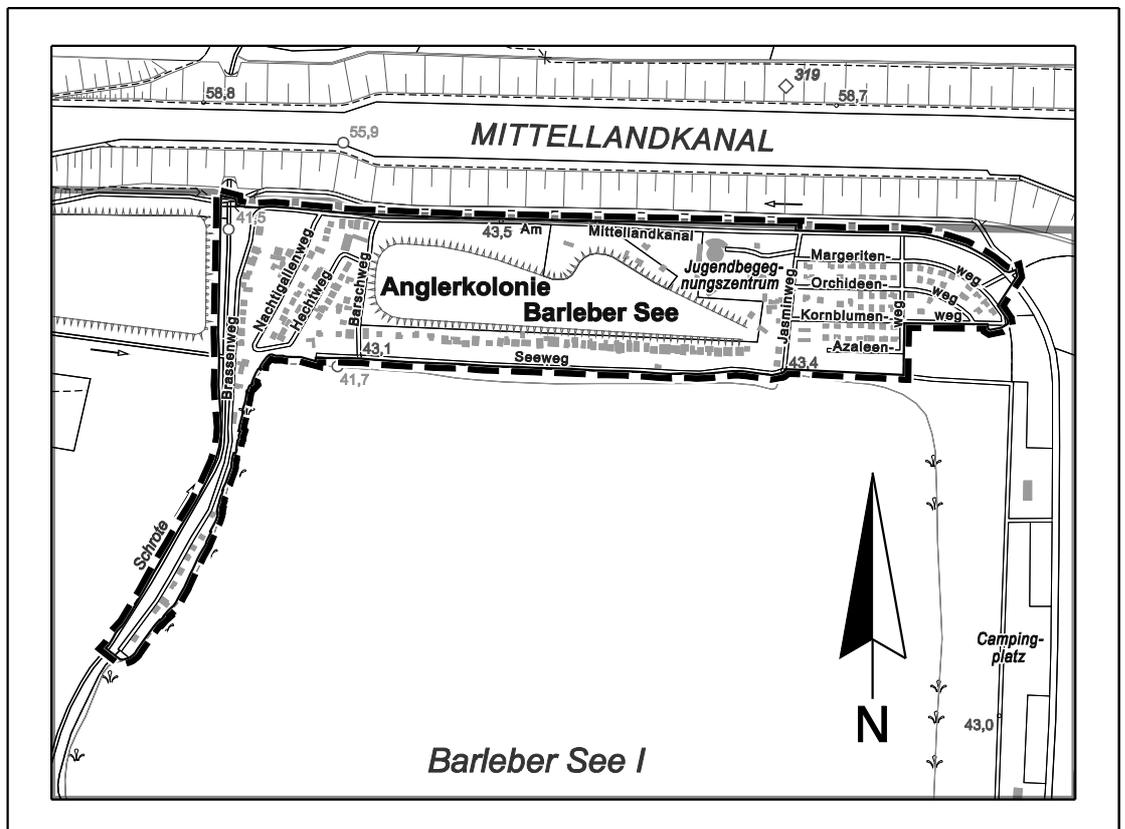




Begründung zum 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 101-2 WOCHENENDHAUSGEBIET BARLEBER SEE NORDSEITE

Stand: Dezember 2014



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszugs: 06/2014

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungserfordernis	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	3
4. Verfahren	3
5. Städtebauliche Einordnung, Bestand	4
5.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand	4
5.2. Verkehr	4
5.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	4
5.4. Landschaftsökologische Beurteilung	5
5.5. Immissionen, Klima, Luft	5
5.6. Boden, Altlasten, Archäologie	5
6. Begründung der Festsetzungen	6
6.1. Art der Nutzung	6
6.1.1. Sondergebiete Wochenendhausgebiet	6
6.1.2. Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtung“	6
6.1.3. Gemeinbedarfsfläche „Sport“	7
6.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	7
6.2.1. Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO1	7
6.2.2. Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO2	8
6.2.3. Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO3	8
6.2.4. Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO4	8
6.2.5. Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO5	9
6.2.6. Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO6	9
6.2.7. Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO7	9
6.2.8. Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtung“	9
6.2.9. Gemeinbedarfsfläche „Sport“	9
6.3. Bauweise	10
6.4. Verkehrsflächen	10
6.4.1. Öffentliche Verkehrsflächen	10
6.4.2. Private Verkehrsflächen	11
6.5. Ver- und Entsorgung	11
6.5.1. Wasserversorgung	11
6.5.2. Abwasserentsorgung	11
6.5.3. Elektroenergieversorgung	12
6.5.4. Telekommunikationsanlagen	12
6.5.5. Abfallentsorgung	12
6.6. Wasserflächen	12
6.7. Grünflächen	13
6.8. Waldflächen	13
7. Flächenübersicht	14
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planrealisierung	14

Anlage: Umweltbericht

1. Planungserfordernis

Die bestehenden Wochenendhausgebiete im Naherholungsgebiet Barleber See unterliegen einer Veränderung. Die zu DDR-Zeiten errichteten Gebäude genügen hinsichtlich Größe, Zustand und Ausstattung in vielen Fällen nicht mehr den Ansprüchen der heutigen Nutzer. Ersatzneubauten, An- und Umbauten wurden bisher im Rahmen der Einfügung in den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB geprüft und genehmigt, soweit sie beantragt wurden. Offensichtlich erfolgten jedoch auf vielen Grundstücken bauliche Veränderungen durch Um- und Anbauten, welche nicht über die entsprechenden behördlichen Genehmigungen verfügen. Teilweise entstanden so für das Dauerwohnen geeignete Gebäude, welche Vorbilder schaffen für andere Parzellenbesitzer und den Rahmen der Einfügung von weiteren Vorhaben beeinflussen. Außerdem wurden die vormals gepachteten Parzellen durch den ehemaligen Eigentümer an die jeweiligen Nutzer verkauft, so dass jetzt die Gebäudeeigentümer auch Grundstückseigentümer wurden.

Eine Dauerwohnnutzung soll jedoch in dieser Randlage des Stadtgebietes nicht entstehen. Gemäß Flächennutzungsplan sind hier nur eine Erholungsnutzung bzw. Wochenendhausgebiete mit hohem Grünanteil Ziel der langfristigen städtebaulichen Planung. Das gesamte Plangebiet liegt außerdem im Landschaftsschutzgebiet. Auch unter diesem Aspekt ist eine Wohnnutzung und Intensivierung der baulichen Nutzung nicht zu befürworten. Weiterhin würde das Wohnen höhere Anforderungen an öffentliche Erschließungsanlagen und ggf. Infrastruktureinrichtungen bedingen, die hier im Sinne der Wirtschaftlichkeit nicht angebracht sind.

Aus diesen Gründen soll ein Bauleitplan aufgestellt werden, um die Zulässigkeit von Vorhaben verbindlich zu regeln. Es besteht ein planungsrechtliches Erfordernis, über Festsetzungen zur Grundfläche der Wochenendhäuser bzw. zur Zulässigkeit von Überbauungsgrad und Nebenanlagen die Erneuerung und Fortentwicklung der Wochenendhausgebietes so zu steuern, dass einerseits den heutigen Ansprüchen angemessene, andererseits nicht für das Dauerwohnen geeignete Wochenendhäuser entstehen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die gesamten Wochenendhausgebiete auf der Nord- und Nordwestseite des Barleber Sees bis zum Fuß des Mittellandkanals im Plangebiet liegen. Der Geltungsbereich entspricht damit der Fläche, welche gemäß Flächennutzungsplan als Wochenendhausgebiet ausgewiesen ist.

Das Plangebiet wird deshalb wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von der Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 10103, der Nordgrenze der Flurstücke 10105, 10108, 10094, der Nordgrenze der Straße „Am Mittellandkanal“ (Nordgrenze der Flurstücke 10075, 10090, 10070, 10041), alle Flurstücke Flur 297;
- im Osten: von der Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 10070, der Ostgrenze des Flurstückes 10063, der Nordostgrenze des Margeritenweges (Ost- und Südostgrenze des Flurstückes 10073), alles Flur 298;
- im Süden: von der Südgrenze des „Kornblumenweges“ (Südgrenze der Flurstücke 10068 (Flur 298) und 10053 (Flur 297), von der Ostgrenze des Flurstückes 10054, Flur 297, von der Ost- und Südgrenze des Flurstückes 10063, Flur 297, der Südgrenze des Flurstückes 10064 (Flur 297) sowie von der Südgrenze des Seeweges, von der Ost- und Südgrenze des Flurstückes 10336 (Flur 297), und im weiteren Verlauf von der westlichen Uferlinie des Barleber Sees bis zur Südgrenze des Flurstückes 10369 (Flur

297), der Südgrenze des Flurstückes 10026 (Barschweg, Flur 297) und deren westlicher Verlängerung;

- im Westen: von der Westgrenze der Schrote (Westgrenze der Flurstücke 176/1 und 10103 der Flur 297).

Das Plangebiet liegt in der Flur 297 sowie 298 und hat eine Größe von ca. 20,6 ha.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 101-2 „Wochenendhausgebiet Barleber See“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Sonderbaufläche „Wochenendhäuser“ mit hohem Grünanteil festgesetzt. Entsprechend dieser Ausweisungen erfolgt auch die Festsetzung der Nutzungsart im aufzustellenden Bebauungsplan.

Rechtliche Rahmenbedingungen sind außerdem zu berücksichtigen hinsichtlich der Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie hinsichtlich des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in Bezug auf die im westlichen Randbereich bestehende Schrote und die angrenzenden Uferbereiche des Barleber Sees.

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Barleber See“ liegt außerdem komplett im Landschaftsschutzgebiet *Barleber-Jersleber See mit Elbniederung*.

Der Landschaftsraum um die Barleber Seen und den Jersleber See wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Magdeburg vom 07. Dezember 1964 zum Landschaftsschutzgebiet *Barleber-Jersleber See mit Elbniederung* erklärt.

Da bislang eine Anpassung der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg an die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landesnaturschutzgesetzes LSA nicht erfolgt ist, gelten die damals bekannt gemachten Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes in Verbindung mit dem Gesetz zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz) (Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik Nr. 71 / 1954 vom 13.08.1954) und der Ersten Durchführungsbestimmung zum Gesetz zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgebiet) (Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik Teil I Nr. 17 / 1955 vom 05.03.1955) unmittelbar fort.

4. Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 19.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Mit Bekanntmachung am 27.04.12 trat außerdem eine Veränderungssperre für zwei Teilbereiche des Bebauungsplangebietes in Kraft. Diese Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 20.02.14 um ein weiteres Jahr verlängert (Jahresfrist begann mit Ablauf der Veränderungssperre am 27.04.14)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand statt als Bürgerversammlung am 06.02.13. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf und zur Umweltprüfung beteiligt vom 22.01. bis 22.02.13.

Am 07.11.13 beschloss der Stadtrat den Entwurf zum B-Plan sowie eine Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen. Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt vom 29.11.13 bis zum 10.01.14. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt vom 26.11.13 bis zum 07.01.14.

Die Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen zum Entwurf führte zu Änderungen am Plan, so dass ein zweiter Entwurf und eine weitere Zwischenabwägung erarbeitet wurden. Folgende Änderungen wurden am Plan vorgenommen:

- Der vormals geplante öffentliche Fuß- und Radweg im Verlauf Jasminweg, Seeweg, Hechtweg ist im zweiten Entwurf nur noch als Fußweg festgesetzt. Dabei änderten sich die Eingriffe in benachbarte Nutzungen, insbesondere ist nun das Vereinshaus der Anglersiedlung nicht mehr überplant. Die Wegebreite ist mit mindestens 2,20 m statt vormals 3 m festgesetzt.
- Im nördlichen Sondergebiet SO7 sind neu auch Doppelhäuser zulässig.
- Die Standorte für die Aufstellung von Müllsammelbehältern wurden teils geändert bzw. ergänzt.
- Die textlichen Festsetzungen zum Maß der Bebauung wurden klarstellen dahingehend ergänzt, dass zur zulässigen Grundfläche auch überdachte Terrassen angerechnet werden.
- In der Kartengrundlage wurden Ergänzungen vorgenommen (z.B. Benennung Jasminweg).

5. Städtebauliche Einordnung, Bestand

5.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungsbestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Barleber See, südlich des Mittellandkanals und östlich des Gewässers Schrote. Die nördliche Plangebietsgrenze ist weitgehend identisch mit der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes der Landeshauptstadt.

Das Plangebiet ist geprägt durch großflächige, teils dicht bebaute Wochenendhausgebiete im gesamten Uferbereich des Barleber Sees. Im mittleren Bereich besteht eine Waldfläche sowie östlich davon die Jugendbegegnungsstätte „Barleber See“. Das Plangebiet schließt im westlichen Randbereich den Verlauf der Schrote ein.

Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch den südlich unmittelbar anschließenden Barleber See mit den dort befindlichen Naherholungseinrichtungen des Strandbades, des Campingplatzes und der Freizeitsportanlagen.

5.2. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die öffentliche Straße „Am Mittellandkanal“ (teilweise gewidmete Verkehrsfläche, teilweise öffentliche Straße in Baulastträgerschaft der Stadt). Von dieser Straße ausgehend bestehen verschiedene private Verkehrsflächen, welche die jeweiligen Wochenendhausgrundstücke verkehrlich erschließen. Diese privaten Anliegerstraßen weisen einen unterschiedlichen Ausbaugrad, Zustand und Querschnitt auf. Insbesondere im westlichen Plangebiet sind einige Anliegerstraßen hinsichtlich des Querschnittes als nicht ausreichend zu bewerten in Bezug auf die Anforderungen des Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsverkehrs.

Beim Brassenberg handelt es sich auch um einen öffentlichen Weg in Baulastträgerschaft der Stadt.

5.3. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Derzeit befindet sich im gesamten Plangebiet an öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. –leitungen nur ein Bestand an Elektroenergieversorgungskabeln. (Niederspannungsnetz überwiegend öffentlich, zwei Trafostationen, eine im Plangebiet, eine östlich außerhalb). Seitens der Städtischen Werke besteht nach einer ersten Auskunft aus wirtschaftlichen Gründen keine Planung weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen.

Der Übergabepunkt der Trinkwasserversorgung (Wasserzählerschacht) befindet sich östlich des B-Plan-Gebietes.

Im Bereich des Sondergebietes SO5 bestehen eine private Schmutzwasserkanalisation sowie private Trinkwasserleitungen. In den sonstigen Sondergebieten bestehen nur private

Trinkwasserleitungen. Auch Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes. Es besitzen alle bebauten Grundstücke entsprechende Anschlüsse.

5.4. Landschaftsökologische Beurteilung

Der Landschaftsraum des Barleber Sees ist mit seinen Wasserflächen und den vorhandenen Waldflächen und Gebüsch von sehr hoher Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Die Erholungsfunktion im Bebauungsplangebiet wird hauptsächlich begründet durch die Nutzung als Wochenendhausgebiet und durch die Nutzung der Internationalen Begegnungsstätte „Barleber See“ und der Sporteinrichtungen des Seglervereins und der Universität Magdeburg.

Der Schrotelauf im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes stellt ein nach § 22 NatSchG LSA geschütztes Biotop dar.

Die Schrote weist einen relativ naturnahen Charakter mit entsprechend entwickelter wasser- und uferbegleitender Vegetation auf. Besonders hervorzuheben ist die Bedeutung der Schrote als Lebensraum für die Rote-Liste-Arten Biber, Eisvogel, Mittel- und Schwarzspecht und Sumpfwasserstern.

