorliegenden Kartierungen weite Bereiche der Ferienanlage häufig von Fledermäusen als Nahrungshabitate genutzt werden, ist eine Adaption der Lampen anzustreben. Gedämpftes Licht wird von Fledermäusen als weniger störend empfunden.

Unterschiedliche Lampentypen haben auch eine unterschiedlich starke Anziehungskraft auf nachtaktive Insekten. Die höchste Anziehungskraft ist bei den herkömmlichen Quecksilberdampf-Hochdrucklampen zu verzeichnen, wohingegen Natriumdampf-Hochdrucklampen mit gedämpftem gelb-orangefarbenem Licht ohne UV-Anteil eine vielfach geringere Anziehungskraft auf Insekten ausüben (vgl. EISENBEIS & HASSEL 2000).

Es wird daher empfohlen, die Lumenzahl der Beleuchtung auf ein Minimum einzustellen sowie die Beleuchtungsdauer nach Reaktion des Bewegungsmelders. Letzteres ist, in Abhängigkeit technischer Möglichkeiten, auf eine Minute einzustellen. Weitere Beleuchtungen sind nicht aufzustellen.

$V_{ASB}2$: Erhalt der Altbäume und Pflege der Grünflächen

Die vorhandenen Altbäume im Umkreis der Ferienanlage sind dauerhaft zu erhalten, ebenso wie die Struktur der Grünlandflächen. Die Ergebnisse der Kartierungen zeigen, dass das Untersuchungsgebiet an der Ferienanlage ein häufig genutztes Nahrungshabitat für Fledermäuse mehrerer Arten ist. Die Grünlandflächen sind dementsprechend dauerhaft einer extensiven Nutzung zu unterziehen, um die vorhandene artenreiche Pflanzenvielfalt zu erhalten und zu fördern. Dies schließt eine Düngung und / oder zu häufige Mahd aus. Ebenso ist ein Anpflanzen von nicht heimischen Pflanzenarten zu unterlassen. Kleine Blühflächen sind möglichst zu schonen oder mit standortangepasstem Saatgut anzulegen. Das Gebiet kann zusätzlich naturschutzfachlich aufgewertet werden durch die Pflanzung weiterer Obstgehölze und beerentragender Sträucher.

Diese Maßnahmen begünstigen ein arten- und individuenreiches Vorkommen von Insekten, die den Fledermäusen als Nahrung dienen. Gleichzeitig dient diese Maßnahme auch den Brutvögeln im Untersuchungsgebiet.

$V_{ASB}3$: Erhalt der Einflugmöglichkeiten für Rauchschwalben

Vorhandene Einflugöffnungen für Rauchschwalben in die Gebäude sind dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind entsprechende Nisthilfen in Absprache mit einem avifaunistischen Sachverständigen zu installieren. Darüber hinaus verbessern die unter $V_{ASB}2$ genannten Maßnahmen zur Erhöhung eines arten- und individuenreichen Vorkommens von Insekten auch die Lebensbedingungen für Rauchschwalben.

5.6.3 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen

Die erheblichen unvermeidbaren Eingriffsfolgen, insbesondere für die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna bedürfen der Kompensation.

Als naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme ist im Bebauungsplan die Anpflanzung einer Strauchhecke am nördlichen Rand des Plangebietes zeichnerisch und textlich festgesetzt. Im Bestand handelt es sich um eine Rasenfläche, die teilweise temporär als Lagefläche genutzt wird bzw. wurde. Die Pflanzfläche hat eine Flächengröße von 25 m x 5 m. Die Anpflanzung einheimischer Straucharten führt zur Aufwertung der Fläche, insbesondere für die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna. Sie ist geeignet, die prognostizierten Eingriffe, welche durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung von 190 m² induziert werden, zu kompensieren.

