

**DER STADT ZERBST/ANHALT
ORTSTEIL DEETZ**



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2020
"PENSION AM DEETZER TEICH MIT WOHNMOBIL-STELLPLÄTZEN"**

UMWELTBERICHT

Verfahrensstand:

SATZUNGSEXEMPLAR

Zerbst/Anhalt, November 2023

Verfahrensbetreuung:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt
Tel.: 03923-783431
Mail: iwu-zerbst@web.de

Inhalt

1. Einleitung.....	3
1.1 Kurzdarstellung der wichtigen Ziele und Inhalte des Bauleitplans.....	3
1.1.1 Ziel des Bauleitplans	3
1.1.2 Inhalt des Bauleitplans / Beschreibung der Festsetzungen	3
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	3
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	3
Fläche	3
Boden	4
Wasser	4
Tiere und Pflanzen	4
Schutzgebiete.....	4
Landschaft	7
Kultur- und sonstige Sachgüter.....	7
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	7
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	7
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	9
2.3.1 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	9
2.3.2 Eingriffsbilanzierung / Ausgleich	10
2.4 Artenschutz	11
3. Zusätzliche Angaben	11
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigen Ziele und Inhalte des Bauleitplans

1.1.1 Ziel des Bauleitplans

Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umnutzung des ehemaligen Jugendseeheims Deetz als Fläche für den Tourismus.

1.1.2 Inhalt des Bauleitplans / Beschreibung der Festsetzungen

Das 1985 errichtete Gebäude wurde seit 1994 zum Jugendseeheim genutzt. Die Einrichtung wurde Ende 2015 geschlossen.

Das Objekt soll einer touristischen Nutzung zugeführt werden.

Das Gebäude muss instandgesetzt und modernisiert werden. Es soll zur Pension umgenutzt werden. Bauliche Erweiterungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Zudem sollen im Bereich der Freiflächen in Richtung Teich maximal 5 Stück Stellplätze für Reisemobile (motorisierte Wohnfahrzeuge) sowie ein kleiner Bereich zum Zelten entstehen. Eine Befestigung der Stellplatzflächen ist nicht erforderlich.

Alle sonstigen Freiflächen sollen den Gästen als Spiel- und Erholungsfreifläche zur Verfügung stehen. Hier werden ein Grillplatz, überdachte Sitzmöglichkeiten und ein Spielbereiche entstehen.

Diesbezüglich setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den südlichen Bereich ein Sondergebiet, das der Erholung dient, fest. Hier sind maximal 5 Standplätze für Wohnmobile sowie Standplätze für Zelte zulässig. Im nördlichen Teilbereich ist die Nutzung als Pension, einschließlich Angestellten- bzw. Betriebsleiterwohnung innerhalb eines sonstigen Sondergebietes „Tourismus“ zulässig.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nachfolgend wird der Umweltzustand im derzeitigen Bestand - auf das jeweilige Schutzgut bezogen - dargestellt.

Der Untersuchungsraum für die ökologische Bestandsaufnahme bezieht sich auf das Vorhabensgebiet sowie ein allseitiges Umfeld von rund 500 m.

Fläche

Die betroffene Fläche ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Gebäude bebaut. Umliegend führen gepflasterte oder betonierete Wege um das Gebäude.

Der Großteil der Fläche ist unbefestigt und wurde als Rasenfläche zum Spielen genutzt. Das Areal ist eingezäunt. An der eingezäunten Flächengröße werden keine Änderungen vorgenommen.

Boden

Deetz befindet sich an der Grenze zwischen den Bodenlandschaften `Zerbster Platte mit Nutheniederung´ und `Wittenberg-Roßlauer Vorfläming`.

Der Standort wird vom Bodentyp Sand-Gley geprägt. Dieser grundwassernahe Sandboden ist überwiegend aus schwach kiesigen, fein- bis mittelkörnigen Sand gebildet.

Wasser

Der Deetzer Teich schließt sich südlich an das Plangebiet an. Er besitzt eine Flächengröße von 4,6 km² und wird als nährstoffreiches Stillgewässer eingestuft. Das künstlich angelegte Gewässer wird als Fischteich betrieben, jährlich im Herbst abgelassen und im Frühjahr neu bespannt. Aufgrund der Trockenperiode und der damit verbundenen geringen Zulaufmengen wurde in den Jahren 2018, 2019 auf das Ablassen verzichtet.