5.5. Immissionen, Klima, Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch den umfangreichen Waldbestand einer Freifläche mit hoher Kaltluftproduktion zugeordnet. Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb von stadtklimatisch wirksamen Leitbahnen und erfüllt damit keine ausgleichende Funktion für Belastungsräume.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Magdeburg-Stendal. Aufgrund des Abstands von ca. 300 bis 500 m ist nicht mit der Einwirkung wesentlicher Immissionen des Schienenverkehrs zu rechnen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Mittellandkanal. Dieser ist ein Verkehrsweg (Bundeswasserstraße) und ebenfalls mit entsprechenden Emissionen durch den Schiffsverkehr verbunden.

5.6. Altlasten, Boden, Archäologie

Zum Bodenaufbau sind folgende Angaben aus dem Landschaftsplan bekannt: Durch die glazifluviatil bestimmte Landschaftsgenese des Untersuchungsraumes und die Lage im ursprünglichen Auenbereich der Elbe ist folgender Bodentyp kennzeichnend: Vegagley.

Im Plangebiet, d.h. östlich der Schrote liegt der Gleyboden flächendeckend in einem Degradationsstadium vor, der durch Devastierungen (Zerstörung der natürlichen Bodenhorizonte, Bodenauf- und Bodenabtrag) im Bereich der Wochenendhausgebiete in einen stark anthropogen geprägten Kultsol übergehen.

Im Waldgebiet sind die Bodenverhältnisse gleichfalls durch den vormaligen Lagerstättenabbau an Sanden und Kiesen gekennzeichnet. Die aktuelle Bodenentwicklung wird bestimmt durch das dort lagernde bindige Abraummateriale und den darauf stockenden relativ naturnahen Waldbestand.

Die Bodenformation weist trotz der vorhandenen Störungen eine wichtige Regelungsfunktion auf (hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen).

Im Vorhabenbereich liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor (Altlasten etc.).

Aus dem Bereich des B-Plan-Gebietes sind auch keine archäologischen Denkmale bekannt. die gesetzliche Meldepflicht im Falle des unerwarteten Freilegens archäologischer Funde oder Befunden gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt wird verwiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1. Art der Nutzung

6.1.1. Sondergebiete Wochenendhausgebiet

Im Bebauungsplan sind verschiedene Wochenendhausgebiete festgesetzt. Eine Unterscheidung der Baugebiete vorrangig hinsichtlich des jeweils zulässigen Maßes der Bebauung ist erforderlich, da sich die Bereiche im Bestand sehr unterschiedlich darstellen. Dies betrifft die jeweiligen Parzellengrößen und Art der Erschließung, aber auch die jeweils berührten Belange, z.B. erforderliche Abstände zum Gewässer.

Die Art der Nutzung hingegen ist für alle Baugebiete Wochenendhausgebiet weitgehend gleichartig festgesetzt. Allgemein zulässig sind in den Sondergebieten SO1 bis SO5 nur der Freizeit- und Erholungsnutzung dienende Gebäude. Das heißt, die Gebäude sind nur für den zeitweiligen Aufenthalt der Nutzer bestimmt, das Dauerwohnen im Gebiet ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Bestimmte Ausnahmen sollen die Funktionalität des Gesamtbereichs sichern, d.h., den Grundstückseigentümern bzw. Nutzern zur Freizeit- und Erholungsnutzung dienende ergänzende Nutzungen sollen ausnahmsweise zulässig sein. Diese ergänzenden Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen aufgezählt als gastronomische, sportliche und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude sowie kleine Einzelhandelsgeschäfte. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit ist daran gebunden, dass einerseits der jeweilige Standort, die jeweilige Erschließung und Grundstücksgröße eine derartige Nutzung gestatten müssen, und andererseits keine Störungen auf die Hauptnutzungsart, also die Freizeit- und Erholungsnutzung, von den jeweiligen Vorhaben ausgehen.

Das Sondergebiet SO7 umfasst zwei Teilflächen, jeweils am Barschweg und Hechtweg gelegen. Auf der südlich des Hechtweges am Seeufer gelegenen Teilfläche besteht das Vereinsgebäude der „Anglersiedlung“, auf der nördlichen Teilfläche am Barschweg befindet sich ein Gebäude, welches langjährig als Fischgaststätte genutzt wurde. Aktuell besteht hier keine Nutzung mehr. Im Sondergebiet SO7 sollen aufgrund der möglichen Nachnutzung des Gebäudebestands auch zukünftig vorrangig Gemeindefeinrichtungen für den gesamten Planungs- und Erholungsraum zulässig sein. Deshalb sind hier neben Wochenendhäusern auch Vereinsgebäude, gastronomische, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen allgemein zulässig, während diese in den anderen Sondergebieten nur ausnahmsweise zulässig bleiben.

6.1.2. Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtung“

Diese Fläche stellt das Grundstück der bestehenden internationalen Jugendbegegnungsstätte dar. Diese Einrichtung soll auch langfristig am Standort erhalten bleiben, somit wurden Festsetzungen zur Bestandssicherung und möglichen Entwicklung im Rahmen einer Gemeinbedarfsnutzung getroffen.

6.1.3. Gemeinbedarfsfläche „Sport“

Diese Fläche wird von zwei Vereinen für den Segel- und Surfsport genutzt. Der westliche Teil dient dem „1. Segelverein Barleber See“ mit Freiflächen, Lagerflächen für Boote sowie Bungalows für Übernachtung und Aufenthalt der Vereinsmitglieder. Den östlichen Teil nutzt die Abteilung Segelsurfen des Universitätssportclubs Magdeburg für ihre sportlichen Zwecke. Die getroffenen Festsetzungen sichern den Verbleib dieser Vereine am Standort.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Der § 17 der Baunutzungsverordnung regelt die Obergrenzen der zulässigen Überbauung von Grundstücken in den jeweiligen Baugebieten. Danach soll die Grundflächenzahl in Wochenendhausgebieten maximal 0,2 betragen, d.h., nur 20 % der Grundstücksfläche darf mit einem Gebäude überbaut werden. Diese Vorgabe wird im Bestand bereits auf den wenigsten der bestehenden Wochenendhausgrundstücke eingehalten. Insofern muss hier generell von einer Ausnahmesituation ausgegangen werden, da Zielstellung der Planung der Erhalt und die langfristige Sicherung des Bereichs als Wochenendhausgebiet ist und keine wesentlichen Eingriffe in den Bestand erfolgen sollen.

Im Bebauungsplan ist deshalb überwiegend keine Grundflächenzahl (GRZ), sondern eine Obergrenze für die jeweils zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser, jeweils in m², festgesetzt. Diese zulässige Grundfläche schließt auch überdachte Terrassen mit ein, da nach Rechtskraft des B-Planes der Umbau zum Wochenendhaus durch Errichtung von Seitenwänden nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt genehmigungsfrei sein wird. Eine Vergrößerung der Nutzfläche könnte sonst entstehen, was aber planungsrechtlich im Sinne der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nicht Ziel des Bebauungsplanes ist.

In Abhängigkeit von den jeweiligen Grundstücksgrößen darf die jeweils festgesetzte Grundfläche für Nebennutzungen wie Stellplätze, Abstellgebäude oder Terrassen um eine mittels textlicher Festsetzung definierte Grundfläche überschritten werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, dass keine zu große Versiegelung der Grundstücke erfolgt, um dem Ziel der Erholungsnutzung angemessen eine Begrünung der Grundstücke zu sichern.

In allen Baugebieten ist außerdem eine maximal eingeschossige Bebauung zugelassen. Dies entspricht bis auf wenige Ausnahmen dem Bestand an Gebäuden und ist für die zulässige Nutzung angemessen. Insbesondere aufgrund der sehr dichten Bebauung würden höhere Gebäude die Besonnung und Belichtung der Grundstücke nachteilig beeinflussen. Die Geschossigkeit wurde ergänzt durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe. Diese entspricht dem überwiegenden Bestand der Wochenendhäuser und ermöglicht nur flach geneigte Dächer, ein Dachgeschoss mit nutzbarem Dachraum kann praktisch nicht entstehen, was der planerischen Zielstellung einer begrenzten Nutzfläche der Gebäude entspricht.

6.2.1. Sondergebiet SO1 Wochenendhausgebiet

Das Sondergebiet SO1 erstreckt sich östlich entlang des südlichen Brassenweges. Dieses Baugebiet ist gekennzeichnet durch besonders enge räumliche Verhältnisse und teils extrem kleine Grundstücke. Durch den zum Ufer des Sees und zum westlich gelegenen Gewässer Schrote einzuhaltenen jeweiligen Abstand von jeglicher Bebauung gemäß der Regelungen des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bleibt hier für Neubauvorhaben nur eine sehr eingeschränkte überbaubare Grundstücksfläche übrig. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass im mittleren Bereich bei Abgang der Gebäude keine Neubebauung möglich sein wird. Von dieser Festsetzung sind die Flurstücke 10346 bis 10356 betroffen, wobei die meisten dieser Grundstücke auch heute nicht mit einem Wochenendhaus bebaut sind.

Für Neubauten ist eine Grundfläche von max. 50 m² Größe festgesetzt. Diese relativ geringe Größe ergibt sich notwendigerweise aus der hier durchschnittlich bestehenden Grundstücksgröße. Von 31 Grundstücken sind 26 kleiner als 300 m² Grundstücksgröße, dazu kommt die eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit durch die von den beidseitig befindlichen Gewässern einzuhaltenen Abstände.

Mittels einer textlichen Festsetzung (2.4) sollen ausnahmsweise bei größerer Grundstücksfläche auch Gebäude bis 60 m² Grundfläche zulässig sein.

6.2.2. Sondergebiet SO2 Wochenendhausgebiet

Das Sondergebiet SO2 umfasst die Grundstücke zwischen Brassengeweg und Barschweg. In diesem Baugebiet sollen zukünftig Wochenendhäuser bis 65 m² Grundfläche zulässig sein. Hier bestehen bereits viele relativ große Gebäude, von derzeit 72 bestehenden Wochenendhäusern sind mindestens 22 größer als 60 m². Eine Begrenzung auf maximal 65 m² Grundfläche ist dennoch für die zulässige Wochenendhausnutzung angemessen, dies ist auch begründet in den geringen Grundstücksgrößen. Größere Grundflächen würden einerseits zur Eignung zum Dauerwohnen führen, andererseits die für ein Wochenendhaus typischerweise sinnvolle Bepflanzung und den Grünflächenanteil zu stark einschränken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, dass zum einen die vorhandenen Wochenendhäuser weitgehend bestandsgesichert sind. Andererseits sollen zusammenhängende, nicht überbaubare und somit begrünte Grundstücksbereiche frei von Bebauung bleiben und damit dem Charakter eines den Erholungszwecken dienenden Baugebietes gerecht werden.

6.2.3. Sondergebiet SO3 Wochenendhausgebiet

Das Sondergebiet SO3 erstreckt sich nördlich entlang des Seeweges. Hier befinden sich (durchschnittlich) die größten Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes, die Mehrzahl der Grundstücke ist hier deutlich größer als 300 m². Allerdings weisen diese Grundstücke teils nur eine geringe Breite, aber eine einheitliche (große) Tiefe auf. Auch im SO3-Gebiet sollen Gebäude bis 65 m² Grundfläche zulässig sein mit der gleichen Begründung wie im SO2-Gebiet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde vorrangig bestandssichernd festgesetzt und hält den jeweils südlichen Grundstücksteil der Grundstücke auch zukünftig frei von Bebauung, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient somit der Erholungsnutzung und städtebaulichen Ordnung sowie der optimalen Besonnung und Belichtung der Grundstücksfreiflächen.

6.2.4. Sondergebiet SO4 Wochenendhausgebiet

Das Sondergebiet SO4 liegt südlich der Straße Am Mittellandkanal und umfasst nur ein größeres Grundstück, welches sich in privatem Eigentum befindet. Hier bestehen derzeit 12 Wochenendhäuser. Aufgrund der von den anderen Sondergebieten abweichenden Grundstückssituation ist neben einer absoluten Begrenzung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser auf ebenfalls maximal 65 m² die Festsetzung einer zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl sinnvoll. Diese wurde mit 0,2 festgesetzt auf der Grundlage der Vorgaben des § 17 BauNVO. Dies gestattet noch eine Neubebauung mit weiteren Wochenendhäusern, ohne zu einer zu großen baulichen Verdichtung zu führen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden auch hier überwiegend bestandssichernd, aber mit einem angemessenen Abstand zur benachbarten Waldfläche festgesetzt. Insgesamt gestattet die festgesetzte Fläche noch weitere Bebauung im Rahmen der Zulässigkeit eines Wochenendhausgebietes auf diesem Grundstück.

6.2.5. Sondergebiet SO5 Wochenendhausgebiet

Das Sondergebiet SO5 erstreckt sich entlang des Margeritenweges, Azaleenweges, Kornblumenweges und Orchideenweges. Hier bestehen relativ einheitliche (geringe) Grundstücksgrößen und auch eine recht einheitliche bauliche Struktur. Von insgesamt 72 Grundstücken sind 59 maximal 300 m² groß. Deshalb wurde die zulässige Grundfläche der Gebäude auf 60 m² begrenzt, da die kleinen Parzellen sonst eine zu hohe Versiegelung erfahren würden. Im Bestand sind auch kaum größere Wochenendhäuser vorhanden. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich hier ganz wesentlich am Bestand.

6.2.6. Sondergebiet SO6 Wochenendhausgebiet

Die Sondergebiete SO6 umfassen drei Flächen, davon zwei westlich des Brassengeweges, die dritte nördlich des Margeritenweges. Diese Flächen umschließen durchweg sehr kleine Grundstücke, welche bereits überwiegend durch Stellplätze, Carports, Bootsschuppen und sonstige Nebengebäude der Wochenendhausbesitzer bebaut sind. Diese Bebauung und nachfolgende Grundstücksbildung erfolgte offensichtlich, weil auf den eigentlichen Wochenendhausgrundstücken kein Raum für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen war. Mit der Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen soll dieser Bestand gesichert und eine weitere Bebauung mit derartiger Nutzung gewährleistet werden. Damit wird insgesamt die langfristige Nutzbarkeit als Wochenendhausgebiet gesichert und geordnet. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl soll die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzen und den Charakter eines Wochenendhausgebietes mit hohem Grünanteil sichern.

6.2.7. Sondergebiet SO7 Wochenendhausgebiet

Die überbaubare Grundstücksfläche des nördlichen Teilbereichs des SO7 ist sehr großräumig bemessen. So kann entweder das Bestandsgebäude weiter genutzt, oder durch Neubebauung auch für Wochenendhäuser ersetzt werden. Es wurde eine Grundflächenzahl mit 0,2 entsprechend der Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung für Sondergebiete festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht dem Bestandsgebäude. Innerhalb der südlichen Teilfläche des SO7 am Hechtweg umfasst die überbaubare Grundstücksfläche den überwiegenden Teil des Gebäudebestands. Bei Neuerrichtung muss der Abstand zum Elektrokabel der Städtischen Werke eingehalten werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 entspricht der zulässigen Höchstgrenze, die Gebäudehöhe ist mit 5,5 m festgesetzt. Die hier festgesetzten zulässigen Nutzungen erfordern teils größere Raumhöhen als für die Wochenendhäuser.

