

**Begründung zum Entwurf**

**- Umweltbericht -**

Teil 2 - Aufgaben, Ziele und Bewertungen der Umwelt

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**Sonstiges Sondergebiet  
„Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“  
in Löbejün**

**Planungshoheit:** Stadt Wettin-Löbejün  
Markt 1  
06193 Wettin-Löbejün

**Entwurfsverfasser:** Gloria Sparfeld  
Architekten und Ingenieure  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/ Saale

**Planungsstand:** Oktober 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele von Bebauungsplan und Umweltbericht.....	3
1.2	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	4
1.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	6
1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	7
1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen .....	7
1.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen .....	7
1.7	Auswirkungen der Planung auf das Klima (Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	8
1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	8
1.9	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	8
1.10	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch).....	8
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>9</b>
2.1	Angaben und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB .....	9
2.2	Methodik .....	9
2.3	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
2.4	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Bewertung der Schutzgüter .....	10
2.4.1	Schutzgut Mensch.....	11
2.4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	11
2.4.3	Schutzgut Boden.....	13
2.4.4	Schutzgut Fläche .....	14
2.4.5	Schutzgut Wasser .....	14
2.4.6	Schutzgut Luft und Klima .....	15
2.4.7	Wirkungsgefüge zwischen 2.4.1 - 2.4.6 .....	16
2.4.8	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Erholung) .....	17
2.4.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	18
2.4.10	Wechselwirkungen .....	19
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	20
2.6	Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.....	21
2.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger möglicher Umweltauswirkungen.....	21
2.7.1	Schutzgut Mensch.....	22
2.7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	22
2.7.3	Schutzgut Boden.....	22
2.7.4	Schutzgut Fläche .....	23
2.7.5	Schutzgut Wasser .....	23
2.7.6	Schutzgut Luft und Klima .....	23
2.7.7	Schutzgut Landschaft.....	23
2.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	24
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>24</b>
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	24
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	24
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25

# **1 Einleitung**

## **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele von Bebauungsplan und Umweltbericht**

### **Aufgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Die Umweltprüfung ist damit integraler Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen.

Die durchzuführende Umweltprüfung ermittelt und analysiert die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen, die mit der Planung verbunden sind und bewertet Auswirkungen und Konsequenzen.

Das Ergebnis dieser Prüfung ist in einem parallel zum Bebauungsplan zu erarbeitenden Umweltbericht darzustellen.

Dabei wird der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes mit Voranschreiten der Verfahrensstufen des Bebauungsplanes, entsprechend den im Rahmen des Planverfahrens eingehenden Hinweisen und Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fortgeschrieben. Der Umweltbericht ist entsprechend der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB zu erarbeiten.

### **Ziele des Bebauungsplans**

Es ist die Ausweisung eines „Sonstiges Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und saisonale Zeltwiese“ vorgesehen. Die Nutzung soll dabei konkret benannt und beispielgebend begrenzt werden.

Um die bauplanungsrechtliche Situation für die Nutzung auch raumordnerisch abzuklären und durch geeignete Festsetzungen die Zulässigkeit sowie eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, wird als planerisches Instrument ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In diesem kann das Planungsrecht vorhabenkonkret zugeschnitten werden. Mögliche Eventualfälle wie bei einer regulären Angebotsplanung eines klassischen Bebauungsplanes können ausgeschlossen werden.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

## 1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Schutzgüter	Planungsrelevante Vorgaben
<b>Mensch</b>	<p>Im Vordergrund steht hier der Schutz des Menschen vor Immissionen wie z.B. Lärm. Zu berücksichtigen sind Vorgaben aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)</li> <li>• der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)</li> <li>• der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft)</li> <li>• und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</li> <li>• 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV)</li> <li>• 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung)</li> </ul>
<b>Tier und Pflanzen</b>	<p>Zu berücksichtigen sind Regelungen aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>• dem Naturschutzgesetz (NatSchG LSA)</li> </ul> <p>sowie den entsprechenden Paragraphen des BauGB.</p>
<b>Boden</b>	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist vorgegeben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>• dem Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG)</li> </ul> <p>und in den entsprechenden Paragraphen des BauGB.</p>
<b>Wasser</b>	<p>Hier sind zu berücksichtigen die Vorgaben aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Wassergesetz LSA (WG LSA)</li> <li>• dem Landschaftsprogramm LSA</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Zur Erhaltung einer guten Luftqualität sind zu berücksichtigen die Vorgaben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)</li> <li>• der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft)</li> <li>• Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<p>Vorgegeben sind Regelungen aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Bau- und Bodendenkmale sind unter Schutz gestellt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Denkmalschutzgesetz LSA.</li> </ul>