Tiere und Pflanzen

Das Vorhabensgebiet weist neben Rasenflächen nur kleinflächige Beete mit Ziergartencharakter auf.

Die Bungalowsiedlung weist eine zentrale, von Hybridpappeln eingefasste, Rasen- bzw. Spielfläche auf. Der Baumbestand innerhalb der Siedlung wird von Robinien dominiert.

Die Waldgesellschaften im Staubereich des Deetzer Teiches sind Erlen-Bruchwald (*Carici elongatae-Alnetum glutinosae*). Schwimmblattgesellschaften bedecken teilweise die Wasserfläche des Deetzer Teiches. Am Ufer des Teiches wächst großflächig Schilf-Röhricht (*Phragmitetum australis*) mit Sumpfschilf-Ried, Scheinzyperseggen-Ried und Wasserschwaden-Röhricht.¹ Die Gehölzstrukturen befinden sich außerhalb des eingezäunten Vorhabensgebietes.

Die Bruchwälder sind Lebensraum des Kranichs (*Grus grus*) und der Bekassine (*Gallinago gallinago*). In den Röhrichten ist die Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) zu finden. Der Fischadler (*Pandion haliaëtus*) hält sich regelmäßig als Durchzügler im Gebiet auf².

Schutzgebiete

Die gesamte Ortslage befindet sich innerhalb des **Naturparkes „Fläming“** (NUP007) als auch innerhalb des **Wasserschutzgebietes "Fläming"**, Schutzzone III.

Östlich sowie südlich grenzt das **Landschaftsschutzgebiet „Westfläming“** (LSG 0068) den Geltungsbereich ein.

¹ <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/naturschutzgebiete-in-sachsen-anhalt/nedlitzer-niederung/>

² siehe 1

Entwicklungsziele³: Die forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes soll eine bestmögliche Nutz-, Schutz-, Erholungs- und ökologische Funktion sichern. Dazu sind naturnahe Waldwirtschaft, Förderung des Laubholzanteils an den Bestockungen, Aufbau naturnaher Wälder und die Entwicklung mehrstufiger Waldränder anzustreben. In den Tälern sollen Erlenbruchwald, Erlen-Eschenwald, Stieleichen-Hainbuchenwald und Birken-Stieleichenwälder, auf den Hochflächen des Vorflämings Linden-Eichen-Hainbuchenwälder und im Hohen Fläming Traubeneichen-, Traubeneichen-Buchen- und Buchenwälder entwickelt werden. Die wasserwirtschaftliche Nutzung des Gebietes, insbesondere die Trinkwassergewinnung, darf keine Grundwasserabsenkungen bewirken, die Schäden an der Landschaft, den Wäldern und den landwirtschaftlichen Nutzflächen verursachen. Bereits aufgetretene Schäden sind zu revidieren. Die fischereiwirtschaftliche Nutzung im Deetzer Teich soll unter Einbindung touristischer Zielstellungen die Sicherung der ökologischen Qualität des Gewässers garantieren.

Gemäß Schutzgebietsverordnung sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild nachhaltig verändern, den besonderen Erholungswert der Landschaft beeinträchtigen oder dem Schutzzweck in anderer Weise zuwiderlaufen.

Der östliche Teil des Deetzer Teiches ist Bestandteil des **Naturschutzgebietes „Nedlitzer Niederung“** (NSG0037).

Schutzziel: Schutz und Erhaltung grundwasserabhängiger Wiesen und Wälder nährstoffarmer Standorte sowie von Lebensräumen vom Aussterben bedrohter Tierarten.
Zustand / Erhaltungsmaßnahmen: Der Zustand des Gebietes ist nicht befriedigend. Die Wiesen wurden zum großen Teil durch intensive Beweidung, Düngereintrag und Umbruch zerstört. Grundwasserentzug und Melioration beeinträchtigen die Waldstandorte. Zur weiteren Entwicklung des Gebietes sind eine extensive Bewirtschaftung der grundwasserabhängigen Wiesenstandorte, die Schaffung von Ruhezeiten für die Brutgebiete und ein besserer Gewässerschutz notwendig. Das NSG liegt im FFH-Gebiet "Obere Nuthe-Läufe"⁴.