6.2.8. Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtung“

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind weitgehend bestandsschützend, gestatten aber auch Erweiterungen am vorhandenen Gebäude der Jugendbegegnungsstätte bzw. Neubauten in den Bereichen, welche nicht durchgängig von Gehölzbestand geprägt sind.

6.2.9. Gemeinbedarfsfläche „Sport“

Aufgrund der Lage dieser Fläche zwischen Wochenendhausgrundstücken und Barleber See sind die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen hier relativ knapp bemessen. Eine dem Nutzungszweck „Sport“ angemessene bauliche Nutzung ist dennoch gegeben. Die zulässige Gebäudehöhe ist mit maximal 4,0 m festgesetzt, damit zum Seeufer hin und in

Bezug auf die Wochenendhaussiedlung keine zu große Baumasse entstehen kann. Dennoch gestattet diese Gebäudehöhe dem Nutzungszweck angemessene Gebäudeausbildungen.

6.3. Bauweise

In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3 und SO4 wurde als Bauweise eine zulässige Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Zwar bestehen derzeit fast ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser, allerdings sind aufgrund der zu großen Teilen sehr eingeschränkten räumlichen Verhältnisse die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen oft nicht eingehalten. Um bei Abgang der Gebäude und Neubau auf den kleinen Parzellen überhaupt eine Neubebauung vornehmen zu können, wird mit einer Grenzbebauung an einer Nachbargrenze als Doppelhausbebauung eine sinnvolle und praktikable Lösungsmöglichkeit angeboten.

Die abweichende Bauweise im Sondergebiet SO5, in der textlichen Festsetzung 3.1 definiert, ist aus der Bestandssituation begründet. Eine Vielzahl der Parzellen in diesem Sondergebiet ist bereits in Grenzbebauung an der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze bebaut. Dies ist auch für Neubauten sinnvoll, um auf den kleinen Grundstücken einen ausreichenden Freiraum sichern zu können und die nach Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung erforderlichen Maße einhalten zu können.

In den Baugebieten SO7 ist im südlichen Baugebiet nur Einzelhausbebauung zulässig, da dieses Baugebiet in Fortführung des Nutzungsbestands für die Vereinsgebäude bzw. sonstige Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen ist. Im nördlichen Sondergebiet 7 soll die Festsetzung einer zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung eine Nachnutzung der ehemaligen Fischgaststätte auch für Wochenendhausnutzung gestatten (unter Beachtung der Obergrenze der Nutzfläche von 65 m² je Grundstück).

6.4. Verkehrsflächen

6.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straße Am Mittellandkanal ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen und zukünftig bestehen bleibenden Nutzung. Diese Straße sichert die äußere Erschließung des Plangebietes. Sie endet mit einer geplanten Wendeanlage am westlichen Plangebietsrand.

Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sind der Brassenweg, der Seeweg, der Hechtweg und der Jasminweg festgesetzt. Damit soll ein öffentlicher Rundweg um den Barleber See gesichert werden. Das Ziel einer öffentlichen Umwegung steht in Übereinstimmung mit dem Freiraumentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg und mit den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Diese als öffentlicher Fußweg festgesetzten Verkehrsflächen dienen außerdem den Anliegern und den Versorgungsunternehmen als Zufahrtswege zu den jeweiligen Wochenendhausgrundstücken. Im Bereich des Hechtweges sind für die Festsetzung der für einen öffentlichen Fußweg erforderlichen Breite von mindestens 2,20 m nach RAST-6 „Richtlinie zur Anlage von Straßen“ (1,80 m nutzbare Verkehrsfläche sowie beidseitig 0,20 m Sicherheitsstreifen) teils keine ausreichenden Grundstücksbreiten bei den vorhandenen Wegeflurstücken vorhanden. Einengungen bestehen im westlichsten Abschnitt an der Einmündung in den Brassenweg sowie im Bereich des Vereinshauses der Anglersiedlung (Wegebreite am Vereinshaus aktuell etwa 1,70 bis 1,80 m, am Brassenweg jedoch nur ca. 1,10 bis 1,20 m). An der Einmündung Brassenweg erfolgt deshalb die Festsetzung der zukünftigen Verkehrsfläche zu Lasten des Wochenendhausgrundstücks auf dem Flurstück 10338. Langfristig ist hier bei der Planrealisierung auf diesem Flurstück eine Wochenendhausnutzung als selbständiges Grundstück kaum mehr möglich. Der alternative Eingriff in das nördlich angrenzende Wochenendhausgrundstück auf dem Flurstück 10322 wurde ebenfalls untersucht. Beide

betroffenen Grundstücke sind im Bereich der erforderlichen Verbreiterung teils überbaut. Beide Eigentümer wünschen eine uneingeschränkte weitere Nutzung ihrer Grundstücke, so dass die Betroffenheit jeweils vorliegt. Im Ergebnis der geprüften Varianten wird aufgrund der realen räumlichen und Nutzungsverhältnisse (Größe der beiden in Frage kommenden Grundstücke, realer Wegeverlauf) die Planung unter Inanspruchnahme des Flurstückes 10338 aufrecht erhalten. Es wird hier eine Fläche von ca. 20 m² benötigt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass das vorhandene Wochenendhaus bestandsgeschützt bleibt.

Die erforderliche Verbreiterung des Weges im Bereich des Vereinsgebäudes wird planerisch gegenüber dem ersten Entwurf zum B-Plan geändert und nicht mehr zu Lasten des Vereinsgebäudes vorgenommen. Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustands erscheint dies nicht angemessen. Die Verbreiterung wurde hier nach Osten und Norden vorgenommen und bedingt bei Planrealisierung geringfügige Eingriffe in die unbebauten Grundstücksfreiflächen der zwei benachbarten Wochenendhausgrundstücke am Seeweg (Flurstück 10416, Flächenbedarf ca. 10 m², vormals Teilfläche von 10302) und am Hechtweg (Flurstück 10308, Flächenbedarf ca. 11 m²).

6.4.2. Private Verkehrsflächen

Die sonstigen bereits bestehenden Anliegerstraßen und Wege, welche sich im Gemeinschaftseigentum der Wochenendhausgrundstücksbesitzer befinden, sind als private Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen und des Rettungsverkehrs festgesetzt. Diese Verkehrsflächen dienen ausschließlich dem Anlieger- sowie Ver- und Entsorgungsverkehr, eine öffentliche Nutzung ist hier nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Auch hier sind allerdings teilweise sehr geringe Verkehrsraumbreiten im Bestand gegeben. Eine Verbreiterung ist stellenweise erforderlich, um die Belange des Rettungsverkehrs, insbesondere der Feuerwehr, zu sichern. Dies betrifft vorrangig den Hechtweg und den Nachtigallenweg, wo die geringen Breiten der Wegeflurstücke real noch eingeschränkt werden hinsichtlich der nutzbaren Breiten durch Dachüberstände von Carports bzw. Garagen.

Zur Sicherung der Belange des Rettungsverkehrs wurden mehrere Ausweich- bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr festgesetzt. Dies betrifft den südlichen Abschnitt des Brassenweges, den Seeweg im mittleren Bereich sowie westlich des Bereichs der Einmündung Barschweg und den Jasminweg im südlichsten Teil.

Zur Sicherung der Belange des Rettungsverkehrs erfolgen außerdem im Bereich von derzeit sehr engen Einmündungs- und Kurvenbereichen Aufweitungen, um hier die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen zu gewährleisten. Die Umsetzung obliegt den Eigentümern/ Nutzern.

6.5. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Versorgungsanlagen der Medien Abwasser, Gas, Wasser, Wärme und Info-Anlagen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH. Öffentlicher Leitungsbestand existiert als Elektroenergieversorgung und Telekommunikation.

6.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Bereichs erfolgt über private Trinkwasserleitungen. Der Übergabepunkt befindet sich östlich außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann insofern nicht aus dem öffentlichen Leitungsnetz erfolgen. Gemäß Stellungnahme der Feuerwehr müssen im Plangebiet Löschwasserentnahmestellen errichtet werden. Diese sollten sich jeweils im Bereich der festgesetzten Feuerwehraufstellflächen befinden (s. Punkt 6.4.2 der Begründung). Diese Löschwasserentnahmestellen sind entsprechend der Anforderungen für Löschwasserteiche

nach DIN 14210 bzw. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 anzulegen. Die Herstellung obliegt den Nutzern. Zu prüfen wäre, ob ggf. die privaten Trinkwasserleitungen den erforderlichen Grundschutz von mindestens 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden gewährleisten würden.

6.5.2 Abwasserentsorgung

Es befinden sich keine öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserleitungen im Plangebiet. Der östliche Teil des Plangebietes wird über eine private Schmutzwasserkanalisation entsorgt, diese Grundstücksentwässerungsanlage hat einen Übergabepunkt ins öffentliche Netz östlich außerhalb des Plangebietes. Der westliche Plangebietsteil sowie der Seeweg werden über abflusslose Sammelgruben entsorgt. Teilweise wurden im Bereich des Brassenweges neue Kleinkläranlagen errichtet, welche jeweils durch mehrere Grundstücke genutzt werden.

Seitens der Städtischen Werke bzw. der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH sind keine investiven Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Das anfallende häusliche sanitäre Abwasser ist in abflusslosen Sammelgruben zu sammeln und den Städtischen Werken Magdeburg als zuständigem Abwasserbeseitigungspflichtigem zu überlassen (gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg). Die Einleitung von Abwasser aus den Sammelgruben ohne vorherige Reinigung in die Schrote oder den Barleber See ist nicht zulässig.

6.5.3 Elektroenergieversorgung

Das Wochenendhausgebiet ist elektrotechnisch erschlossen durch Anlagen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH. Die Versorgung erfolgt über zwei Transformatorstationen (eine davon im südwestlichen Plangebiet auf dem Vereinsgelände, die andere östlich außerhalb des Plangebietes auf dem Gelände des Campingplatzes). Die einzelnen Grundstücke sind teilweise über ein öffentliches Netz und teilweise über private Netze erschlossen. Eine weitere Erschließung ist aus wirtschaftlichen Überlegungen seitens der SWM nicht vorgesehen.

Seitens der Städtischen Werke wird darauf hingewiesen, dass generell nur Elektro-Anschlüsse einschließlich Verrechnungsmessung (Zähler) in Außenanschlusstechnik (Zähleranschlusssäule) an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich zugelassen werden. Diese sollten möglichst für mehrere Objekte an einer zentralen Stelle zusammengefasst werden.

6.5.4 Telekommunikationsanlagen

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich in den Verkehrsflächen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Durch die Festsetzung der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen ist der Bestand gesichert.

6.5.5 Abfallentsorgung

Gemäß Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes der Landeshauptstadt Magdeburg müssen im Planungsbereich drei Sammelplätze für Müllgroßbehälter (1100 l) hergerichtet werden.

Für die Sondergebiete SO1, SO2, SO3 und SO7 wurde dafür eine private Fläche für die Abfallentsorgung auf dem Flurstück 10092 festgesetzt.

Für die Sondergebiete SO5 und SO6 wurden jeweils geeignete Flächen an der Einfahrt zum Jasminweg und an der mittleren Einfahrt zum Margeritenweg festgesetzt. Das SO4 grenzt unmittelbar an die öffentliche Straße „Am Mittellandkanal“, hier kann die Aufstellung der Container direkt an der Grundstücksgrenze gesichert werden.

Die Herstellung und Wartung dieser Abfallplätze obliegt den Vereinen bzw. Nutzern und Anschlusspflichtigen.

Ein weiterer Standort für die Abfallentsorgung wurde für Glascontainer im Bereich der Verkehrsfläche der Straße Am Mittellandkanal westlich der Einfahrt in den Jasminweg festgesetzt.

6.6. Wasserflächen

Entlang des westlichen Plangebietsrandes verläuft die Schrote. Sie stellt ein Gewässer erster Ordnung dar. Nach den landesrechtlichen Vorschriften sind zu Gewässern bauliche Abstände einzuhalten. Zur Schrote ist ein Mindestabstand von 10 Metern zwischen der Mittelwasserlinie und baulichen Anlagen einschließlich von Wegen einzuhalten (Gewässerrandstreifen). Vom Uferrand des Barleber Sees wiederum sind 5 Meter Abstand erforderlich.

Dies führt im Bereich des Brassenweges am Westufer zum Ergebnis, das sich Teile der bestehenden Bebauung im eigentlich von Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifen befinden.

Kritisch wird der Umgang mit einer Vielzahl von Abstellgebäuden, Carports, Garagen und Stellplätzen bewertet im Grünstreifen westlich des Brassenweges. Hier wurden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Grundstücke im Gewässerrandstreifen gebildet und an die Besitzer der jeweils östlich gelegenen Grundstücke veräußert, welche praktisch unter Beachtung des Wasserrechts nur eingeschränkt baulich nutzbar sind. Im hier festgesetzten Sondergebiet SO5 wurde die Grenze der für Stellplätze und Nebenanlagen überbaubaren Grundstücksfläche mit den erforderlichen 10 Metern Abstand zur Mittelwasserlinie der Schrote festgesetzt.

Der Barleber See grenzt im Süden bzw. Südosten unmittelbar an das Plangebiet an, liegt aber außerhalb des Plangebietes. Er wirkt jedoch entlang des südlichen Brassenweges mit seinem ebenfalls nach Wasserrecht erforderlichen Schutzstreifen von 5 m in das Plangebiet. Deshalb wurde hier die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Uferlinie festgesetzt.

Grundsätzlich ist das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten. Erforderliche Genehmigungen sind bei der zuständigen Wasserbehörde für jede Einzelmaßnahme im Gewässerschonstreifen zu beantragen.

6.7. Grünflächen

Es wurden mehrere private Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Dabei handelt es sich durchweg um bereits bestehende Grünbereiche, so die Grünflächen östlich des nördlichen Brassenweges sowie die Grünstreifen zwischen der Straße Am Mittellandkanal und dem Margaritenweg. Auch ein Teil des Grundstückes der internationalen Jugendbegegnungsstätte wurde als private Grünfläche festgesetzt, da diese durch zusammenhängenden Gehölzbestand geprägt und frei von Bebauung ist. Dies erfolgte unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung und unter Beachtung der Größe und Nutzung des Gesamtgrundstückes.

6.8. Waldflächen

Südlich der Straße Am Mittellandkanal befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes eine zusammenhängende bewaldete Fläche. Diese soll erhalten werden und wird deshalb als Waldfläche festgesetzt. Auch die Flächen westlich entlang der Schrote sind entsprechend des bestehenden Charakters dieser Fläche als Wald festgesetzt.