Vorgaben übergeordneter Planungsbehörden (Raumordnung, Landesplanung) liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt vor und sind entsprechend zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird Einfluss auf die Bodenordnung genommen, es werden Flächen in geringfügigem Maß neu versiegelt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

- Mit den notwendigen Textlichen Festsetzungen (GRZ, Baugrenze) wird die Überbauung begrenzt.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1 Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind.

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

*„4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG).*

- Die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgte zu 80% aus gebrauchten (sekundären), weitgehend ökologisch unbedenklichen Baustoffen
- Der gesamte Strombedarf wird mit Ökostrom gedeckt. Die Toiletten werden ausschließlich über gesammeltes Regenwasser/ Brauchwasser betrieben.

*„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)*

- Freiflächen wurden in den letzten Jahren mit Neuanpflanzungen durch Obstbäume reaktiviert. Es wurden Rückzugsräume für die Tierwelt geschaffen indem bewusst einige Flächen der Verbuschung extensiv überlassen wurden.

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Auf dem Weg zu noch mehr Nachhaltigkeit und einem klimafreundlichen Betrieb wird eine Zertifizierung für ein ECO-Camping-Siegel angestrebt, auch um nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

### **1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Da aus der vorliegenden Planung kein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential resultiert, sieht der Bebauungsplan keine besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes ausgerichteten Festsetzungen vor.

#### **1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind lokal erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen im Boden in dem Plangebiet auszuschließen.

Der Regenwasserabfluss im Plangebiet wird durch geeignete Maßnahmen minimiert. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Auch für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, usw.) ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die Erlaubnis einzuholen.

Im Planbereich wird aufgrund der Nutzungen mit geringen Versiegelungen und wenigen „festen“ baulichen Anlagen wenig Oberflächenwasser zur Ableitung anfallen. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt an Ort und Stelle und wird z.B. als Brauchwasser für die Toilettenspülung genutzt.

#### **1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt oder Unfälle und Katastrophen abzusehen.

#### **1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Benachbarte Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht bekannt. Die Planung befindet sich außerhalb der Ortslage von Löbejün. Die nächstgelegene Bebauung befindet sich in ca. 370m nördlicher Richtung.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht gegeben.

### **1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Mit der Nutzung „Ferienhof und Zeltwiese“ erfolgt nur eine sehr geringfügige Flächenversiegelung. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima einwirken. Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

### **1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Das in Rede stehende Gebiet soll einer naturnahen Erholung dienen. Die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgte zu 80% aus gebrauchten, weitgehend ökologisch unbedenklichen Baustoffen

### **1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Der gesamte Strombedarf wird mit Ökostrom gedeckt, zum Nachweis liegen Strom-Zertifikate vor. Es gibt auch eine Elektroladestation für Elektromobile.

Seit Anfang des Jahres 2022 wird im Plangebiet der Eigenbedarf an Elektroenergie zusätzlich durch eine PV-Anlage sicherstellen. Ein kleine Haus-Windkraftanlage ist in Planung.

### **1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung sieht eine nur geringfügige Versiegelung vor. Es werden bestehende Grünflächen in ihrem Bestand gesichert und neue Grünflächen wurden angelegt. Somit berücksichtigt der vorliegende Bebauungsplan den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Angaben und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden zum Umweltbericht einige Angaben, Hinweise der Anregungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Es liegen Stellungnahmen zum Vorentwurf mit umweltbezogenen Informationen, Hinweisen und Bedenken zu folgenden Sachverhalten vor:

Landkreis Saalekreis <ul style="list-style-type: none"><li>• SG Naturschutzbehörde</li><li>• SG Gewässerschutz</li><li>• SG Immissionsschutz</li><li>• SG Abfall und Bodenschutz</li></ul>	Fachliche Einschätzung zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Naturschutz (Biotop) und Artenschutz  Hinweise zur Kleinkläranlage  Hinweise auf mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Flächen und aktiven Tagebau/Natursteinbruch  Hinweise zum Schutzgut Boden und Abfallwirtschaft
Amt für Landwirtschaft, Flurneueordnung und Forsten Süd	Hinweise auf Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Flächenentzug und landwirtschaftlichen Neben-erwerbsbetrieb
Verband Naturpark „Unteres Saale-tal“ e.V.	Hinweis auf Erweiterung Naturpark „Unteres Saale-tal“, Plangebiet liegt damit innerhalb der Natur-parkgrenzen

### 2.2 Methodik

Für die Erstellung des Umweltberichtes wird der Wissensstand vorhandener Unterlagen und Gutachten herangezogen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ.

Zur Beschreibung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsgebietes schutzgutbezogen analysiert. Für die Beurteilung der Biotope wird das Bewertungsmodell der Biotoptypen Sachsen-Anhalt angewandt.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **2.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Umweltzustand und die Umweltmerkmale im jetzigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Damit wird die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt. Bei Bedarf werden Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Rahmen des Planverfahrens gegeben.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Ziel der Konfliktanalyse ist es, die mit den geplanten Maßnahmen verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufzuzeigen. Dazu werden für jedes Schutzgut, indem potenzielle Beeinträchtigungen zu erwarten sind, zunächst die relevanten Wirkfaktoren beschrieben und die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation der Schutzgüter werden abschließend die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen abgeleitet.

Mit dem Vorhaben können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Diese Eingriffe werden gemäß §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) analysiert, qualifiziert und, sofern erforderlich, durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes werden dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

### **2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Bewertung der Schutzgüter**

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Löbejün. Es wird vollständig von unbebauten Flächen, vorwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Die nächstgelegene Bebauung liegt nördlich in ca. in ca. 370 m Entfernung.

Das Plangebiet wird seit Jahren als naturnahe Zeltwiese genutzt. Entsprechend gibt es hier nur wenig versiegelte Flächen. Vor der Nutzung stellt sich die Fläche als mesophiles Grünland mit Streuobstwiese dar.

#### **2.4.1 Schutzgut Mensch**

Für die Bevölkerung sind im Zusammenhang mit jeglichen Baumaßnahmen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) von Bedeutung, weil dadurch die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen wesentlich beeinflusst werden.

Das Plangebiet selbst ist durch die Nutzung als Zeltwiese vorgeprägt, das Gelände dient der naturnahen Erholung im Grünen. Das Plangebiet würde, bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine große Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen aufweisen.

Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf die An- und Abfahrten.

#### **Bewertung**

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die geplante Nutzung keine Effekte zur Folge hat (z.B. durch Lärmemissionen, Luftschadstoffe), die sich negativ auf die Bevölkerung und die Umwelt in ihrer Funktion als zukünftiger Erholungsstandort auswirken. Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung liegt nördlich in ca. 370 m Entfernung.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerische Absicht des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Nutzung im Plangebiet keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausübt. Es entstehen Flächen für die Erholungsfunktion des Menschen.

#### **2.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Gebiete nach FFH-Richtlinie (Rat der Europäischen Gemeinschaft (1992): Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) EG-Richtlinie RL 92/43/EWG vom 21.05.1992) oder der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) befinden sich nicht im Planbereich oder dessen Umfeld.