Der östliche Teil des Deetzer Teiches ist Bestandteil des **FFH-Gebietes "Obere Nutheläufe"** (DE 3939-301 / FFH0059LSA).

Bewertung / Schutz entsprechend Standarddatenbogen FFH0059⁵

Kurzcharakteristik: naturnahe Bachniederung mit reichhaltiger Biotopausgestaltung (eutrophe Seen, Mähwiesen, Stieleichen-Hainbuchenwälder, Eichenwälder, Auwälder)

Schutzwürdigkeit: vielgestaltiger Wiesen- und Waldkomplex mit naturnahen Fließgewässern, Lebensraum zahlreicher gefährdeter Arten

Kulturhistorische Bedeutung:

Das Einzugsgebiet der Nuthe ist ein Siedlungsgebiet. Konkrete Fundstellen sind erst seit dem Mittelalter nachweisbar.

³ <https://lau.sachsen-anhalt.de/naturschutz/schutzgebiete-nach-landesrecht/landschaftsschutzgebiete-lsg/lsg68/>

⁴ <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/naturschutzgebiete-in-sachsen-anhalt/nedlitzer-niederung/>

⁵ Standarddatenbogen 3939-301_ffh059 Februar 2000, Aktualisierung Mai 2016

Geowissenschaftliche Bedeutung:

saalekaltzeitliche Grundmoräne mit anmoorigen Bildungen in den Niederungen

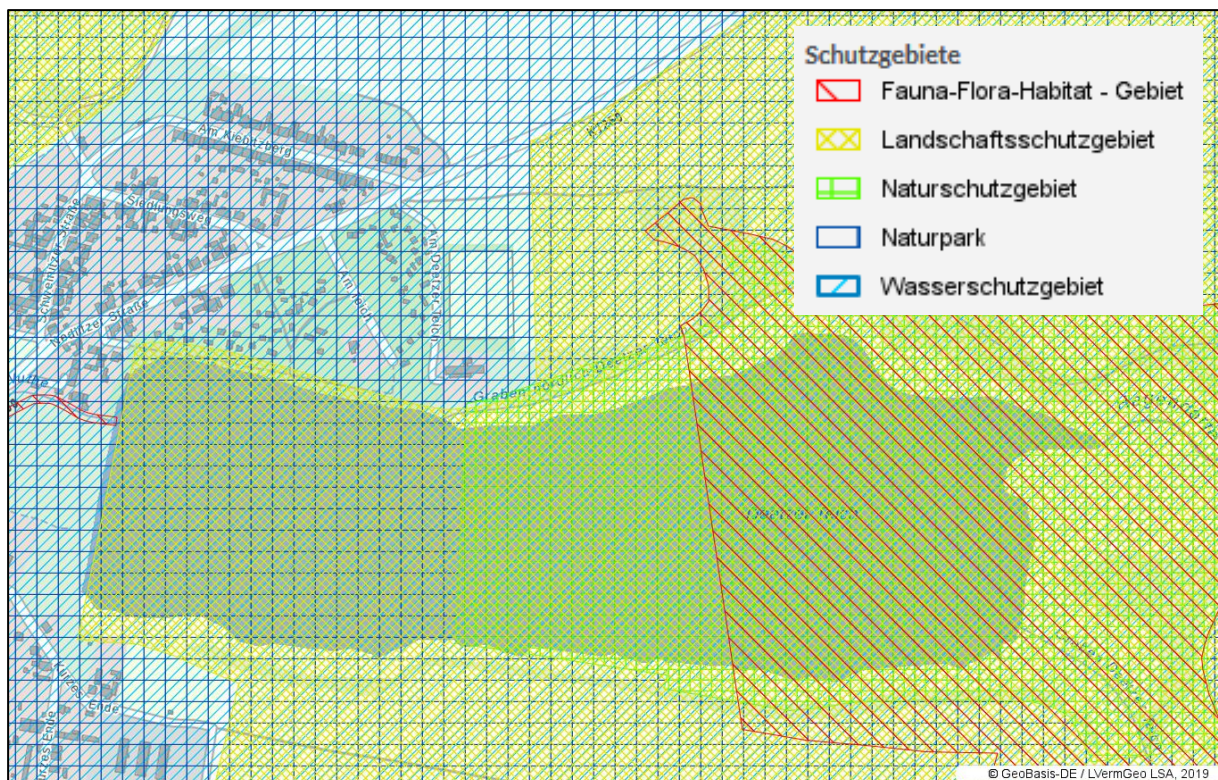
Gefährdung:

Grundwasserabsenkungen im Bereich der Trinkwasserfassung wirken sich bestandsbedrohend auf die unmittelbar angrenzenden Feuchtgebiete aus. Das Gebiet ist durch Eingriffe in das hydrologische System gefährdet.

Tabelle 1: Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und Anhang I Vogelschutz-Richtlinie gemäß Standarddatenbogen FFH-Gebiet `Obere Nutheläufe`

wissenschaftlicher Name	deutscher Name
Triturus cristatus	Kammolch
Cerambyx cerdo	Heldbock, Großer Eichenbock
Lucanus cervus	Hirschkäfer
Cobitis taenia	Steinbeißer
Lampetra planeri	Bachneunauge
Salmo salar	Lachs (nur im Süßwasser)
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Canis lupus	Wolf
Castor fiber	Biber
Lutra lutra	Fischotter
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus
Myotis myotis	Großes Mausohr

Abbildung 1: Übersicht Schutzgebiete (Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer ©DeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2019)



Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand, im Außenbereich. Das unterkellerte, eingeschossige Gebäude hebt sich nicht als Störfaktor von der Landschaft ab. Aufgrund des von der Nedlitzer Straße - Kreisstraße K 1250 - (90 m ü. HN) zum Teich (86 m ü. HN) hin abfallenden Geländes und der teilweisen Sichtverschattung durch Baumreihen am Sportplatz ist das Gebäude kaum einsehbar.

Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im Norden, an der Nedlitzer Straße mit einem Abstand von mindestens 200 m.

Umliegend befindet sich die Bungalowsiedlung des Deetzer Teiches. Diese ist im Flächennutzungsplan als Wochenendhausgebiet ausgewiesen.

Der Deetzer Teich stellt regional einen bedeutendes Erholungspotential dar. Die Badestelle grenzt an das Vorhabensgebiet an.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen gegen das geplante Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Fläche

Die Umnutzung zieht keine wesentlichen Baumaßnahmen nach sich. Vereinzelt sind zusätzliche Pflasterflächen für Pkw-Stellplätze (Pension) sowie als Wegeführung erforderlich. Im Zugangsbereich wird eine nicht benötigte Pflasterfläche zurückgebaut. Der vorhandene Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen wird nicht erheblich erhöht.

Die Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche.

Boden

Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen. Der Versiegelungsgrad wird unwesentlich erhöht. Auf eine Befestigung der Wohnmobil-Stellplätze wird verzichtet.

Bei durchzuführenden Arbeiten zur Umsetzung des Vorhabens ist dafür zu sorgen, dass der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den Boden ausgeschlossen wird.

Die Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Wasser

Grundwasserabsenkungen werden nicht erforderlich, so dass nicht mit relevanten Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen. Das auf den Flächen auftretende Niederschlagswasser kann versickern.

Bei durchzuführenden Arbeiten zur Umsetzung des Vorhabens ist dafür zu sorgen, dass der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser ausgeschlossen wird.

Die Grundwasserneubildungsrate wird nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben wirkt sich nicht auf den Deetzer Teich aus.

Tiere und Pflanzen

Die Umnutzung des Geländes führt nicht zu wesentlichen Änderungen der bisherigen Flächennutzung. Rasenflächen mit kleineren Ziergartenstrukturen bleiben auch weiterhin das prägende Element.

Baubedingt sind tagsüber temporäre Störungen durch Lärm und Licht zu erwarten. Diese werden aufgrund der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursacht.

Betriebsbedingt sind insbesondere partielle Geräuschbelästigungen mit der Nutzung verbunden. Diese geht nicht über die Belastung der Vornutzung hinaus. Eine Verschlechterung tritt nicht ein.

Die Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Tiere und Pflanzen.