7. Flächenübersicht

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Anteil in %
SO 1	6.660 m ²		
SO 2	21.280 m ²		
SO 3	25.520 m ²		
SO 4	7.890 m ²		
SO 5	20.050 m ²		
SO 6	4.140 m ²		
SO 7	2.100 m ²		
SO Wochenendhausgebiet gesamt		87.640 m²	42,6 %
Gemeinbedarfsfläche soziale Einrichtung	12.020 m ²		
Gemeinbedarfsfläche Sport	5.470 m ²		
Gemeinbedarf gesamt		17.490 m²	8,5 %
Flächen für Ver- und Entsorgung		110 m²	0,1 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10.160 m ²		
Öff. Verkehrsfläche besonderer Zweckbest., Fußweg	7.350 m ²		
Verkehrsfl. besonderer Zweckbest., privater Parkplatz	350 m ²		
Private Straßenverkehrsfläche, Anliegerstraße	8.630 m ²		
Verkehrsflächen gesamt		26.440 m²	12,8 %
Wasser gesamt		2.750 m²	1,3 %
Grünflächen Privat	6.840 m ²		
Grünfläche Wald	64.350 m ²		
Grünfläche gesamt		71.290 m²	34,7 %
Plangebiet gesamt		205.630 m²	100,0 %

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planrealisierung

Der Bebauungsplan sichert den Bestand des Plangebietes als Wochenendhausgebiet und für Zwecke der Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung. Für die Grundstücksbesitzer und Nutzer im Geltungsbereich wird Planungssicherheit geschaffen für mögliche Investitionen auf den Wochenendhausgrundstücken, für Ersatz- oder Neubebauung werden eindeutige Rahmenbedingungen definiert. Für neue Vorhaben wird sich aufgrund der B-Plan-Festsetzungen und der zu beachtenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch das Erfordernis von Einzelfallentscheidungen ergeben, wenn die realen Verhältnisse bei sehr kleinen Grundstücken kaum eine Neubebauung ermöglichen. Eine bestimmungsgemäße Nutzung der Grundstücke soll vorrangiges Ziel bei der Planrealisierung bleiben.

Im mittleren Bereich des Brassengeweges wird zukünftig keine Neubebauung möglich sein wird. Von dieser Festsetzung sind die Flurstücke 10346 bis 10356 betroffen, wobei nur das Flurstück 10351 aktuell mit einem Wochenendhaus bebaut ist. Hier erlauben die wasserrechtlichen Vorschriften (Abstand zum Ufer des Barleber Sees bzw. zur Schrote) keine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen.

Die Herstellung der Wendeanlage am Endpunkt der Straße Am Mittellandkanal ist Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg und muss in das Investitionsprogramm aufgenommen werden. Hierzu gehören auch Haushaltsmittel für den Erwerb einschließlich Nebenkosten und

Vermessung für die Teilflächen der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, welche sich noch nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befinden.

Dies gilt auch für die Errichtung des Wertstoffcontainerplatzes an der Straße Am Mittellandkanal, hier sollen Altglascontainer platziert werden.

Die Wendeanlage am Endpunkt des Brassengeweges, die Verbreiterungen des nördlichen Hechtweges, Nachtigallenweges und die Aufweitungen für Feuerwehraufstellflächen sowie Radianvergrößerungen an verschiedenen Einmündungen und Knotenpunkten sichern die Belange des Rettungsverkehrs sowie den Ver- und Entsorgungsverkehr für die privaten Nutzer, so dass diese baulichen Maßnahmen in die Verantwortung der Grundstückseigentümer des Wochenendhausgebietes fallen. Gleiches gilt für die Anlage der Löschwasserentnahmestellen sowie der privaten Aufstellflächen für die Abfallbehälter.

Die Verbreiterung des westlichen Hechtweges zur Herstellung des öffentlichen Fußweges ist Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg und muss in enger Abstimmung zwischen Stadt und den Betroffenen stattfinden. Diese Maßnahme wird eher langfristig umzusetzen sein und sollte vorzugsweise an Eigentümerwechsel der jeweiligen Grundstücke geknüpft werden, so dass keine unzumutbaren Härten für die bestehenden Wochenendhausnutzer entstehen. Die Verbreiterungen des Hechtweges entlang des Vereinsgebäudes erfordern jeweils geringfügige Eingriffe in die Flurstücke 10308 und 10416. Die erforderliche Verbreiterung im Einmündungsbereich zum Brassengeweg erfordert den Abriss einer Garage und eines Nebengebäudes.

Die gesamte Realisierung und rechtliche Sicherung der festgesetzten öffentlichen Fußwegführung ist in Abstimmung der zuständigen Gremien der Landeshauptstadt Magdeburg mit den betroffenen Eigentümern und Vereinen umzusetzen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. EINLEITUNG	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.3 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet	3
1.4 Schutzgebiete, Schutzausweisungen	4
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	7
2.1.1 Schutzgut Mensch (incl. menschliche Gesundheit)	7
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	13
2.1.4 Schutzgut Landschaft	15
2.1.5 Schutzgut Boden	16
2.1.6 Schutzgut Wasser	18
2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	21
2.1.8 Wechselwirkungen	22
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	23
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	23
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	24
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	25
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	25
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung / Fazit	26

Anhang:

Gehölzliste Baum- und Straucharten	27
Planteil: Bestandsplan Biotoptypen, M 1:1000	

1. Einleitung

1.1. Planungsanlass

Planungsanlass für die Aufstellung des B-Planes ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Bestandssicherung und Fortentwicklung der bestehenden Wochenendhausgebiete und der Sport- und Gemeinbedarfseinrichtungen. Derzeit ist ein Trend zu Ersatzneubauten, An- und Umbauten an bestehenden Wochenendhäusern zu verzeichnen, welcher auch für Dauerwohnen geeignete Gebäude entstehen lässt. Ohne verbindliches Baurecht ist eine zunehmende bauliche Verdichtung kaum zu steuern. Die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet ist dabei zu berücksichtigen.

1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen für die bereits bebauten Bereiche Baugebiete festgesetzt werden als Sondergebiete für Freizeit und Erholung (Wochenendhausgebiete). Dabei sollen Regelungen zur Zulässigkeit des Maßes der Bebauung getroffen werden, welche einen sinnvollen Rahmen und Entwicklungsspielraum für die Erholungsnutzung bieten sollen, aber auch den sonstigen gesetzlichen Anforderungen u.a. hinsichtlich des Gewässerschutzes und des Naturschutzes genügen. Die Rahmenbedingungen für die Erschließung sind auf die heutigen Ansprüche hin zu überprüfen und eine geordnete Ver- und Entsorgung ist dauerhaft zu sichern. Der Bebauungsplan dient damit vorrangig einer Bestandssicherung und Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen und sichert die Nutzungsansprüche der betroffenen Grundstückseigentümer der Erholungsgrundstücke. Die Entwicklungsziele entsprechen dem Planungsgrundsatz gem. § 1a Abs.2 BauGB (Bodenschutzklausel) und dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

Übersicht zum Plangebiet (Flächen):

	Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
	SO 1	6.180 m ²		
	SO 2	24.050 m ²		
	SO 3	25.570 m ²		
	SO 4	7.890 m ²		
	SO 5	20.130 m ²		
	SO 6	4.230 m ²		
	SO Wochenendhausgebiet gesamt		88.050 m²	42,8 %
	Gemeinbedarfsfläche soziale Einrichtung	12.020 m ²		
	Gemeinbedarfsfläche Sport	5.500 m ²		
	Gemeinbedarf gesamt		17.520 m²	8,5 %
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10.120 m ²		
	Öff. Verkehrsfl. besonderer Zweckbest., Fuß-/Radweg	7.180 m ²		
	Verkehrsfl. besonderer Zweckbest., privater Parkplatz	350 m ²		
	Private Straßenverkehrsfläche, Anliegerstraße	8.370 m ²		
	Verkehrsflächen gesamt		26.020 m²	12,7 %
	Wasser gesamt		2.750 m²	1,3 %
	Grünflächen Privat	7.010 m ²		
	Grünfläche Wald	64.280 m ²		
	Grünfläche gesamt		71.290 m²	34,7 %
	Plangebiet gesamt		205.630 m²	100,0 %

1.3 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden weitgehend keine wesentlichen Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet, da es sich um einen Bebauungsplan zur Bestandssicherung handelt, es werden keine neuen Bauflächen geplant.

Die entsprechenden Fachgesetze und Fachplanungen sind bei der Bebauungsaufstellung zu beachten.

Für das Plangebiet wird die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtet. Es erfolgte eine flächendeckende Biotoptypenkartierung für das Plangebiet. Von einer Bewertung und Berechnung der zulässigen Eingriffe gem. B-Plan-Festsetzungen nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt / Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg abgesehen.

Begründet wird dies durch den Rechtsstatus nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – für die vorhandenen Wochenendhausflächen und den Gemeinbedarfsflächen (Soziale Einrichtungen, Sport). Für diese Flächen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB ausgespart, soweit durch Bebauungsplanfestsetzungen nicht eine höhere Eingriffsintensität für zulässig bestimmt wird, als bereits durch den § 34 BauGB – Status bauordnungsrechtlich möglich. Da der Bebauungsplan darauf ausgerichtet ist, die bestehende Eingriffssituation auf den bereits bebauten Flächen tendenziell zu mindern und im Außenbereich nach § 35 BauGB bis auf die geplanten Stellplatzflächen keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen, konnte auf eine flächendeckende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Der räumlich begrenzte Eingriff im Bereich der geplanten Stellplatzflächen wird durch entsprechende projektbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet. Als Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes sind zu nennen:

- Beachtung der Erfordernisse des Arten – und Biotopschutzes,
- Erhalt-, Pflege- und Entwicklung von Gehölzbeständen und Ruderalflächen,
- Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustandes ausgebauter Wasserläufe,
- Entwicklung der Fließgewässer im Rahmen des Biotopverbundes.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg nennt u.a. folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Schutz und Pflege unversiegelter Böden,
- Erhalt klimatisch wirksamer Grünbestände,
- Schaffung naturnaher Uferbereiche an Fließ- und Stillgewässern.

Die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist für das B-Plan-Gebiet insofern zutreffend, als bestehende Wochenendhausnutzung langfristig gesichert und Grünbestände erhalten werden sollen. Eine zusätzliche Bodenversiegelung in erheblichem Umfang erfolgt nicht.

Gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu schützen, vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern sind zu unterlassen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den „Barleber See“. Mit definitiven Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit baulicher Nutzungen wird dem Schutz des Gewässers Rechnung getragen. Außerdem verläuft nah entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Schrote, die ein Gewässer 1. Ordnung darstellt mit dem entsprechenden Schutzstatus gemäß Landeswassergesetz und als geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA.

Von Belang für die Planaufstellung sind auch das Bundesimmissionsschutzgesetz mit verschiedenen Durchführungsbestimmungen sowie die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Das Plangebiet liegt teils im Einflussbereich der Emissionen der Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn (Bahnstrecke Magdeburg-Stendal westlich des Plangebietes). Weitere zu beachtende Rechtsnormen und Bestimmungen mit Richtliniencharakter sind bei der Behandlung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter angegeben.

1.4 Schutzgebiete, Schutzausweisungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Schutzgebiete bzw. Schutzausweisungen nach Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht vor:

■ Landschaftsschutzgebiet *Barleber-Jersleber See* mit Elbniederung

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Barleber See“ liegt komplett im Landschaftsschutzgebiet *Barleber-Jersleber See mit Elbniederung*.

Der Landschaftsraum um die Barleber Seen und den Jersleber See wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Magdeburg vom 07. Dezember 1964 zum Landschaftsschutzgebiet *Barleber-Jersleber See mit Elbniederung* erklärt.

Da bislang eine Anpassung der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg an die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landesnaturschutzgesetzes LSA nicht erfolgt ist, gelten die damals bekannt gemachten Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes in Verbindung mit dem Gesetz zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz) (Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik Nr. 71 / 1954 vom 13.08.1954) und der Ersten Durchführungsbestimmung zum Gesetz zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgebiet) (Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik Teil I Nr. 17 / 1955 vom 05.03.1955) unmittelbar fort.

Nach der Bekanntmachung der Landschaftsschutzgebietsverordnung *Barleber – Jersleber See mit Elbniederung* aus dem Jahr 1964 gelten die unten nummerisch aufgeführten Schutzbestimmungen.

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Barleber See“ ist nur umsetzbar, wenn die Planinhalte nicht den Bestimmungen der gebietspezifischen Landschaftsschutzgebietsverordnung widersprechen, die unmittelbar rechtswirksam sind.

Die einzelnen Punkte der Verordnung werden dahingehend abgeglichen mit den planungsrechtlich wirksamen Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes:

1. ► In Landschaftsschutzgebieten ist es nach § 2 Abs. 2 des NSchGes. unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern.

Der Bebauungsplan ist auf die Bestandsicherung bzw. auf die städtebaulich vertretbare Weiterentwicklung des Wochenendhausgebietes ausgerichtet. Die den Charakter der Landschaft bestimmenden Merkmale werden nicht negativ verändert.

2. ► Hoch- und Tiefbauten jeder Art dürfen nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung geplant und ausgeführt werden. Zu den Hoch- und Tiefbauten gehören insbesondere Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Ferienheime, Krankenhäuser, Wochenendhäuser, Lauben, Fabriken, Hochspannungsleitungen, Eisenbahnanlagen, Straßen, Kanäle, Talsperren, Sportanlagen und Meliorationsbauten (§ 2 Abs. 1 der 1.DB).

Der Bebauungsplan wird im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde / Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg erstellt. Die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt in Abstimmung zwischen Bauordnungsamt und Umweltamt.

3. ► Gemäß § 2 Abs. 3 des NSchGes. ist es verboten, die Landschaft zu verunstalten und außerhalb der dafür freigegebenen Plätze zu zelten. Als eine Verunstaltung der Landschaft gilt z. B. das Abladen von Müll und Schutt an nicht dafür freigegebenen Plätzen und das Aufstellen störend wirkender Reklameschilder und Kioske (§ 2 Abs. 2 der 1.DB).

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung gilt unmittelbar und ist gebietsspezifisch teilweise bestimmter als der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes. Gleichfalls kommen hier insbesondere Regelungen des Abfallrechts zur Anwendung. Unter Beachtung des Erforderlichkeitsgebots bei der Regelungsichte des Bebauungsplanes werden auch keine Festsetzungen aufgenommen hinsichtlich des Aufstellens störend wirkender Reklameschilder und Kioske.

4. ► Die Bewirtschaftung der Auwälder muss auf den Erholungswert dieser Landschaft ausgerichtet werden. Höhe und Art des Holzeinschlages sind so zu regeln, dass das z. Z. bestehende Waldbild nach Möglichkeit erhalten bleibt. Große Kahlschläge sind zu vermeiden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Auwälder im pflanzensoziologischen Sinne vor. Der vorhandene Laubmischwald ist auf bodengenetischen Standortbedingungen gegründet, die im Zuge des Lagerstättenabbaus an Sanden und Kiesen vor ca. 70 Jahren entstanden sind und nicht mehr den ursprünglichen naturräumlichen Verhältnissen entsprechen. Der Bebauungsplan beinhaltet keine bauplanungsrechtlichen Aussagen, die dieser Bestimmung der Landschaftsschutzgebietsverordnung zur Waldbewirtschaftung zuwiderlaufen. Die Form der Waldbewirtschaftung unterliegt unmittelbar den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

5. ► Am Jersleber und Barleber See sind Anpflanzungen mit standortgerechten Laubhölzern vorzunehmen, um dem zukünftigen Erholungszentrum der Großstadt Magdeburg gerecht zu werden. Geeignete Standorte sind für den Pappelanbau als Vorwald zu nutzen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren, die der Bestimmung der Landschaftsschutzgebietsverordnung Rechnung tragen könnten. Im Bebauungsplangebiet sind keine geeigneten Flächen vorhanden, die für den Pappelanbau als Vorwald zu nutzen sind. Der Naturschutzzweck des Pappelanbaus ist zudem explizit standortbezogen durch die Untere Naturschutzbehörde zu bestimmen.