Der Untersuchungsraum ist gekennzeichnet von nur sehr geringer Überbauung. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestände bieten vielfältige Strukturelemente als Habitate für die Tier- und Pflanzenwelt. Waldgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

## Bewertung

Tabelle 1: Bewertungsfaktoren Naturnähe/Struktur- und Artenvielfalt

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur vereinzelt natürliche Strukturen</li> <li>- Gebiet ist überwiegend stark anthropogen überprägt</li> <li>- vorrangig Sekundärbiotope</li> <li>- Vorkommen an euryöken, artenarmen Tier- und Pflanzenarten</li> <li>- Keine Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten</li> <li>- Wiederherstellung der Biotope in kurzer Zeit (&lt;25 Jahre) möglich</li> </ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Anteil natürlicher Strukturen</li> <li>- Gebiet ist teilweise anthropogen überprägt</li> <li>- Vorkommen von Primär- und Sekundärbiotopen</li> <li>- Vorkommen an euryöken sowie zu geringeren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten.</li> <li>- mögliches Artenspektrum nur unvollständig vorhanden</li> <li>- Teilweise Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten</li> <li>- Wiederherstellung der Biotope mittelfristig (25-50 Jahre) möglich</li> </ul>
hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- natürliche Lebensräume</li> <li>- keine anthropogene Überprägung</li> <li>- ausschließlich Primärbiotope</li> <li>- Vorkommen an euryöken sowie zu höheren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten</li> <li>- mögliches Artenspektrum vollständig vorhanden</li> <li>- Zahlreiche Vorkommen gefährdeter/ geschützter Arten</li> <li>- Zahlreiche Biotope können nicht wiederhergestellt werden oder nur langfristig (&gt;50 Jahre)</li> </ul>

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

In der Europäischen Union wurde 1992 beschlossen ein Schutzgebietsnetz (Natura 2000) aufzubauen, welches dem Erhalt wildlebender Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dient. Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie. Verschiedene Anhänge dieser Richtlinien führen Arten und Lebensraumtypen auf, die besonders schützenswert sind und deren Erhalt durch das Schutzgebietssystem gesichert werden soll.

Anhang IV ist eine Liste von Tier- und Pflanzenarten, die unter dem besonderen Rechtsschutz der EU stehen, weil sie selten und schützenswert sind. Weil die Gefahr besteht, dass die Vorkommen dieser Arten für immer verloren gehen, dürfen ihre "Lebensstätten" nicht beschädigt oder zerstört werden. Dieser Artenschutz gilt nicht nur in dem Schutzgebietsnetz NATURA 2000, sondern in ganz Europa. Das bedeutet, dass dort strenge Vorgaben beachtet werden müssen, auch wenn es sich nicht um ein Schutzgebiet handelt.

Die Prüfung auf Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG wurde gesondert durchgeführt. Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2019 eine Potenzialanalyse und worst-case-Betrachtung Vögel sowie im Jahr 2018 ein Gutachten zur Zauneidechse erarbeitet.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass die Gefahr der Tötung bzw. Störung geschützter Arten durch den Betrieb des Ferienhofs und der Zeltwiese nicht gegeben ist.

Es wird eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Nutzung des Plangebietes, das planerische Ziel des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanzen ausübt.

Das Planziel und die bestehenden Nutzungen stehen auch den Aufgaben und Zielen des Naturparks „Unteres Saaletal“ nicht entgegen.

### 2.4.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Weitergehende Vorgaben sind im Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) formuliert. Zentrales Anliegen des Bodenschutzes ist die Sicherung der natürlichen und vielfältigen Bodenfunktionen.

Gemäß § 2 (2) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfüllt der Boden:

*"1. natürliche Funktionen als*

- a) *Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,*
- b) *Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,*
- c) *Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,*

*2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie*

*3. Nutzungsfunktionen als*

- a) *Rohstofflagerstätte,*
- b) *Fläche für Siedlung und Erholung,*
- c) *Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,*
- d) *Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung."*

Bodenverunreinigungen durch Stoffeintrag und Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### Bewertung

Tabelle 2: Bewertungsfaktoren Natürlichkeitsgrad Boden

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"><li>- vollständig veränderter Boden</li><li>- kein natürlicher Schichtenaufbau</li><li>- natürliche Bodenfunktionen sind nicht oder stark eingeschränkt möglich</li></ul>

mittel	<ul style="list-style-type: none"><li>- teilweise anthropogen überprägter Boden</li><li>- natürlicher Schichtenaufbau ist vorhanden</li><li>- natürliche Bodenfunktionen sind teilweise jedoch nur eingeschränkt möglich</li></ul>
hoch	<ul style="list-style-type: none"><li>- Boden nicht anthropogen überprägt</li><li>- natürlicher Schichtenaufbau</li><li>- natürliche Bodenfunktionen sind uneingeschränkt möglich</li></ul>