Mensch (Leben, Gesundheit, Wohlbefinden, Erholung)

Baubedingt ist mit temporärem Lärm aufgrund der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude und einzelnen Pflasterarbeiten um das Gebäude, verbunden mit vereinzelt Anlieferverkehr zu rechnen.

Für die angrenzenden Bungalows der Wochenendhaussiedlung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Arbeiten an Werktagen in der Regel zwischen 6:00 und 18:00 Uhr ausgeführt werden.

Betriebsbedingt sind insbesondere partiell Geräuschpegel mit der Nutzung verbunden. Diese geht nicht über die Belastung der Vornutzung hinaus. Eine Verschlechterung tritt nicht ein.

Die Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Menschen.

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebietes "Westfläming" (LSG0068).

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Schutzgebietsgrenzen.

Die geplante Umnutzung des Bestandsgebäudes ohne wesentliche bauliche Änderungen führen nicht zu Veränderungen des Gebietscharakters oder Schädigungen des Naturhaushalts. Das Landschaftsbild wird nicht verändert, der besondere Erholungswert der Landschaft nicht beeinträchtigt.

Die Planung ist mit der Schutzgebietsverordnung vereinbar.

Naturschutzgebiet Nedlitzer Niederung (NSG 0037)

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Schutzgebietsgrenzen. Auswirkungen auf das Schutzgebiet, hier insbesondere den Deetzer Teich, sind nicht zu erwarten.

Die Kapazitäten der Pension mit Wohnmobil-Stellplätzen unterschreiten die der Vornutzung als Jugendseeheim. Eine Verschlechterung findet nicht statt. Der Badebetrieb wird sich durch die Planung nicht wesentlich erhöhen, zumal aufgrund der geringen Wasserstände und der Wasserqualität das Baden in den letzten Jahren stark eingeschränkt wurde.

Die Nutzungsänderung ist mit der Schutzgebietsverordnung vereinbar. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

FFH-Gebietes "Obere Nutheläufe" (DE 3939-301 / FFH0059LSA)

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Schutzgebietsgrenzen. Beeinträchtigungen auf die mindestens 200 m entfernten Flächen des Deetzer Teiches sind mit der Umsetzung der Planung nicht verbunden.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Stadt Zerbst/Anhalt hatte bereits Pläne, das Gebäude aufgrund des Leerstandes als Kompensationsmaßnahme vollständig zurück zu bauen. Dann wäre eine bauliche Nachnutzung des Standortes ausgeschlossen. Der Standort würde sich wahrscheinlich sukzessive bestocken.

Bei Nichtdurchführung der Planung und Nicht-Abriss des Gebäudes würde ein städtebaulicher Missstand weiter verstärkt werden.

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

2.3.1 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

Vermeidung von Eingriffen in Boden und Vegetationsbestände:

- Umnutzung einer vorhandenen Einrichtung mit Gebäudebestand, Erschließung und Flächenversiegelungen zum Befahren und Begehen
- Wesentliche bauliche Änderungen sind nicht erforderlich. Gesichert wird dies durch die Festsetzung eines Baufeldes um den bestehenden Baukörper. Durch diese Festlegung werden lediglich kleinere Anbauten zugelassen.
- Vermeidung von Stellplatz-Versiegelungen für Wohnmobile.

Hinweis zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden:

- Sollten sich bei evtl. Erdarbeiten (z.B. Pflasterarbeiten, Zaunsanierung) organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchG LSA)).
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recyclingbaustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu entsorgen sind.
- Die Verwertung (Entsorgung und Wiedereinbau) von Bodenmaterial erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA).

2.3.2 Eingriffsbilanzierung / Ausgleich

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind bauliche Erweiterungen nicht erforderlich. Die bestehende Zufahrt wird als ausreichend erachtet. In geringem Maß werden zusätzliche Befestigungen im Bereich der Wegeführungen um das Gebäude sowie zur Befestigung der Pkw-Stellplätze für den Pensionsbetrieb erforderlich.