6. ► Ebenfalls nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung ist das Roden und Anpflanzen von Wald gestattet.

Der Bebauungsplan enthält keine Planinhalte hinsichtlich des Rodens und Anpflanzens von Wald.

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung zielt auf die Herstellung des Einvernehmens zwischen den zuständigen Stellen der Forst- und Naturschutzverwaltung.

7. ► Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt im gesamten Gebiet keiner Beschränkung.

Der Punkt der Verordnung zielt auf Landwirtschaftsflächen im Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Bebauungsplanes.

8. ► Bei wasserbaulichen Maßnahmen ist die biologische Verbauung dem Beton vorzuziehen.

Durch den Bebauungsplan werden keine wasserbaulichen Maßnahmen begründet, die Aussagen zur Ausbauart erfordern.

9. ► Die Abwasserreinigung hat besonders sorgfältig zu erfolgen.

Der Standard der Abwasserreinigung wird primär durch die einschlägigen Bestimmungen des Wasserrechts bestimmt. Der Zustand und der Stand der Technik der vorhandenen Einrichtungen zur Abwasserentsorgung unterliegen der Überprüfung der zuständigen Stellen.
Der Bebauungsplan beinhaltet die Option auf Weiterentwicklung der technischen Infrastruktur hinsichtlich einer flächendeckenden zentralen Abwasserentsorgung.

10. ► Das Befahren der Wanderwege mit Motorfahrzeugen aller Art ist verboten.

Der Bebauungsplan enthält keine separaten klassifizierten Wanderwege, wodurch entsprechende Regelungserfordernisse notwendig wären.

11. ► Die Wanderwege sind in gutem Zustand zu halten und ausreichend zu kennzeichnen.

Der Bebauungsplan enthält keine separaten klassifizierten Wanderwege, wodurch entsprechende Regelungserfordernisse notwendig wären.

12. ► Parkplätze außerhalb von Ortslagen sind in Zusammenarbeit mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung und den zuständigen Stellen des Erholungswesens auszuscheiden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde / Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgt unter Beachtung des Minimierungsgebots der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplangebiet eine Ausweisung von separaten Stellplatzanlagen. Im Grundansatz trägt der Bebauungsplan der Bestandssituation Rechnung, wonach die einzelnen Stellplätze auf den Wochenendhausgrundstücken selbst liegen bzw. den Parzellen im Sinne des Gemeinrechtes quasi zugeordnet sind.

13 ► Das Befahren des Barleber und Jersleber Sees mit motorisierten Wasserfahrzeugen ist verboten.

Durch den Bebauungsplan wird kein Planungsrecht für bauliche Anlagen erzeugt, die ein Befahren des Barleber Sees I mit motorisierten Wasserfahrzeugen fördern.
Die Bestimmung der Landschaftsschutzgebietsverordnung gilt auch hier unmittelbar.

14. ► Das Einführen von Abwasser jeder Art in diese Seen ist verboten.

Der Bebauungsplan setzt keine Anlagen fest, die dem Einführen von Abwasser in den Barleber See I dienen. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf den Grundstücksflächen.

15. ► Die Bebauung und Parzellierung der Ufer dieser Seen ist durch bestätigte Bebauungspläne so festgelegt, dass die Freihaltung der Ufer für die Allgemeinheit gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Barleber See“ ist auf die Bestandssituation ausgerichtet bzw. auf die städtebaulich vertretbare Weiterentwicklung der baulichen Anlagen. Er schafft, auch bedingt durch seine Gebietsabgrenzung, kein Baurecht für eine zusätzliche Bebauung von Uferparzellen.

16. ► Die Kiesgewinnung östlich des Barleber Sees für das Betonwerk Magdeburg ist so zu gestalten, dass in der Perspektive eine Erweiterung des Erholungszentrums am Barleber See gewährleistet ist.

Die Gestaltung des durch den Kiesabbau geschaffenen Barleber Sees II weist keinen relevanten städtebaulichen Bezug zum Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Barleber See“ (I) auf.

Aus der Behandlung der einzelnen Punkte der Landschaftsschutzgebietsverordnung wird deutlich, dass der Bebauungsplan mit den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung

kompatibel ist. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Beachtung der Landschaftsschutzgebietsverordnung aufgenommen.

■ Geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA *Schrotelauf am Barleber See*

Der Schrotelauf im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes stellt ein nach § 22 NatSchG LSA geschütztes Biotop dar.

Nach dem bei der Unteren Naturschutzbehörde geführten Kartierbogen weist die Schrote einen relativ naturnahen Charakter mit entsprechend entwickelter wasser- und uferbegleitender Vegetation auf und ist im gesamten Verlauf des Untersuchungsgebietes ein tiefes, zwischen 2 und 4m breites, langsam fließendes Gewässer mit einem sandigen- bis schlammigen Sohlsubstrat.

In ihrem nördlichsten Abschnitt westlich des Barleber Sees hat der begleitende Gehölzbestand trotz der Pappelanpflanzungen einen naturnahen Charakter.

Die besonnten Bachabschnitte sind zum Teil fast vollständig mit Schilf und Sumpfpflanzen zugewachsen. Die beschatteten Abschnitte sind lediglich spärlich oder nicht mit Schilf und Röhricht bedeckt. Im Spätsommer ist die Wasseroberfläche annähernd vollständig mit Wasserlinsen bedeckt. Die Unterwasservegetation wird dadurch stark unterdrückt.

Die Schrote weist einen jahreszeitlich wechselnden Wasserstand auf.

Besonders hervorgehoben wird die Bedeutung als Lebensraum für die Rote-Liste-Arten Biber, Eisvogel, Mittel- und Schwarzspecht und Sumpfwasserstern.

Ziel der vorgeschlagenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist insgesamt eine Erhöhung der Strukturvielfalt und die Schaffung von Kleinstlebensräumen. So ist die Schaffung von Ausbuchtungen in der Grabenböschung mit einzelnen Steilufern als potenziellen Brutplatz für den Eisvogel zu prüfen.

■ Geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg

Im Bereich der Wochenendhausgrundstücke, der Erholungs- und Freizeiteinrichtungen und innerhalb der kartierten Gebüsche existiert ein umfassender Bestand an Einzelbäumen, die nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg geschützt sind.

In Abstimmung mit dem Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde erfolgte unter Abwägung der Aufwand / Nutzen-Aspekte keine Einzelbaumkartierung unter näherer Bestimmung der Baumart und des Vitalitäts- und Schutzstatus.

■ Fließgewässer mit Gewässerrandstreifen

Die Schrote stellt ein Gewässer 1. Ordnung dar. Nach Landeswassergesetz (LWG) ist im Allgemeinen ein Gewässerrandstreifen beidseitig der Uferböschungskante von 10 Metern von Bebauung und Nutzung freizuhalten, soweit das Fließgewässer dem Außenbereich zuzuordnen ist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf Grundlage vorhandener Planunterlagen und Informationen sowie Bestandserhebungen vor Ort.

2.1.1 Schutzgut Mensch (incl. menschliche Gesundheit)

Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der zu beurteilenden Belastungssituationen durch folgende Hauptaspekte gekennzeichnet:

- ▶ Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlen und Licht
- ▶ Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luftverunreinigungen und Gerüche

Für die Beurteilung der umwelterheblichen Beeinträchtigungen der im Wochenendhausgebiet Barleber See sich aufhaltenden Menschen sind die Umwelteinwirkungen durch Lärm durch die westlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse Magdeburg-Stendal relevant.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

O Lärm, Erschütterungen

- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) (Verkehrslärm-Schutzverordnung)
- Richtlinie zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03)
- DIN 4150, Teil 2 – Erschütterung im Bauwesen, Einwirkung auf Menschen in Gebäuden

In der Verkehrslärmschutzverordnung sind die Lärmschutz auslösenden Kriterien festgelegt, wie die Definition der wesentlichen baulichen oder immissionsbedingten Änderung, die zu beachtenden Immissionsgrenzwerte und die Einstufung der Schutzansprüche entsprechend der betroffenen Bebauung nach definierten Gebietskategorien.

Beschreibung Ist-Zustand

Das Schutzgut Mensch wird hauptsächlich durch die sich im Projektgebiet aufhaltende Bevölkerung gebildet. Die Verweildauer reicht dabei von Formen des Dauerwohnens über saisonales Wohnen im Sommer, Wochen- und Wochenendaufenthalte bis zu tageszeitlichen Aktivitäten beim Nutzen der Sport- und Freizeiteinrichtungen.

An sozialen Einrichtungen in öffentlicher und privater Trägerschaft bestehen im Projektgebiet folgende Einrichtungen:

- Internationale Jugendbegegnungsstätte Barleber See
- 1. Segelverein Barleber See
- Universitätssportclub Magdeburg – Abteilung Segelsurfen

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Mensch (einschließlich der menschlichen Gesundheit) wird in seinen Schutzansprüchen durch folgende zu erwartende Umweltauswirkungen betroffen:

- Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr der Bahntrasse Magdeburg – Stendal

Um entsprechende EU-Vorgaben zu erfüllen, wird aktuell das Projekt Lärmkartierung im Eisenbahn-Bundesamt durchgeführt. Die Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen des Bundes werden in Form von Lärmkarten mit einer flächenhaften Isophonendarstellung der Lärmpegel für 24 Stunden (Tag / Nacht) und statistischen Angaben zur Lärmbetroffenheit für die von Umgebungslärm betroffenen Gemeinden angezeigt. Die Lärmkarten können entweder mit einer topographischen Karte oder einem Luftbild hinterlegt dargestellt werden.

Die Erstellung der Lärmkarten erfolgt in zwei Stufen:

► Stufe 1

Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 60.000 Zügen pro Jahr

► Stufe 2

Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr

Die Lärmkartierung für den Streckenabschnitt der Eisenbahnlinie Magdeburg-Stendal nördlich des Abzweiges nach Haldensleben / Wolfsburg erfolgt in Stufe 2.

Nach Auskunft des Eisenbahnbundesamtes Bonn ist mit der Erstellung der Lärmkarten für diesen Streckenabschnitt, der das Bebauungsplangebiet tangiert, Mitte 2013 zu rechnen.

Abhängig vom Verfahrensgang des Bebauungsplanes wird geprüft, inwieweit die dann vorliegenden Unterlagen zu den Lärmimmissionen der Bahn einzubeziehen sind.

Außerdem grenzt im Norden der Mittellandkanal an das Plangebiet an. Der Mittellandkanal ist eine Bundeswasserstraße. Vom Schiffsverkehr gehen ebenfalls Emissionen aus.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die höhere Schutzanforderungen hinsichtlich der vorhandenen Lärmimmissionen der Bahn erfordern. Insbesondere erfolgt keine Neuausweisung von Wochenendhausgebieten bzw. Einrichtungen für Sport- und Erholung im Näherungsbereich der Bahnstrecke Magdeburg-Stendal, die über die Bestandssituation hinausgeht.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die bislang fehlenden Unterlagen zu den Lärmimmissionen der Bahn kann derzeit nicht abgeschätzt werden, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch (incl. menschliche Gesundheit) für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes vorliegt.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Unter dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind im Rahmen der Umweltprüfung einzelne Exemplare von Arten sowie die Vielfalt an Lebensräumen, Lebensgemeinschaften, Populationen und Arten zu verstehen.

Zielbestimmend ist hier § 1 BNatSchG, wonach Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind danach 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,

■ Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken und

■ Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Tier- und Artenbestandes, bzw. der biologischen Vielfalt orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

○ Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen mit u.a. dem Beseitigungsverbot von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG)

- Vorschriften für besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (incl. Arten nach der EU-Vogelschutzrichtlinie und nach Anhang 4 der EU-Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Schutzrichtlinie, fallweise i.V. mit Einstufung des Gefährdungsgrads als Rote-Liste-Art (Landesamt für Umweltschutz), incl. Prüfung des Zugriffsverbotes wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG)
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 22 NatSchG LSA) i.V. mit Biotoptypen-Richtlinie LSA
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
- Kartieranleitung Biotop- und Nutzungstypen (Landesamt für Umweltschutz)
- Baumschutzsatzung Landeshauptstadt Magdeburg

Bei vorhandenen Ausweisungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach den Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG LSA sind spezielle Erfassungs- und Kartiervorschriften und arten- bzw. biotopspezifische Kohärenzaspekte nach dem jeweiligen Schutzregime zu beachten.

Beschreibung Ist-Zustand

Nach der vom Landesamt für Umweltschutz LSA herausgegebenen Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation ist der Untersuchungsraum dem Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald der eingedeichten Auen zuzuordnen. Geomorphologisch und bodengenetisch ist dies ein Indiz, dass der Bereich vormals im Auenbereich der Elbe lag, die Eindeichung des Elbstromes jedoch eine wesentliche Zäsur in der pflanzensoziologischen Entwicklung der sich potenziell einstellenden Waldgesellschaften darstellte.

Der Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald entwickelt sich demnach außerhalb der eingedeichten Auen auf der infolge Eindeichung nicht mehr überfluteten Auenlandschaft.

Dieser Waldtyp zeigt an, dass sich dort eine Entwicklung der Hartholz-Auenwälder hin zu heutigen tendenziell grundwasserabhängigen Stieleichen-Hainbuchen-Wäldern vollzieht.

Der aktuelle Gehölzbestand wurde zudem wesentlich beeinflusst durch den die Gebietscharakteristik insgesamt maßgeblich prägenden vormaligen Lagerstättenabbau an Sanden und Kiesen und die anschließende baulich bestimmte Entwicklung der Erholungsnutzung.

So weist der im Untersuchungsgebiet liegende Wald einen mitunter dominierenden Bestand an Spitzahorn auf, was auf kleinreliefierte Ablagerungen an bindigem Abraummateriale schließen lässt.

Dem Bestand sind andere Baum- und Straucharten (wie Ulme, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Pappel, Robinie, Holunder) beigemischt, so dass der Zustand des Waldes sich zwar pflanzensoziologisch heterogen, insgesamt jedoch relativ naturnah darstellt.

Die im Untersuchungsgebiet durchgeführte Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen verdeutlicht, dass der heutige Zustand von Natur und Landschaft stark anthropogen bestimmt ist.