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden. Das bedeutet, dass die Flächenversiegelungen im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden müssen und die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bleiben sollen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sehr geringe Versiegelungen vorzufinden. Nutzungsbedingt wird die Bodenoberfläche saisonal von Mobilheimen und Kleinzelten bestanden. Dies führt jedoch nicht zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktion. Somit ist der Boden mit vorhandener Überbauung nicht vorrangig vorbelastet. Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche mittels Baugrenzen und einer Grundflächenzahl von 0,8 ist die zulässige Bodenversiegelungen in den Teilflächen TF 1 und TF 2 mit 2 % der Gesamtfläche als sehr geringer Eingriff zu beurteilen.

Die Bewertung des Plangebietes bezüglich der Eingriffsfolgen und des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) erfolgt mit Hilfe des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt). Es wird eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Nutzung des Plangebietes, das planerische Ziel des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausübt.

#### **2.4.4 Schutzgut Fläche**

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden betrachtet. Mit dem Instrument der Bauleitplanung soll dafür gesorgt werden, dass die Bodenversiegelung und das für das Vorhaben notwendige Maß begrenzt wird. Hierbei werden die Gesichtspunkte Nutzungsumwandlung, Zerschneidung und Versiegelung berücksichtigt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 1,81 ha und weist vor allem naturnahe Vegetationen auf. Die Beanspruchung von Flächen für eine Überbauung ist mit der Nutzung als Ferienhof und Zeltwiese als sehr gering zu bewerten.

#### **2.4.5 Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Im Plangebiet sind keine Trinkwasserschutzzonen ausgewiesen.

## Bewertung

Tabelle 3: Bewertungsfaktoren Empfindlichkeit Grundwasserkörper

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"><li>- wasserundurchlässige Bodenschichten</li><li>- sehr hoher Grundwasserflurabstand</li><li>- hohe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens</li></ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"><li>- geringe Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten</li><li>- mittlerer Grundwasserflurabstand</li><li>- mittlere Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens</li></ul>
hoch	<ul style="list-style-type: none"><li>- stark wasserundurchlässige Bodenschichten</li><li>- geringer Grundwasserflurabstand</li><li>- geringe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens</li></ul>

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerische Absicht des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der schon vorhandenen geringfügigen Überbauung und der baulichen Nutzung im Plangebiet keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausübt. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Wassers ist als intakt zu bewerten.

### 2.4.6 Schutzgut Luft und Klima

Die herausragende Bedeutung der Luft als Schutzgut steht außer Frage – wir brauchen sie zum Atmen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Verkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der Nutzung als Ferienhof und Zeltwiese werden keine Tätigkeiten ausgehen, die eine störende Geruchsbildung herleiten.

## Bewertung

Tabelle 4: Bewertungsfaktoren Klimatische Funktionen

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"><li>- hoher Versiegelungsgrad</li><li>- kein Gehölzbestand</li><li>- Gebiet mit hohen Belastungen durch Immissionen (Abgase)</li></ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"><li>- geringer Versiegelungsgrad</li><li>- anteilmäßig Gehölzbestand</li><li>- Gebiet mit geringen Belastungen durch Immissionen (Abgase)</li></ul>
hoch	<ul style="list-style-type: none"><li>- Flächen vollständig unversiegelt</li><li>- umfangreicher Gehölzbestand</li><li>- Gebiet ohne Immissionsbelastungen</li></ul>

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist von untergeordneter Bedeutung. Die Nutzung innerhalb des Plangebietes führt zu keiner Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten.

Es werden weiterhin viele Grünstrukturen im Planbereich erhalten bleiben und neu angelegt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Geruchsimmission keine Vorbelastung bekannt. Beeinträchtigungen können jedoch bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des aktiven Tagebaus / Natursteinbruch Löbejün entstehen.

Es wird eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Nutzung des Plangebietes, das planerische Ziel des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ausübt.