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Code	Biotopwert	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte	Code	Planwert	Fläche in m ²	Planwertpunkte
1	2	3	3	4	5	6	7
BWA einstehend es Gebäude	0	635	0	BWA einstehend es Gebäude	0	650	0
VWC VWD Fahrweg /Fußweg	0	420	0	VWC VWD Fahrweg /Fußweg	0	490	0
VPX unbefestigter Platz (westlich des Objektes, tlw. außerhalb der Einzäunung)	2	170	340	VPZ befestigter Platz (5 Stellplätze Pkw)	0	65	0
				VWB Zufahrt Schotterrasen	3	25	75
				HHA Strauchhecke	14	50	700
GSB Scherrasen	7	2.807	19.649	GSB Scherrasen	7	2.752	19.264
		4.032	19.989			4.032	20.039

Die mit der zusätzlichen Versiegelung verbundene Wertminderung kann durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen mit Gehölzstrukturen ausgeglichen werden. Am westlichen Grundstücksrand soll als Abgrenzung zwischen den Flächen am Teich und dem Objekt eine Heckenstruktur angelegt werden. Diese ist überwiegend aus heimischen Gehölzen zu gestalten. Zu 25 % sind nicht heimische Gehölze (Blühsträucher) zulässig.

2.4 Artenschutz

Art, Artengruppe	§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung, Tötung etc.)	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (erhebliche Störung)	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Fledermäuse	- keine Abrissmaßnahmen = kein Konflikt	- Vermeidung von Störungen in den Dachgeschossen	- kein Abriss / keine Höhlenbäume vorhanden = kein Konflikt
Brutvögel	- keine Fäll- oder Abrissmaßnahmen = kein Konflikt	- kein erhebliches Störpotential	- kein Konflikt

Sollten bei den Sanierungsarbeiten Lebensstätten, u.a. Nester oder Fortpflanzungsstätten oder Individuen von besonders bzw. streng geschützten, wild lebenden Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auftreten, so ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei den besonders bzw. streng geschützten Arten kann es sich in der Regel um Mauersegler, Mehlschwalbe oder diverse Fledermausarten handeln.

Resultierend aus dem geplanten Vorhaben kann es zu einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG kommen. Laut § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten, wild lebenden Tierarten durch das Vorhaben betroffen, so kann im Einzelfall von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden.

3. Zusätzliche Angaben

Grundlage für die Ermittlung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bildet das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt – Wiederinkraftsetzung und Zweite Änderung - gemäß RdErl. des MLU vom 12.03.2009 - 22.2-22302/2 (MBI. LSA Nr. 13 vom 14.04.2009 S. 250).

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um eine vorhabenkonkrete Planung, bei der sich die vorhandene Nutzung bzw. Bebauung nur wenig ändert. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht erheblich.

Die Ausgleichspflanzung erfolgt auf dem Vorhabengrundstück. Eine Umsetzung kann von der Stadt geprüft werden, da die Pflanzung an der einsehbaren Grundstücksgrenze ausgeführt werden soll.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die eingezäunte und bereits bebaute Fläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Deetz. Auf den nahe dem Deetzer Teich gelegenen Flächen befindet sich ein 1985 errichtetes Gebäude, das seit 1994 als sogenanntes Jugendseeheim genutzt wurde. Diese Einrichtung wurde Ende 2015 geschlossen.

Dieses Objekt soll einer touristischen Nutzung zugeführt werden, indem es zur Pension umgenutzt werden soll. Dazu sind am Gebäude Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich. Bauliche Erweiterungen sind nicht erforderlich. Zudem sollen im Bereich der Freiflächen in Richtung Teich maximal 5 Stück Stellplätze für Reisemobile (motorisierte Wohnfahrzeuge) sowie ein kleiner Bereich zum Zelten entstehen. Eine Befestigung der Stellplatzflächen ist nicht erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet, das der Erholung dient, fest. Dieses ist aufgrund der Nutzungen zweigeteilt. Im nördlichen Teilbereich – SO1 – ist die Nutzung als Pension, einschließlich Angestellten- bzw. Betriebsleiterwohnung zulässig. Im südlichen Teilbereich sind maximal 5 Standplätze für Wohnmobile sowie Standplätze für Zelte zulässig.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht verbunden. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Die mit der Befestigung von Pkw-Stellplätzen für Pensionsgäste verbundene zusätzliche Flächenversiegelung kann auf dem Vorhabengrundstück durch eine Anpflanzung, die der Eingrünung des Areals dient, ausgeglichen werden.