Es wurden folgende Biotop- und Nutzungstypen in der angegebenen Flächenverteilung bei einer Gesamtfläche von 205.815 qm kartiert:

 Bebauter Bereich	101.585 qm
 Bebauter Bereich Bungalowsiedlung / Grünfläche überwiegend Zierfunktion	82.752 qm
 Bebauter Bereich Freizeit-, Sportanlage / Grünfläche	17.619 qm

■ ■ ■ ■ ■	Bebauter Bereich Mischbebauung (hier aufgelassene Gaststätte)	1.214 qm
■ ■ ■ ■ ■	Verkehrsflächen / Stellplätze / Carports / Garagen	22.203 qm
■ ■ ■ ■ ■	Bebauter Bereich Verkehrsflächen (hier Stellplätze), gering versiegelt	252 qm
■ ■ ■ ■ ■	Bebauter Bereich Verkehrsflächen (hier Stellplätze), sehr stark versiegelt	1.091 qm
■ ■ ■ ■ ■	Bebauter Bereich Verkehrsflächen (hier Carports), sehr stark versiegelt	1.567 qm
■ ■ ■ ■ ■	Bebauter Bereich Verkehrsflächen (hier Garagen), sehr stark versiegelt	297 qm
■ ■ ■ ■ ■	Bebauter Bereich Verkehrsflächen (hier Feldweg), gering versiegelt	6.039 qm
■ ■ ■ ■ ■	Bebauter Bereich Verkehrsflächen (hier Weg befestigt), mäßig versiegelt	519 qm
■ ■ ■ ■ ■	Bebauter Bereich Verkehrsflächen (hier Weg), versiegelt	12.438 qm
■ ■ ■ ■ ■	Wald	53.496 qm
■ ■ ■ ■ ■	Laubmischwald (Ahorn)	53.496 qm
■ ■ ■ ■ ■	Gehölz	15.093 qm
■ ■ ■ ■ ■	Gebüsch mit Bäumen, Laubbaumbestand	11.533 qm
■ ■ ■ ■ ■	Hecke, geschlossen mit Bäumen, Laubmischbestand	2.470 qm
■ ■ ■ ■ ■	Hecke, lückig mit Bäumen, Laubmischbestand	1.090 qm
■ ■ ■ ■ ■	Krautige Vegetation / Grünland	3.495 qm
■ ■ ■ ■ ■	Krautige Vegetation, Grünland (Trittrassen)	3.495 qm
■ ■ ■ ■ ■	Gewässer	9.943 qm
■ ■ ■ ■ ■	Fließgewässer mit Breiten < 5 Meter, leicht begradigt, Ufer weitgehend naturnah	5.248 qm
■ ■ ■ ■ ■	Fließgewässer mit Breiten < 5 Meter, leicht begradigt, Ufer teilweise verbaut	4.695 qm

Der Natürlichkeitsgrad der im Gebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen korreliert hauptsächlich mit den sich abzeichnenden Intensivierungstendenzen.
 Der stellenweise noch relativ ausgeprägte Altbaumbestand heimischer Arten auf den Flächen der Wochenendhäuser verschwindet weitgehend auf den baulich nachverdichteten Parzellen.
 Hinsichtlich der Stellplatzanlagen ist eine Abfolge erkennbar von gebüschbestandem Stellplatz über Trittrassen und verschiedenen Befestigungsformen zu Carports und Garagen.
 Die Fahrwege sind entsprechend ihrem Nutzungsgrad verschiedenen beschaffen: Trittrassen / Schotter / Asphaltbelag.
 Der Ausbauzustand des Uferbereiches der Schrote ist partiell weniger wasserwirtschaftlich bedingt, als durch bauliche Sicherungsmaßnahmen für die in die Uferböschung gelegten Stellplatzflächen für die automotorisierten Wochenendhausbesitzer.

Allerdings ist anzumerken, dass der Prozess der Nutzungsintensivierung nicht flächendeckend gleichmäßig verläuft. Abhängig von der Nutzungsintensität sind stellenweise auch degressive Tendenzen erkennbar z.B. hinsichtlich des maroden Zustandes einzelner Carports und Garagen.

Nach den vorhandenen Biotopstrukturen und den durch den Menschen im Gebiet verursachten Belastungstendenzen kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Bereiche außer für Vogelarten keine für nach dem BNatSchG besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen wesentlichen Lebensraumfunktionen beinhalten.

In Abstimmung mit dem Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde erfolgte entsprechend keine Erfassung bestimmter Artengruppen.

Unter Artenschutzaspekten konzentriert sich der Fokus hauptsächlich auf die im Vorhabenbereich tatsächlich oder potentiell vorkommenden Vogelarten (besonders geschützte Tierarten nach BNatSchG / EU-Vogelschutzrichtlinie). Das Artenspektrum umfasst dabei insbesondere folgende Vogelarten: Amsel, Kohl- und Blaumeise, Grünfink, Ringel- und Türkentauben, Hausspatz, Haus- und Gartenrotschwanz, Rotkehlchen, Dompfaff, Buchfink, Zilpzalp, Zaunkönig, Stieglitz, Nachtigall, Kuckuck, Buntspecht und Zeisig.

Die biologische Vielfalt des Bebauungsplangebietes wird hauptsächlich bestimmt durch den im Gebiet vorhandenen relativ naturnahen Waldbestand, den ausgeprägten Gehölzbestand der zu den Wochenendhausbereichen peripheren Flächen und den angrenzenden Gewässerbiotopen der Schrote und des Barleber Sees inklusiv der Uferpartien.

An bestehenden Schutzausweisungen bzw. – bestimmungen wird auf die Lage des Bebauungsplangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Barleber-Jersleber See mit Elbniederung“ und auf den Status der Schrote als Gewässer 1. Ordnung incl. Gewässerrandstreifen und als nach § 22 NatSchG beschütztes Biotop.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Außer der Ausweisung der Wochenendhausgebiete SO 6 für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen im südwestlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes werden keine Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen, die mit erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden sind.

Im Abgleich mit der Biotop- und Nutzungstypenkartierung sind von der Nutzungsänderung hauptsächlich relativ kleinräumige Bereiche folgender Biotoptypen betroffen:

■ Gebüsch mit Bäumen, Laubbaumbestand

■ Hecke, lückig mit Bäumen, Laubmischbestand

■ Krautige Vegetation, Grünland (Trittrasen)

Die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Schutzbestimmungen des Landschaftsschutzgebietes „Barleber-Jersleber See mit Elbniederung“ ist unter Pkt. 1.4 umfassend dargestellt.

Die Übereinstimmung des Schutzstatus der Schrote als Gewässer 1. Ordnung incl. eines zu beiden Seiten 10 Meter breiten Gewässerrandstreifens und als nach § 22 NatSchG LSA geschützten Biotops mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird in Abstimmung mit dem Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde sowie dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft gewährt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Unter Artenschutzaspekten zum Erhalt des Vogelbestandes sind insbesondere die Bestimmungen des BNatSchG zum Zugriffsverbot und zum Beseitigungsverbot des Gehölzbestandes in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zu beachten.

Das Vermeidungs- bzw. Minderungsgebot in Bezug auf die Beseitigung des Altbaumbestandes kommt der Beachtung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg eine entscheidende Bedeutung zu.

Zum Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden im Bebauungsplan vorhabenbezogene Maßnahmen festgesetzt. Diese beziehen sich auf die Herstellung von Stellplatzflächen, Carports und Garagen im Bereich der Bebauungsplanfestsetzungen SO 6 (Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiet)).

Bei der Herstellung von Stellplatzflächen mit einem Versiegelungsgrad von > 50 %, Carports oder Garagen ist alternativ eine Fassaden- oder Dachbegrünung mit einem Flächenumfang von mindestens 50 % der überbauten bzw. versiegelten Grundfläche vorzunehmen. Ersatzweise ist auf dem Grundstück des Stellplatzes bzw. des Carports oder der Garage die Pflanzung einer Hecke mit heimischen Gehölzen (wie Hainbuche, Liguster) vorzunehmen. Die Mindestlänge der Hecke beträgt dabei mindestens 5 Meter je Stellfläche (Stellplatz, Carport, Garage).

Auf die Gehölzliste an heimischen Bäumen und Sträuchern im Anhang I wird verwiesen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind auf relativ kleinräumige Eingriffsbereiche (SO 6) hinsichtlich der Herstellung von Stellflächen, Carports und Garagen beschränkt.

Die vorgesehenen vorhabenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, die zu erwartenden Beeinträchtigungen vollständig zu kompensieren bzw. auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Die Schutzgüter Klima und Luft korrelieren in einem weiten Bereich mit dem Schutzgut Mensch (incl. menschliche Gesundheit).

Die Betroffenheit des Menschen durch Luftverunreinigungen bzw. Klimaveränderungen ist dabei quasi als Indikator zu verstehen für die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Dies schließt die damit verbundenen Wechselwirkungen zwischen dem Umweltmedium Luft und den daraus resultierenden Klimafolgen ein.

Kennzeichnend für die Schutzgüter Klima und Luft ist die weite Spanne von der lokalen (lokale Luftverunreinigungen, Orts- bzw. Stadtklima) bis zur globalen Dimension.

Für den globalen Klimaschutz sind folgende Aspekte relevant:

Reduzierung klimaschädlicher Luftbelastungen insbesondere durch Reduzierung des Energiebedarfs, Steigerung der Effizienz in der Energienutzung, vermehrter Einsatz erneuerbarer Energien.

Unter stadtklimatischen Aspekten richtet sich der Fokus auf bestehende kleinräumige Belastungssituationen und die Entwicklung entsprechender Anpassungsstrategien bei fortschreitender Klimaveränderung.

Die Beurteilung der Umweltverträglichkeit orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

Luft

- 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV): Grenzwerte für Stickoxide, Feinstaub, Kohlenmonoxid
- 23. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV): Grenzwert für Ozon

- Technische Anleitung (TA) Luft: Immissionswerte für Schwefeldioxid und Stickoxide zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation, Immissionswerte für Stoffe zum Schutz der menschlichen Gesundheit

Klima

- Zielbestimmung nach § 1 BImSchG, § 1 BNatSchG, § 1 EEG : Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas sind zu vermeiden.
- Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen sind zu schützen (§ 1 BNatSchG).

Beschreibung Ist-Zustand

Der Raum Magdeburg ist großräumig der gemäßigten Klimazone zuzuordnen und liegt im Bereich zwischen subozeanischem Klima im Westen und subkontinentalem Klima im Osten. Die Zugehörigkeit zum Mitteldeutschen Trockengebiet, mit jährlichen mittleren Niederschlagswerten um 500 mm kennzeichnet das Klima im Magdeburger Raum, wobei der Juni der niederschlagsreichste und der Februar der niederschlagsärmste Monat ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 bis 9°C. Magdeburg liegt in der Westwindzone, entsprechend herrschen Westwinde vor. Aufgrund der lokalklimatischen Wirkungen im großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte und auch die Niederschlagswerte leicht erhöht.

Die stadtklimatische Situation des Untersuchungsraumes ist nach den vom Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg für das Stadtgebiet erstellten Karten der klima- und immissionsökologischen Funktionen und Planungsempfehlungen wie folgt darzustellen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch den umfangreichen Waldbestand einer Freifläche mit hoher Kaltluftproduktion zugeordnet. Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb von stadtklimatisch wirksamen Leitbahnen und erfüllt damit keine ausgleichende Funktion für Belastungsräume.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Durch die konsequente Ausrichtung des Bebauungsplanes auf die Bestandssicherung des Wochenendhausgebietes ohne umfassende neue Bauflächenausweisungen ist im Untersuchungsgebiet keine Veränderung der stadtklimatischen Situation zu erwarten. Benachbarte Landschafts- bzw. Stadträume werden nicht beeinflusst.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Auch wenn keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind, kommt den für die Erstellung der Stellplätze, Carports und Garagen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auch eine geländeklimatisch wirksame Funktion zu.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft verursacht.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft / Stadtbild ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Ausprägungsformen von Landschafts- bzw. Stadträumen und den damit verbundenen Bezügen in dem ganzheitlich zu verstehenden Mensch / Natur-Verhältnis.

Der Fokus richtet sich dabei auf den Schutz, Erhalt und Entwicklung von Landschafts- und Stadträumen nach ihren spezifischen landschaftsgenetisch und landeskulturell bedingten Ausprägungsformen aufgrund ihres eigenen Wertes, wie auch auf die Funktion dieser Räume unter ästhetischen Aspekten (Landschafts- und Stadtbild) bzw. in ihrer Bedeutung für die landschafts- / freiflächenbezogene Erholung.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern (§ 1 BNatSchG)
- Ein besonderes Gewicht ist beizumessen (§ 1 BNatSchG):
 - Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern (vor Beeinträchtigungen zu bewahren)
 - Zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich (schützen und zugänglich machen)
- Erhaltung und Neuschaffung (wenn nicht in ausreichendem Maße vorhanden) von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Konzeptspezifische Schutz- und Entwicklungsziele bei Schutzgebiets- und Schutzobjektausweisungen nach BNatSchG (z.B. Biosphärenreservat, Natur- und Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark)

Beschreibung Ist-Zustand

Der Landschaftsraum des Barleber Sees ist mit seinen Wasserflächen und den vorhandenen Waldflächen und Gebüsch von sehr hoher Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Die Erholungsfunktion im Bebauungsplangebiet wird hauptsächlich begründet durch die Nutzung als Wochenendhausgebiet und durch die Nutzung der Internationalen Begegnungsstätte „Barleber See“ und der Sporteinrichtungen des Seglervereins und der Universität Magdeburg.

Das Wochenendhausgebiet ist für Fußgänger und Radfahrer frei zugänglich. Gleichfalls ist im Bereich des Bebauungsplanes eine Umgehung bzw. Radumfahrung des Barleber Sees I in Ufernähe möglich.

Das zentral im Bebauungsplan gelegene Waldgebiet ist hinsichtlich der Entwicklung von Wegebeziehungen überwiegend unerschlossen.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und dem Erhalt der bestehenden landschaftsbezogenen Erholungsformen in Verbindung mit dem Schutzzweck und den Schutzbestimmungen des Landschaftsschutzgebietes „Barleber-Jersleber See mit Elbniederung“.

Dies betrifft sowohl die eigentümerbezogenen Nutzungsformen der Wochenendhausbereiche, wie auch die Erholungsansprüche, die über die speziellen Erholungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen zu erfüllen sind und die gesamtstädtischen bzw. regionalen Anforderungen an den für die landschaftsbezogene Erholung zu entwickelnden Landschaftsraum.

Mit der Schaffung definitiver planungsrechtlicher Rahmenbedingungen und den damit verbundenen Entwicklungsimpulsen ist zu erwarten, dass der Landschaftsraum sich unter landschaftsästhetischen Aspekten tendenziell positiv entwickelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Auch wenn keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind, kommt den für die Erstellung der Stellplätze, Carports und Garagen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auch eine landschaftsästhetisch wirksame Funktion zu.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verursacht.

2.1.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist durch folgende Funktionen gekennzeichnet (§ 2 BBodSchG):

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes, 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
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

○ Vorsorgegrundsatz nach § 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG) LSA:

- Schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
- Besonderer Schutz der Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen
- Treffen von Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen
- Schutz der Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen.

○ Steuerung der Inanspruchnahme von Boden auf Flächen, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind (§ 1 BBodSchG)

○ Erhalt der Böden in dem Zustand, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 BNatSchG)

○ Renaturierung nicht mehr genutzter, versiegelter Flächen (§ 1 BNatSchG)

- Höhere Gewichtung von Flächen mit überdurchschnitt hoher Erfüllung der Bodenfunktionen (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA):
- ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen (z.B. naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)
 - mit Vorkommen seltener Bodentypen
 - mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit

Beschreibung Ist-Zustand

Das Schutzgut Boden ist im Vorhabenbereich nach den Angaben des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wie folgt gekennzeichnet: Durch die glazifluvial bestimmte Landschafts- und Auenentwicklung des Untersuchungsraumes und die Lage im ursprünglichen Auenbereich der Elbe ist folgender Bodentyp kennzeichnend: Vegagley.

Im Plangebiet, d.h. östlich der Schrote liegt der Gleyboden flächendeckend in einem Degradationsstadium vor, der durch Devastierungen (Zerstörung der natürlichen Bodenhorizonte, Bodenauf- und Bodenabtrag) im Bereich der Wochenendhausgebiete in einen stark anthropogen geprägten Kultsol übergehen.