Nach ermittelten Konflikten des besonderen Artenschutzes machen sich artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen als FCS-Maßnahmen erforderlich. Wenn das Vorhaben vor Abschluss des Artenschutzbeitrages bereits durchgeführt wurde, wie im vorliegenden Fall, können statt vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) angeordnet werden (Favourable Conservation Status). Gemäß der EU-KOMMISSION (2007) können bei FCS-Maßnahmen im Gegensatz zu CEF-Maßnahmen Verzögerungen zwischen Eingriffszeitpunkt und voller Wirksamkeit der Maßnahme akzeptiert werden. Dies hängt von den betroffenen Arten und Habitaten ab. Es muss gewährleistet sein, dass der aktuelle Erhaltungszustand der Population im Untersuchungsgebiet nicht bereits einen schlechten Zustand erreicht hat.

Nr.	Maßnahmenbeschreibung
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	
A 1	Anpflanzung einer Strauchhecke In der zeichnerisch festgesetzten Fläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind dreireihig insgesamt 75 Sträucher zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualität soll für Sträucher 2xv, 60-100 cm betragen. Alle Pflanzungen sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Unterhaltungspflege) zu pflegen und zu wässern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	
FCS 1	Anlage von Stein- und Totholzhaufen für die Zauneidechse Als Ausgleich für den zukünftigen Abtrag der Reste der Baumaterialien im Umfeld der Ferienanlage sind als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten mehrere Stein- und Totholzhaufen zu errichten. Der Aufbau der Stein- und Totholzhaufen ist nicht in Gebäudenähe vorzunehmen, um möglichen Störungen der Population vorzubeugen. Es sind entlang der westlich gelegenen Grünlandflächen sonnige Abschnitte der Saumbereiche, das heißt den Übergangsbereichen von Grünland in den Waldbereich, auszuwählen. Diese Haufen sind mit den klassischen Parametern (Lese-)Steine und Totholz zu errichten (ein Sandanteil ist bei vorliegendem Vorhaben nicht zwingend notwendig). Optimal sind sechs Ausgleichshaufen in Bereichen mit schütterer Vegetation, locker voneinander verteilt. Der Abtrag der vorhandenen Schutthaufen ist in Rücksichtnahme auf die Aktivitäts- und Fortpflanzungszeiten der Zauneidechsen im Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte September manuell durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass die neuen Stein- und Totholzhaufen dann schon fertig errichtet sind, damit die Zauneidechsen sofort die neuen Quartiere nutzen können.

FCS 2	Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse Als Ersatz für möglicherweise vor der Sanierung vorhandene Quartiere oder Quartierpotenziale in den Gebäuden der Ferienanlage sind Fledermauskästen an den Gebäuden der Ferienanlage und den umstehenden Altbäumen anzubringen, da die Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat durch die Kartierungen belegt ist und die Nutzung von Quartieren fachlich plausibel erscheint. Folgende Kastentypen sind anzubringen (SCHWEGLER o. J. [a]; SCHWEGLER o. J. [b]): • Modell „Fledermaus-Winterquartier 1WQ“: für Fledermäuse, die an Hauswänden hinter Dielenspalten etc. ihre Quartiere suchen (4 Stück). Dieser Flachkasten eignet sich durch seine Spezialisolierung entgegen seines Modellnamens als Ganzjahresquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse. Der Kasten ist selbstreinigend, das bedeutet die Unterseite des Kastens ist bodenlos. • Modell „Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF“: für Fledermäuse, die in Baumspalten und -höhlen ihre Quartiere suchen (4 Stück). Dieses Flachkasten-Modell aus Holzbeton eignet sich für spaltenbewohnende Arten wie der Mops- und Mückenfledermaus ebenso wie für höhlenbewohnende Arten wie dem Abendsegler, da der Kasten einen größeren Hangraum bietet. Auch dieser Kasten ist selbstreinigend. Die Anbringung der Kästen hat entweder von oder unter Anleitung eines Sachverständigen zu erfolgen. Eine Anbringung im Sommer ist anzustreben, zumindest im vollständig belaubten Zustand der Altbäume, um das Anbringen der Kästen in Bezug zu den bei Belaubung gegebenen Lichtverhältnissen zu setzen. Eine Wartung der Kästen ist nicht notwendig, dies ergibt sich aus ihrer Bauweise.
FCS 3	Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (Avifauna) Neben der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse sind Ersatzquartiere für Höhlenbrüter zu schaffen. Durch die Sanierung der Ferienanlage einschließlich des Dachausbaues ist ein Verlust an Nistplätzen nicht auszuschließen. Als Ersatz sind 5 Halbhöhlenkästen und jeweils 5 Kleinvogelkästen mit einem Einflugloch-Durchmesser von 34 mm und 45 mm aufzuhängen. Es sind Holzbetonkästen zu verwenden.