### 2.4.7 Wirkungsgefüge zwischen 2.4.1 - 2.4.6

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen insbesondere zwischen den anthropogen verursachten oberflächlichen Bodenveränderungen und den sich anschließend darauf entwickelnden Biotopstrukturen mit dem jeweiligen Bestand an Flora und Fauna. An dieser Stelle soll auf wesentliche Wechselwirkungen eingegangen werden:

Die geringe anthropogene Überprägung des Bodens durch Versiegelung wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen einen angemessenen Lebensraum finden.

Auch eine geringfügige Versiegelung des Bodens beeinflusst das Klima, da dies zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt. Aufgrund der Größe des Plangebietes nimmt die Veränderung wenig Einfluss auf das Klima.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das planerische Ziel des Bebauungsplanes keine Effekte zur Folge hat, die sich negativ auf die Bevölkerung und die Umwelt in ihrer Funktion (z.B. durch Lärmemissionen, Luftschadstoffe) auswirken. Für die Erholung in Natur und Landschaft und die Gesundheit der Bevölkerung hat das Plangebiet eine besondere Bedeutung.

#### **2.4.8 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)**

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

#### **Bewertung**

Tabelle 5: Bewertungsfaktoren Erholungseignung/Landschaftsbild

<b>Wertstufe</b>	<b>Standortbedingungen</b>
gering	<ul style="list-style-type: none"><li>- fehlende Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung</li><li>- keine bzw. nur vereinzelt gliedernde Grünstrukturen</li><li>- hoher Grad der visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen</li><li>- unzureichende Erschließungsmöglichkeiten</li></ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"><li>- anteilmäßige Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung</li><li>- anteilmäßig gliedernde Grünstrukturen</li><li>- vereinzelte visuelle, akustische und stoffliche Vorbelastungen</li><li>- teilweise Erschließungsmöglichkeiten</li></ul>
hoch	<ul style="list-style-type: none"><li>- hohe Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung</li><li>- zahlreiche gliedernde Grünstrukturen</li><li>- keine visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen</li><li>- Gebiet voll erschlossen</li></ul>

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage von Löbejün. Nach der geplanten Naturparkerweiterung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Naturpark „Unteres Saaletal“.

Das Planziel und die bestehenden Nutzungen stehen auch den Aufgaben und Zielen des Naturparks „Unteres Saaletal“ nicht entgegen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerische Absicht des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzung geringe zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausübt.

Es wird eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Nutzung des Plangebietes, das planerische Ziel des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausübt.

#### **2.4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder kulturhistorisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Kultur- und Sachgüter mit einem Schutzstatus sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologische Bodendenkmale im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch im Zuge der Bodenbearbeitungen (Entsiegelung) archäologische Funde im Plangebiet ersichtlich, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

#### **Bewertung**

In der Gesamtheit der Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“ eine geringe Wertigkeit zu beschreiben. Das Gebiet ist bisher weder baugeschichtlich, noch historisch oder wissenschaftlich von besonderer Bedeutung.

## 2.4.10 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Tabelle 6: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Wirkung durch Wirkung auf	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- / und Sachgüter
<b>Mensch</b>		+	+	0	0	0	0	0	0
<b>Pflanzen</b>	0		+	+	0	0	0	-	0
<b>Tiere</b>	0	+		+	0	0	0	0	0
<b>Boden</b>	0	+	+		+	0	0	0	0
<b>Wasser</b>	-	0	0	-		0	0	0	0
<b>Klima</b>	-	+	+	0	0		0	+	0
<b>Luft</b>	0	+	+	0	0	+		+	0
<b>Land- schaft</b>	0	++	0	0	0	0	0		0
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	

- stark negative Wirkung,
- negative Wirkung,
- 0 neutrale Wirkung,
- + positive Wirkung
- ++ stark positive Wirkung

Aus planerischer Sicht sind in dieser Tabelle die Wirkungen von den einzelnen Schutzgütern bezogen auf andere dargestellt. Dies ist wie folgt zu erläutern:

Im Plangebiet führt die geplante Überbauung von Boden zu einer weiteren geringfügigen Flächenversiegelung von ca. 2%. Generell stellt immer die Errichtung von neuen Hochbauten einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der jedoch im Bebauungsplan nicht zutrifft. Begründet wird es dadurch, dass in das Landschaftsbild sowie in die Pflanzen- und Tierwelt im betroffenen Bereich nicht wesentlich eingegriffen wird.