Im Waldgebiet sind die Bodenverhältnisse gleichfalls durch den vormaligen Lagerstättenabbau an Sanden und Kiesen gekennzeichnet. Die aktuelle Bodenentwicklung wird bestimmt durch das dort lagernde bindige Abraummaterial und den darauf stockenden relativ naturnahen Waldbestand.

Die Bodenformation weist trotz der vorhandenen Störungen eine wichtige Regelungsfunktion auf (hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen).

Im Vorhabenbereich liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor (Altlasten etc.).

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Bereich der geplanten Wochenendhausbereiche SO 6 zur Erstellung von Stellplätzen, Carports und Garagen erfolgt partiell eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Bodenflächen. Durch das relativ geringe Flächenausmaß der Neuversiegelung und der flächenspezifisch nicht unmittelbar ableitbaren räumlichen Wirkungsbeziehungen für bedeutsame Regelungsfunktionen des Bodens werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen als unerheblich eingestuft.

Zudem ist davon auszugehen, dass durch die Einhaltung der für die einzelnen Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl bei zukünftigen Bauvorhaben sich der Versiegelungsgrad der Wochenendhausbereiche insgesamt verringern wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind keine funktionspezifischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dem Schutz des bei den Baumaßnahmen abgetragenen Oberbodenmaterials ist hinsichtlich einer nachhaltigen Wiederverwendung ein hohes Gewicht beizumessen.

Sollten bei vorgesehenen Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) im Hinblick auf die zu treffenden Sanierungsmaßnahmen einzubeziehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die vorhandenen Grundbelastungen des Bodens (Devastierung der natürlichen Bodenhorizonte durch den Lagerstättenabbau an Sanden und Kiesen), die bestehende Nutzungssituation und die konsequente Ausrichtung des Bebauungsplanes auf die Bestandssicherung unter weitgehendem Verzicht auf neue Flächenversiegelungen ist von lediglich unerheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu unterteilen in oberirdische Gewässer (Oberflächengewässer) und Grundwasser.

① Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird (§ 25a WHG, Art. 4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)).

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Schutzgutes oberirdische Gewässer orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Nachteilige Veränderungen des ökologischen und chemischen Zustandes von oberirdischen Gewässern ist zu vermeiden (§ 25a WHG, Art. 4 WRRL)
- Ein guter ökologischer und chemischer Zustand der Oberflächengewässer ist zu erhalten oder zu erreichen (§ 25a WHG, Art. 4 WRRL)
- Erhalt und Entwicklung der Gewässerrandstreifen (§ 38 Abs. 1 WHG, § 50 WG LSA)
- Bewahrung von Meeres- und Binnengewässern vor Beeinträchtigungen, Erhaltung ihrer natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik, insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Auen (§ 1 BNatSchG)
- Höhere Gewichtung von Oberflächengewässern mit Funktionen von besonderer Bedeutung (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA)):
 - Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschließlich natürlicher / tatsächlicher Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiven Nutzungen
 - Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit

② Grundwasser

Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird (§ 33a WHG, Art. 4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)).

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Nachteilige Veränderungen des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers sind zu vermeiden (§ 33a WHG, Art. 4 WRRL)

- Ein guter ökologischer und chemischer Zustand des Grundwassers ist zu erhalten oder zu erreichen (§ 33a WHG, Art. 4 WRRL)
- Spezifische Bewertungskriterien nach Trinkwasserrichtlinie (98/83/EG) und Grundwasserrichtlinie (2006/118/EG)
- Entwicklung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt (§ 1 BNatSchG)
- Höhere Gewichtung von Grundwasservorkommen mit Funktionen von besonderer Bedeutung (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA)):
 - Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet
 - Heilquellen und Mineralbrunnen.

Beschreibung Ist-Zustand

① Oberirdische Gewässer

Die Schrote verläuft im westlichen Randbereich des Plangebietes. Sie stellt ein Gewässer 1. Ordnung mit einem Gewässerrandstreifen beidseitig der Uferböschungskante von 10 Metern nach Landeswassergesetz (LWG) dar, soweit das Fließgewässer dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Grundlage für die Bemessung des Gewässerrandstreifens ist die Ausgangslage hinsichtlich der planungsrechtlichen Einstufung nach §§ 34 bzw. 35 BauGB vor Planaufstellung.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt gilt für das Plangebiet folgende Feststellung:

Der nördliche Bereich des Brassengeweges war vor Planaufstellung dem Innenbereich zuzuordnen (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO, Sondergebiet Wochenendhaus). Hier muss im Bebauungsplan kein aus dem Wasserrecht begründeter Abstand der Bauflächen eingehalten werden. Der südliche Bereich des Brassengeweges hingegen stellt derzeit Außenbereich dar. Hier wird der erforderliche 10 m breite Gewässerrandstreifen ab der Gewässermittelwasserlinie definiert.

Die Schrote unterliegt dem naturschutzrechtlichen Schutzstatus als Geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA.

Im Plangebiet weist die Schrote im Uferbereich abschnittsweise einen naturfernen Zustand auf, der bautechnisch auch durch die unmittelbare Nähe zu den bestehenden Verkehrsanlagen bedingt ist.

Der Bebauungsplan umfasst den nordwestlichen Uferbereich des Barleber Sees. Die östlich anschließenden Uferpartien südlich des Seeweges sind hingegen nicht Bestandteil des Plangebietes.

Der Barleber See stellt ein Gewässer 2. Ordnung dar mit einem Gewässerrandstreifen von 5 Metern ab Uferlinie.

Der Barleber See wird hauptsächlich als Freizeitgewässer für die landschaftsbezogene Erholung genutzt.

② Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Vorhabenbereich nach den Angaben des Landschaftsplans 0 bis 2 Meter. Die Grundwasserneubildungsrate ist nach den standörtlichen Voraussetzungen nicht darstellbar, da der Grundwasserstand unmittelbar mit der Wasserspiegellage des

Barleber Sees korrespondiert. Die Wasserspiegellage des Barleber Sees I wird dabei phasenweise stark bestimmt durch Drängewassereinflüsse im Zuge von Hochwasservorgängen der Elbe.

Dies führt bei entsprechenden Prozessen im Wasserregime zu Vernässungserscheinungen im gesamten Plangebiet.

Aufgrund der geologischen bzw. bodengenetischen Situation (geringer Grundwasserflurabstand, Fehlen bindiger Deckschichten, devastierte Bodenhorizonte) ist von einer hohen Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge auszugehen.

Da keine aussagefähigen Grundwasseranalysen für den Vorhabenbereich vorliegen, kann keine Aussage über die stoffliche Qualität bzw. über bestehende Belastungszustände des Grundwassers getroffen werden. Anhaltspunkte für eine Grundwasserbelastung nach den Bestimmungen des Wasserhaushalts- bzw. des Bodenschutzgesetzes liegen insoweit vor, als zur Zeit keine belastbare Aussage hinsichtlich des Zustandes vorhandener Abwasseranlagen bzw. der Art der Behandlung häuslicher Abwässer getroffen werden kann.

Für die Wochenendsiedlung östlich des Seeweges besteht zwar ein Abwassersystem, welches in privater Trägerschaft gebaut und aktuell bewirtschaftet wird. Derzeit liegen jedoch keine tragfähigen Kenntnisse vor, inwieweit der bauliche Zustand der Anlage dem anerkannten Stand der Technik entspricht mit den daraus zu ziehenden Folgen für die Einhaltung der relevanten Umweltstandards.

Für die Wochenendhausbereiche westlich des Seeweges fehlen verlässliche Informationen über die bautechnische Form (Abflusslose Sickergruben, Drei-Kammer-Abwassersystem ?), den bautechnischen Zustand bzw. den Umfang der Abwasserbehandlung, bzw. – entsorgung.

Eine Belastung des Barleber Sees I durch Direkteinleitungen bzw. den Eintrag belasteten Grundwassers kann derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Grundwasserdargebot im Vorhabenbereich unterliegt außer ggfls. dem privaten Gebrauch über Hausbrunnen keiner direkten Nutzung hinsichtlich Entnahme bzw. Förderung.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächengewässer) verursacht, die nicht schon durch die momentane Bestandssituation bedingt sind.

Dies betrifft vornehmlich die aktuell nicht einschätzbare Grundbelastung des Grundwassers bzw. mittelbar des Oberflächengewässers Barleber Sees durch fehlende Informationen hinsichtlich der bautechnischen Voraussetzungen und Umfang der Abwasserbehandlung bzw. – entsorgung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

1 Oberirdische Gewässer

Der Bebauungsplan ist darauf ausgerichtet, erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer zu vermeiden bzw. auf ein unerhebliches Maß zu vermindern.

So legt der Bebauungsplan für die Uferpartien westlich des Seeweges durchgängig eine Bau- grenze in einem Abstand von 5 Metern zur Uferlinie fest.

Zum Schutz des Fließgewässers Schrote wird die Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) in den Sondergebieten 6 westlich des Brassensweges mit einem Mindestabstand von 10 Metern zur Gewässermittelwasserlinie festgesetzt.

Von den in dem 10 Meter-Uferstreifen bestehenden Carports, Stellplätzen und Garagen sowie Bootsschuppen wird nur den bereits genehmigten baulichen Anlagen Bestandsschutz gewährt.

Sollte im Einzelfall eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB ersucht werden, sind im Zuge des Antragsverfahrens die spezialgesetzlichen Anforderungen des Naturschutz- und Wasserrechts zu beachten (Landschaftsschutzgebietsverordnung, Geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA, Gewässer 1. und 2. Ordnung).

2 Grundwasser

Der Bebauungsplan ist hauptsächlich auf die aktuelle Bestandssituation hinsichtlich der technischen Infrastruktur zur Abwasserentsorgung ausgerichtet.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung auf ein unerhebliches Maß der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nur zukünftig darstellbar in enger Abstimmung mit einem potentiellen Träger der Abfallwirtschaft für das Plangebiet und den zuständigen Behörden.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Oberflächengewässer Schrote und Barleber See I zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser können aktuell nicht eingeschätzt werden, da erhebliche Grundbelastungen durch die vorhandene Bestandssituation nicht ausgeschlossen werden können.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Schutzgutbegriff „Kultur- und sonstige“ Sachgüter bezeichnet zum einen Objekte von kultureller Bedeutung und zum anderen alle Sachgüter, die alle materiellen Güter umfassen können i. S. von § 90 BGB.

Als Kulturgüter werden insbesondere Denkmäler einschließlich der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Kulturlandschaften betrachtet.

Das Schutzgut Sachgüter korreliert insbesondere in den Rubriken Natürliche Ressourcen und Umweltmedien mit anderen Schutzgütern (Mensch (incl. menschliche Gesundheit), Wasser, Boden, Klima / Luft).

Da auch beim Schutzgut Sachgüter ein primärer Bezug zum Umweltschutz bzw. zur Umweltvorsorge herzustellen ist, ist eine rein materielle Gewichtung hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern (z.B. Immobilienwertverlust) nicht schutzzielabbildend.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

O Denkmäler (Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale, archäologische Flächendenkmale, bewegliche Kulturdenkmale und Kleindenkmale) sind zu schützen (§ 1 DenkmSchG LSA)

O Historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Beschreibung Ist-Zustand

Im Vorhabenbereich sind keine Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzes vorhanden.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Es sind keine Umweltauswirkungen auch auf Kulturgüter außerhalb des Vorhabenbereichs zu erwarten. Ein kausaler Bezug hinsichtlich einer potentiellen negativen Betroffenheit von Sachgü-

tern ist nicht gegeben. Vielmehr werden mit dem Bebauungsplan die städtebaulichen Voraussetzungen für eine positive Entwicklung des Immobilienbestandes geschaffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Durch die vorgesehenen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet ist insgesamt eine stadt- bzw. landschaftsgestalterische Aufwertung des Erholungsgebietes Barleber See zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Wochenendhausquartiers bzw. des Landschaftsraumes bei.

Negative Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die Segmentierung der komplexen Ökosysteme, die für die Begriffe Umwelt und Naturhaushalt / Landschaftsbild nach BauGB und BNatSchG stehen, ist planungssystematisch bedingt. Durch die systematische Betrachtung der einzelnen Schutzgüter unter den Aspekten Potentialeigenschaften, Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Beeinträchtigungen und bestehenden Grundbelastungen ist es allein möglich, spezifische Aussagen zu treffen hinsichtlich der Ursache – Wirkungszusammenhänge umweltrelevanter Prozesse und zu den Möglichkeiten schutzgutbezogener Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die Untersuchung der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern richtet sich auf einen erweiterten Betrachtungshorizont. Hier rücken Umweltwirkungen in den Fokus, die ökosystemarbedingt weit stärker negativ als umwelterheblich eingestuft werden müssen, als dies bei der streng schutzgutbezogenen Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen aufgezeigt werden konnte.

Beschreibung Ist-Zustand

Die Beschreibung des Vorhabenbereiches und des Ist-Zustandes bei den einzelnen Schutzgütern hat gezeigt, dass das Plangebiet wegen seiner jahrelangen Nutzung als Erholungsraum bzw. Wochenendhausgebiet vorbelastet ist und sich im Untersuchungsgebiet nur wenige besonders relevante Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern entwickeln konnten. Der ökosystemare Zustand ist damit durch den Status quo der landschaftsräumlichen Situation bestimmt, insbesondere hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen Boden – potentielle Abwasserbelastung – Grundwasser, Nutzungsfrequenz – Artenschutz / Biologische Vielfalt.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Bei den jeweiligen Schutzgütern wurden entsprechende ökosystemare Querbeziehungen bzw. Wechselwirkungen dargestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Bei den jeweiligen Schutzgütern wurden entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die Maßnahmen sind geeignet, sich auch positiv auf die Wechselbeziehungen zwischen den betroffenen Schutzgütern auszuwirken.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen im Wirkungszusammenhang Boden – potentielle Abwasserbelastung – Grundwasser / Oberflächengewässer Barleber See I sind wegen fehlender Aussagen hin-

sichtlich der Bestandssituation der technischen Infrastruktur zur Abwasserentsorgung nicht auszuschließen.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Barleber See“ ist auf die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Erholungsgebietes ausgerichtet.

Damit werden die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen für gesicherte kontinuierliche Investitionen der Grundstücksbesitzer sowie öffentlicher Institutionen.

Insbesondere im Zuge der demographischen Entwicklung und dem sich verstärkt abzeichnenden Eigentümerwechsel im Wochenendhausbestand des Barleber Sees ist geordneten Rechtsverhältnissen ein hoher Wert beizumessen, um schleichenden Prozessen einer illegalen Baukultur mit mittelfristig städtebaulichen Missständen entgegenzuwirken.

Die Umweltrelevanz der Planverwirklichung wird tendenziell positiv beurteilt.