Tab. 4: Ausgleichsmaßnahmen

5.6.4 Flächenbilanzierung Bestand

Die Ermittlung des eingriffsbedingten Ausgleichsumfanges hinsichtlich der Biotoptypen erfolgt nach der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“. Dazu werden die Bilanzen der Plangebietsflächen im Vor- und Nacheingriffszustand ermittelt und gegenübergestellt.

Die **Flächenbilanzierung des Bestands** ist in nachfolgender Tabelle dargestellt. Es ergibt sich eine Bewertung von insgesamt **42.581 Wertpunkten**.

Die flächenscharfe Zuordnung der Einzelflächen gemäß dem Buchstabencode des Bewertungsmodells ist der Karte 312/GOP-1 Bestand/ Biotoptypen zu entnehmen. Des Weiteren findet sich eine Beschreibung der Flächen mit dem zugehörigen Buchstabencode in Kapitel 5.4.3 Flora/ Aktuelle Vegetation.

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
Mischbestand Nadelholz - Laubholz, überw. heimische Arten	XGX	34	14	476
Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HED	92	13	1.196
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten	HEC	582	20	11.640
sonstiger Einzelbaum	HEX	262	12	3.144
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	63	18	1.134
Zierhecke	HHD	125	7	875
Scherrasen	GSB	3.043	7	21.301
bebaute Fläche (Ferienhäuser, Wohngebäude)	BW	907	0	0
bebaute Fläche (Mauer, Wand)	BM	26	0	0
Ziergarten	AKC	58	6	348
Weg (versiegelt)	VWC	175	0	0
Straße (versiegelt)	VSC	646	0	0
befestigter Weg (Betonsteinpflaster)	VWB	241	3	723
unbefestigter Platz (Splitt, Kies)	VPX	872	2	1.744
befestigter Platz	VPZ	71	0	0
Summe Plangebiet gesamt		**7.197**		**42.581**

Tab. 5: Flächenbilanzierung Bestand

5.6.5 Flächenbilanzierung Planung

Die Bilanzierung des Planwertes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt. Zugrunde gelegt sind die Zielbiotope innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Maßgabe der Planfestsetzungen.

Die flächenscharfe Zuordnung der Einzelflächen gemäß dem Buchstabencode des Bewertungsmodells ist der Karte 312/GOP-2 Zielbiotope/ Maßnahmen zu entnehmen. Die Einzelflächen stimmen im Wesentlichen mit denen des Bestandes überein. Änderungen gibt es im Bereich des Baufensters nördlich des zweiten Hauptgebäudes. Hier ist die Errichtung einer Remise/Werkstatt geplant. Entsprechend ist hier eine Gebäudefläche (BW) ausgewiesen anstelle der befestigten Wegefläche (VWB) sowie der Rasenfläche (GSB). Darüber hinaus ist die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme zur Anpflanzung der Strauchhecke (HHA mit Planwert 14 WP) am nördlichen Rand des Geltungsbereiches anstelle der Rasenfläche (GSB) berücksichtigt.