Im zu bewertenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Im Folgenden wird auf die wesentlichen dokumentarisch eingegangen:

Das Plangebiet wird durch sichtbare Begrünungsmaßnahmen beherrscht. Die geringe Versiegelung wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus. Der geringe Versiegelungsgrad hat auch wenig Einfluss auf das Klima.

Die Lebensräume für Pflanzen und Tiere erfahren eine geringfügige Veränderung. Viele Flächen bleiben als Grünflächen erhalten bzw. werden naturnah neu angelegt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 7: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	▪ Immissionsbelastung der Haushalte durch Baulärm	0
	▪ Immissionsbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen	-
	▪ Immissionsbelastung durch zusätzlichen Schwerlastverkehr	0
<b>Pflanzen und Tiere</b>	▪ Verlust von Teillebensräumen in Böden	-
	▪ Schaffung neuen Lebensraumes durch Anpflanzungen	**
<b>Boden</b>	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch verändertes Versickerungsverhalten	-
	▪ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-
<b>Wasser</b>	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung	-
	▪ Wasserqualität von Oberflächen- und Grundwasser	-
<b>Luft und Klima</b>	▪ Emissionen während der Bauphase durch Baustellenverkehr	-
	▪ Regionalklima	-
	▪ Globales Klima	-
<b>Landschaft</b>	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	-
	▪ Sensibilität der Landschaft	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	▪ keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt	0
*** sehr erheblich, ** erheblich, * weniger erheblich, - nicht erheblich, 0 nicht vorhanden		

## 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ein seit ca. 5 Jahren als Zeltwiese genutztes naturnahes Areal. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die allgemeine Zulässigkeit für diese bestehende Nutzung geregelt werden. Das planerische Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes führt zu keiner negativen Entwicklung des Umweltzustandes.

## 2.6 Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

<p><u>Baubedingte Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen und Baustelleneinrichtungen</li> <li>▪ Bodenverdichtung durch Baumaschinen</li> <li>▪ Geringfügige Gefährdung des Grundwassers durch Eintrag von Betriebsstoffen der Baufahrzeuge, temporäre Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen</li> <li>▪ temporäre, visuelle Störungen und intensive Lärmentwicklung durch Betrieb von Baumaschinen</li> <li>▪ Zerstörung und/oder Beschädigung von Vegetationsbeständen und damit Verlust von Nist- und Brutstätten für Bodenbrüter</li> <li>▪ Mögliche Trennwirkung und Zerschneidung von Lebensräumen</li> <li>▪ Flächeninanspruchnahme infolge der Überbauung</li> </ul>	<p style="text-align: right;">Nein</p> <p style="text-align: right;">Sehr gering</p>
<p><u>Auswirkungen in der Betriebsphase</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Visuelle Störungen und Lärmimmission sowie Lichtemission für Mensch und Tier</li> <li>▪ Verdrängungseffekt des Schutzgutes Tier</li> </ul>	<p style="text-align: right;">Nein</p> <p style="text-align: right;">Nein</p>
<p><u>Anlagenbedingte Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Störungen von Sichtbeziehungen</li> <li>▪ Verdrängung des Landschaftsbildes</li> </ul>	<p style="text-align: right;">Nein</p> <p style="text-align: right;">Nein</p>

## 2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger möglicher Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 14 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Entwicklung neuer Bebauungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet diesen aber baurechtlich vor.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

### **2.7.1 Schutzgut Mensch**

Von der planerischen Absicht des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Menschen erwartet. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich. Insgesamt resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und seine Erholung.

### **2.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Schutz des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Erhalt der naturnahen Gestaltung und Strukturierung der Landschaft ausgewiesen. Die Durchgrünung dient der Artenvielfalt. So können Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Insekten angeboten werden.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind neben der Eingriffsbeurteilung nach dem Bewertungsmodell LSA auch die Regelungen über den Artenschutz zu berücksichtigen. Die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sind zu betrachten, Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sind zu beurteilen.

Für das Plangebiet wurden Artenschutzrechtliche Fachbeiträge erarbeitet, in denen die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt sind.