Dies wird wie folgt begründet:

- Positive Effekte sind hauptsächlich hinsichtlich der Schutzgüter Mensch (incl. menschliche Gesundheit) und Landschaft zu erwarten.
- Durch die Festsetzung planungsrechtlich verbindlicher Grundflächenzahlen ist davon auszugehen, dass sich bei Maßnahmen zur Bestandserneuerung der Versiegelungsgrad im Gebiet tendenziell reduziert. Dies wird gleichfalls erzielt bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nur einen Bestandsschutz definieren für vormals legal errichtete bauliche Anlagen.
- Erhebliche Umweltauswirkungen auf betroffene Schutzgüter sind nicht zu erwarten mit folgenden Einschränkungen, die eine abschließende Einschätzung dieser spezifischen Umweltbelange derzeit verhindern
 - ▶ Die Daten des Eisenbahnbundesamtes zu den Lärmimmissionen der Bahnstrecke Magdeburg-Stendal liegen erst Mitte 2013 vor.
 - ▶ Begründet durch die bauliche Bestandssituation und den fehlenden Erkenntnisstand zum Stand der Abwasserentsorgung beinhaltet der Bebauungsplan kein Konzept für eine nachhaltige Abwasserentsorgung.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich umweltrelevante negative Auswirkungen über die bestehende Bestandssituation hinaus weiter entstehen.

Ohne den rechtlichen Rahmen des Bebauungsplanes, der eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Wochenendhausgebietes garantieren soll, betrifft dies insbesondere folgende Aspekte:

- Bauliche Verfestigung von Dauerwohnnutzung ohne adäquate umweltgerechte Infrastruktur
- Zunahme des Versiegelungsgrades
- Entwicklung einer illegalen Baukultur mit mittelfristig städtebaulichen Missständen
- Bauliche Verfestigungen im Bereich der Gewässerschutzbereiche.

Die unter Pkt. 2.2.1 gemachten Aussagen zu den potentiellen erheblichen Umweltauswirkungen (Lärmimmissionen der Bahn, Grundwasserbelastungen) sind gleichfalls von Gewicht, sollte auf die Aufstellung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hingegen die Option, die potentiell kritischen Umweltaspekte zum Grundwasserschutz und zu den Lärmimmissionen der Bahn städtebaulich geordnet zu behandeln.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 21 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Folgende allgemeine Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind insbesondere zu beachten:

- Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen mit u.a. dem Beseitigungsverbot von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG)
- Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP) zu schützen.
- Die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ - Baumschutzsatzung - sind zu beachten.
- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind zu mindern durch die Sicherung der Grundwassers vor Schadstoffeinträgen.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gilt als erbracht, wenn keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt, das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden aus Art und Umfang der Eingriffe in den Bestand abgeleitet.

Der räumlich begrenzte Eingriff im Bereich der geplanten Stellplatzflächen wird durch entsprechende projektbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen.

Diese beziehen sich auf die Herstellung von Stellplatzflächen, Carports und Garagen im Bereich der Bebauungsplanfestsetzungen SO 6 (Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiet)).

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bei der Herstellung von Stellplatzflächen mit einem Versiegelungsgrad von > 50 %, Carports oder Garagen alternativ eine Fassaden- oder Dachbegrünung mit einem Flächenumfang von mindestens 50 % der überbauten bzw. versiegelten Grundfläche vorzunehmen. Ersatzweise ist auf dem Grundstück des Stellplatzes bzw. des Carports oder Garage die Pflanzung einer Hecke mit heimischen Gehölzen (wie Hainbuche, Liguster) vorzunehmen. Die Mindestlänge der Hecke beträgt dabei mindestens 5 Meter je Stellfläche (Stellplatz, Carport, Garage).

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Barleber See“ ist auf die städtebauliche Ordnung der bestehenden Bestandssituation ausgerichtet.

Als Planalternative käme die Nullvariante in Betracht, mit wie unter den Pkt. 2.2.1 und 2.2.2 dargestellt tendenziell negativen Folgen für die betroffenen Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Eine in den Grundzügen andere Nutzung des Planbereichs ist städtebaulich nicht begründet und aus den übergeordneten Planungen (Regionaler Entwicklungsplan, Flächennutzungsplan) auch nicht ableitbar.

Durch den Bebauungsplan erfolgt keine erhebliche Erweiterung des Wochenendhausgebietes in den landschaftlichen Außenbereich. Durch die planungsrechtliche Absicherung erfolgt vielmehr eine Aufwertung und perspektivische Ausnutzung des Immobilienbestandes im Erholungsgebiet Barleber See I, wodurch gesamtstädtisch die Inanspruchnahme von Flächen für die Wochenendhausnutzung städtebaulich nachhaltig gesteuert werden kann.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes kamen technische Verfahren nicht zur Anwendung, da sie zum aktuellen Untersuchungsstand nicht planungsrelevant sind bzw. entsprechende Untersuchungsergebnisse nicht verfügbar sind.

Dies betrifft die Beurteilung der Lärmimmissionen der Bahn in ihrer städtebaulichen Relevanz für das Plangebiet und Angaben zu planungsrelevanten Umweltstandards hinsichtlich der potenziellen Grundwasserbelastungen durch ungeklärte Abwasserverhältnisse.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Als erhebliche Umweltauswirkung ist nach aktuellem Untersuchungsstand der Eingriff im landschaftlichen Außenbereich durch die Erstellung der Stellplatzflächen, Carports und Garagen im Bereich der Bebauungsplanfestsetzung SO 6 zu werten.

Die im Bebauungsplan vorhabenbezogen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die Untere Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich ihrer Umsetzung überwacht.

Hinsichtlich der Überwachung der potentiellen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Lärmimmissionen der Bahn bzw. durch vorhandene Grundwasserbelastungen können zum aktuellen Planungsstand keine verlässlichen Aussagen getroffen werden.

Verwiesen wird auf die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Barleber-Jersleber See mit Elbniederung“. Durch die Überwachung der Vereinbarkeit der Bebauungsplanfestsetzungen mit den Schutzgebietsfestsetzungen durch die Untere Naturschutzbehörde ist davon auszugehen, dass auch nach aktuellem Untersuchungsstand nicht aufgezeigte erhebliche Umweltauswirkungen im Ansatz wirksam verhindert werden.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung / Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101-2 „Wochenendhausgebiet Barleber See“ wird eine Bestandssicherung vollzogen, welche den Erhalt und die Entwicklung der bestehenden Wochenendhausgebiete für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Menschen sichert.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

Als erhebliche Umweltauswirkung auf die betroffenen Schutzgüter wurde der Eingriff in den landschaftlichen Außenbereich durch die Erstellung von Stellplatzflächen, Carports und Garagen auf den Sondergebietsflächen SO 6 dargestellt.

Der Ausgleich erfolgt durch entsprechende im Bebauungsplan festgesetzte vorhabenbezogene Maßnahmen.

Nach aktuellem Untersuchungsstand ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes von einer tendenziell positiven Umweltbilanz auszugehen. Dies betrifft hauptsächlich die Verringerung des Versiegelungsgrades durch die planungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Definition der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen und die Festsetzung des Bestandsschutzes nur für genehmigte vorhandene Bauobjekte.

Mit der Darstellung der Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Schutzgebietsbestimmungen des Landschaftsschutzgebietes „Barleber – Jersleber See mit Elbniederung“ und des nach § 22 NatSchG LSA Geschützten Biotops Fließgewässer Schrote wird die nachhaltige Umweltrelevanz des Bebauungsplanes belegt.

Nicht abschließend beurteilt werden konnten potentiell erhebliche Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen der Bahn auf der westlich zum Plangebiet verlaufenden Strecke Magdeburg – Stendal und durch Grundwasserbelastungen aufgrund fehlender Informationen zu Lärmkartierungen bzw. zu den technischen Einrichtungen und zum Umfang der Entsorgung häuslicher Abwässer.

Gehölzliste Baum- und Straucharten

(vgl. Landschaftsrahmenplan Stadt Magdeburg, Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung)

Bäume:

Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Feldulme	(<i>Ulmus minor</i>)
Flatterulme	(<i>Ulmus laevis</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Holzbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Holzapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Silberpappel	(<i>Populus alba</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)

und weitere

Sträucher:

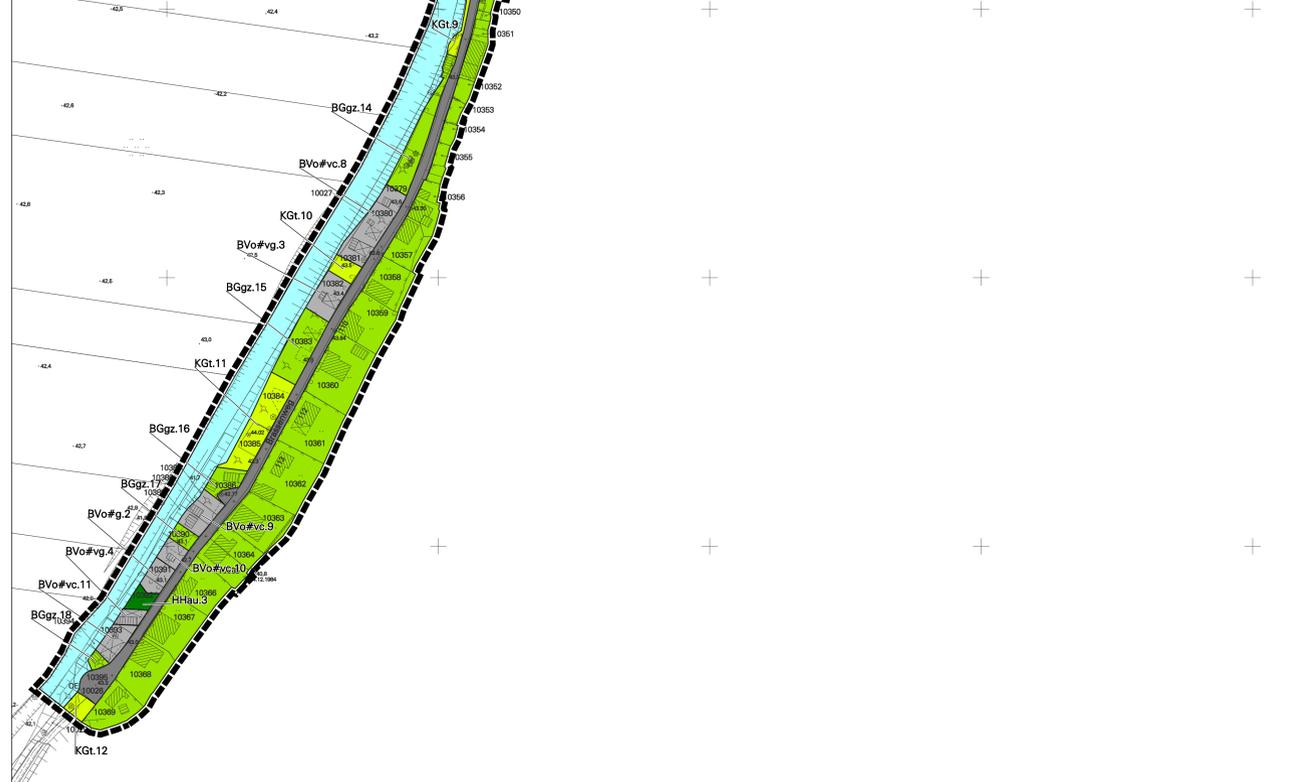
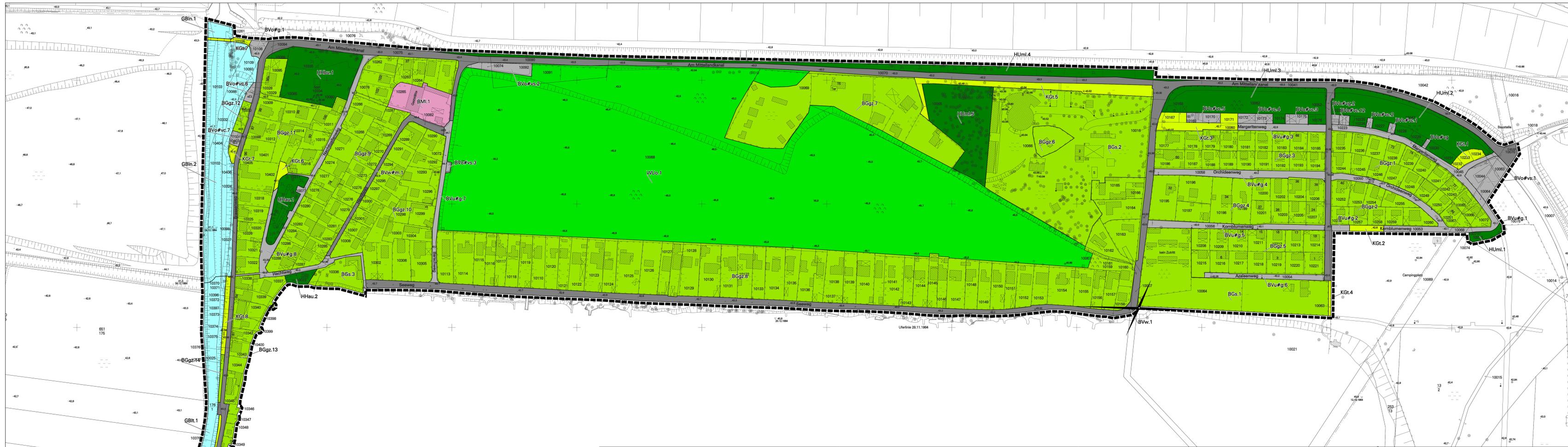
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonimus europaeus</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)

und weitere

Pflanzqualitäten:

Die auf öffentlichen und privaten Flächen zur Anpflanzung festgesetzten Baum- und Straucharten müssen folgende Pflanzqualitäten aufweisen:

- Laubbäume auf den Parkplätzen, Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
- Laubbäume für Flächenbepflanzung, Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
- Heister für Flächenbepflanzung mit Mindesthöhe von 2,0 m
- Sträucher für Flächenbepflanzung, Qualität mindestens 4 Triebe
- Sträucher für Flächenbepflanzung, Qualität mindestens 4 Triebe



Zeichenerklärung

Grundlage der Erfassungseinheiten:
 Katalog der Biotypen und Nutzungstypen für CIR,
 luftbildgestützte Biotypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-
 Anhalt, Landesamt für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt (LAU), 1992

1. Gehölze (H)

- Hecke, lückig mit Bäumen, Laubmischbestand
- Hecke, geschlossen mit Bäumen, Laubmischbestand
- Gebüsch, mit Bäumen, Laubbaumbestand

2. Wald (W)

- Laubmischwald (Ahorn)

3. Krautige Vegetation (K)

- Grünland, Tritt-/Park-/Zierrasen

4. Gewässer (G)

- GBln Fließgewässer mit Breiten < 5m, leicht begradigt, Ufer weitgehend naturnah
- GBlt Fließgewässer mit Breiten < 5m, leicht begradigt, Ufer teilweise bebaut

5. Bebaueter Bereich (B)

- BVw Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt (Beton, Asphalt, Pflaster)
- BVw#m Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt, mäßig versiegelt
- BVo#vc Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsfläche, sehr stark versiegelt, Carport
- BVo#vg Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsfläche, sehr stark versiegelt, Garage
- BVo#vs Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsfläche, sehr stark versiegelt, Stellfläche
- BVo#g Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsfläche, gering versiegelt, Stellplatz
- BVu#g Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg unbefestigt (Feldweg, Schotter, Split), gering versiegelt

- BMI Mischbebauung, ländlich geprägt

- BGgz Grünfläche im Siedlungsbereich, Kleingartenanlage/Bungalowsiedlung, mit überwiegender Zierfunktion

- BGS Grünfläche im Siedlungsbereich, Freizeit / Sportanlage / Campingplatz / Erholung

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