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
Mischbestand Nadelholz - Laubholz, überw. heimische Arten	XGX	34	14	476
Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HED	92	13	1.196
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten	HEC	582	20	11.640
sonstiger Einzelbaum	HEX	262	12	3.144
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	63	18	1.134
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	125	14	1.750
Zierhecke	HHD	125	7	875
Scherrasen	GSB	2.810	7	19.670
bebaute Fläche (Ferienhäuser, Wohngebäude, Werkstatt)	BW	1.023	0	0
bebaute Fläche (Mauer, Wand)	BM	26	0	0
Ziergarten	AKC	58	6	348
Weg (versiegelt)	VWC	175	0	0
Straße (versiegelt)	VSC	646	0	0
befestigter Weg (Betonsteinpflaster)	VWB	233	3	699
unbefestigter Platz (Splitt, Kies)	VPX	872	2	1.744
befestigter Platz	VPZ	71	0	0
Summe Plangebiet gesamt		**7.197**		**42.676**

Tab. 6: Flächenbilanzierung Planung

Die Bilanz der Planung (also im Nacheingriffszustand, einschließlich der Ausgleichsmaßnahme) beträgt insgesamt 42.676 Wertpunkte. Im Vergleich zur ermittelten Bilanz des Bestandes mit 42.581 Wertpunkten ergibt sich ein **Überschuss von 95 Wertpunkten**. Damit werden die prognostizierten erheblichen Eingriffsfolgen vollständig kompensiert.

5.7 Planungsalternativen

Das Planvorhaben beabsichtigt die Sicherung der Erholungsnutzung im Gebäudebestand mit einer geringfügigen Erweiterung für die technische Infrastruktur. Es gibt ein planungsrechtliches Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans, da der Bestandsschutz für die ursprüngliche Erholungsnutzung nicht mehr besteht. Das Planvorhaben ist insofern an den Standort gebunden. Eine Erweiterung auf benachbarte Flächen ist nicht

vorgesehen. Das Vorhaben erfasst somit durch gleiche Nutzungen vorbelastete Flächen und vermeidet damit die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle. Planungsalternativen sind insofern nicht zielführend.

5.8 Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c Baugesetzbuch (BauGB) obliegt dem Planträger die Überwachungspflicht (Monitoring) über die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen festgelegt. Darüber hinaus bestehen keine erkennbaren Risiken, so dass sich die Überwachungspflicht auf die Einhaltung und Umsetzung der Planfestsetzungen sowie der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschränkt.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Umweltprüfung war zu ermitteln, ob und in welchem Umfang erhebliche Umweltbeeinträchtigungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu erwarten sind. Die Planfestsetzungen sind auf die planungsrechtliche Sicherung der Erholungsnutzung (Ferienhausgebiet) im baulichen Bestand ausgerichtet.

Die Prüfung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen hat zum Ergebnis, dass mit dem Planvorhaben überwiegend Beeinträchtigungen von geringer bis mittlerer Intensität verbunden sind. Dies resultiert aus der Vorbelastung der Flächen durch die baulichen Nutzungen und die sehr geringe geplante Erweiterung.

Die Eingriffswirkung des Planvorhabens quantifiziert sich über die überbaubaren Flächen des Baugebietes. Bereits im Bestand sind ca. 1.180 m² bebaut und versiegelt sowie ca. 1.120 m² teilversiegelt. Die mit dem Planvorhaben zulässige Flächenbefestigung im Plangebiet beträgt 40 % (GRZ 0,4). Das entspricht ca. 2.531 m². Damit werden zusätzliche Bebauungen/ (Teil-)Versiegelungen auf ca. 190 m² ermöglicht. Diese beanspruchen in erster Linie Rasenflächen mit einem mittleren Biotopwert.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen festgelegt. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG notwendig, die als Festsetzungen im Plan verankert sind ($V_{ASB}1$ bis $V_{ASB}3$). Darüber hinaus werden drei artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die auf die Schaffung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen, Fledermäusen sowie Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (Avifauna) innerhalb des Plangebiets abzielt (FCS 1 bis FCS 3).

Die Ermittlung des eingriffsbedingten Ausgleichsumfanges hinsichtlich der Biotoptypen erfolgt nach der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“.

Für die unvermeidbaren erheblichen Eingriffe, welche in erster Linie mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Flora und Fauna verbunden sind, wird eine Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet festgesetzt. Diese umfasst die Anpflanzung einer Strauchhecke auf einer Fläche von 125 m². Diese ist bilanziell nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ausreichend für eine vollständige Kompensation.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation unvermeidbarer

Eingriffe können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe entspricht das Planvorhaben den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

6 Kosten / Finanzierung / Durchführung

Die Planfestsetzungen des Bauleitplans sichern die Erholungsnutzung als Ferienhausgebiet und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gebäude wurden bereits einer umfangreichen Sanierung und Instandsetzung unterzogen. Ein kleinerer Neubau einer Remise soll noch erfolgen. Für die dezentrale Abwasserbehandlung wurde eine neue vollbiologische Kläranlage errichtet.

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Für eine Teilfläche bestehen Vereinbarungen mit der Stadt Bad Schmiedeberg. Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB (Umlegungsverfahren) werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Die Kosten für die Planung und Realisierung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen sowie weitere damit im Zusammenhang entstehende Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Entsprechende Regelungen trifft der städtebauliche Vertrag bzw. der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Schmiedeberg.

7 Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	**Flächenbezeichnung**	**Flächengröße in m²**	**Flächengröße in ha**	**Flächenanteil in %**
Sondergebiet Erholung	Ferienhausgebiet	6.328	0,633	
Bauflächen	**Summe**	**6.328**	**0,633**	**87,9%**
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	869	0,087	
Verkehrsflächen	**Summe**	**869**	**0,087**	**12,1%**
Plangebiet gesamt	**Summe**	**7.197**	**0,720**	**100,0%**

Tab. 7: Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen

8 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 unter der Beschluss-Nummer I/64-2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Waldschlösschen Moschwig“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2021 in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 in der Stadtverwaltung, Bauverwaltung, Markt 3, 06905 Bad Schmiedeberg erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 15.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Die frühzeitige Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.11.2021. Die benachbarten Gemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 10.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat am …… den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhausgebiet Waldschlösschen Moschwig“ in der Fassung vom …….. mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. ……..) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am …… ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Waldschlösschen Moschwig“ in der Fassung vom ……., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… während folgender Zeiten:

montags	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
dienstags	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
mittwochs	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
freitags	9.00 bis 12.00 Uhr

   in der Stadtverwaltung, Bauverwaltung, Markt 3, 06905 Bad Schmiedeberg öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum …….. aufgefordert worden.

7. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am …….. geprüft (Beschluss Nr. ……..). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhausgebiet Waldschlösschen Moschwig“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am …….. vom Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg unter der Beschluss-Nummer …….. als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.

10. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am…… in Kraft getreten.

9 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

- Baumschutzsatzung der Stadt Bad Schmiedeberg vom 24.09.2009

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. RdErl des MULE vom 15.02.2020, MBl. LSA 2020 Nr. 19 vom 2. Juni 2020, S. 174

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146)

- Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)

- Flächennutzungsplan 2030 Stadt Bad Schmiedeberg, in Kraft getreten am 14.08.2019

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBI. I S. 3465)

- Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016, S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)

- Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Kurregion Elbe-Heideland, September 2007, Stadt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Dubiel, Lutherstadt Wittenberg

- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, 1994

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

- Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, November 2002

- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV vom 27.03.2014, genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014)

- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 14.09.2018, genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019)

- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt - Bewertungsmodell

Sachsen-Anhalt (MBl. LSA Nr. 53/2004 S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBl. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

- Richtlinie 92/ 43/ EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Richtlinie vom 13.05.2013

- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010

- Rote Liste der Brutvögel des Landes Sachsen-Anhalt (3. Fassung, Stand November 2017 - Vorabdruck). Apus 22, Sonderheft: S. 3-80

- Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Sachsen-Anhalts, Stand Februar 2004

- Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBI. I S. 2549)

- Umweltschadensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)

- Verordnung des Landkreises Wittenberg zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg vom 29. August 1998

- Verordnung zum Schutz des Gehölzbestandes im Landkreis Wittenberg (Baumschutzverordnung), rechtskräftig seit dem 21. Januar 2001

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160), in Kraft getreten am Tag nach seiner Verkündung am 11.03.2011

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)