Von der planerischen Absicht des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Belastungen für Tier und Pflanzen zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

### **2.7.3 Schutzgut Boden**

Der Boden ist vor Schadstoffeintrag zu schützen und die weitere Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Im Bebauungsplan ist die konkrete Festsetzung zur Minimierung der Eingriffe in den Boden durch Festsetzung der Grundflächenzahl für die Teilflächen TF 1 und TF 2 getroffen worden.

Zur Überwachung der Auswirkungen auf den Boden (Monitoringmaßnahmen) sind im Umweltbericht geplante Maßnahmen zu benennen. Vorliegend sind zwar keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, dennoch kann die Stadt Ortsbegehungen als einfache Maßnahme durchführen.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind z.B. folgende Maßnahmen möglich

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen
- Kontrolle des Erhaltungsgebotes für Bäume und Sträucher

Durch grünordnerische Maßnahmen kann der Boden wieder aufgewertet werden. Von der planerischen Absicht des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen erheblichen Belastungen für den Boden zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### **2.7.4 Schutzgut Fläche**

Die Erheblichkeit der Auswirkungen zur Umsetzung der Planung auf das Schutzgut Fläche ist als gering zu bezeichnen.

Von der planerischen Absicht des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen erheblichen Belastungen für die Fläche zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich

#### **2.7.5 Schutzgut Wasser**

Der übermäßigen Überbauung und damit einhergehenden Reduzierung der Versickerungsfähigkeit anstehender Bodenschichten wird entgegen gewirkt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und den grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung.

Von der planerischen Absicht des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### **2.7.6 Schutzgut Luft und Klima**

Von der planerischen Absicht des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### **2.7.7 Schutzgut Landschaft**

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen für das Schutzgut Landschaft keine zusätzlichen Belastungen durch die planerische Absicht des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund sind weitere Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### **2.7.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Mit der planerischen Absicht des Bebauungsplanes sind keine negativen Einflüsse auf Kultur- und Sachgüter verbunden.

## **2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es sich hierbei um ein bereits seit ca. 5 Jahren bestehendes Gebiet zur Erholung und naturnahem zelten handelt. Die Prüfung von Alternativen ergibt sich nicht.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Für die Biotopbewertung und zur Festlegung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen wurde die "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt" (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) herangezogen.

Bei der verbal-argumentativen Bewertung des Umweltberichtes wurde eine dreistufige Bewertung (hoch - mittel - gering) zugrunde gelegt.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen.

Es liegen umweltbezogene und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind im Umweltbericht nach bestmöglichem Wissensstand überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

Dennoch besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Gemeinden und Städte haben gemäß § 4c BauGB die aus der Realisierung von Bauleitplänen resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig festzustellen und Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei auch die Informationen der Behörden gemäß § 4 (3) BauGB.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Sondergebiet „Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“ sollen an dem Standort die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und saisonale Zeltwiese“ geschaffen werden.

Die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgte zu 80% aus gebrauchten (sekundären), weitgehend ökologisch unbedenklichen Baustoffen.

Der gesamte Strombedarf wird mit Ökostrom gedeckt. Die Toiletten werden ausschließlich über gesammeltes Regenwasser/ Brauchwasser betrieben.

Freiflächen wurden in den letzten Jahren mit Neuanpflanzungen durch Obstbäume reaktiviert. Es wurden Rückzugsräume für die Tierwelt geschaffen indem bewusst einige Flächen der Verbuschung extensiv überlassen wurden. Es wurden in der Nachbarschaft Wildblumenflächen angelegt, um den Bienen der eigenen Bienezucht genügend Brut- und Nahrungsmaterial anbieten zu können. Im Zufahrtsbereich wurden Trockenmauern errichtet, welche als Habitat für Zauneidechsen und anderen Kleintieren dienen.

Die Buchführung und Abrechnung erfolgt über ein Buchungsportal bzw. via E-Mail und somit papierlos.

Durch den Betreiber des Ferienhofs und der Zeltwiese ist ein weiteres Engagement in Sachen Umwelt- und Naturschutz geplant. Auf dem Weg zu noch mehr Nachhaltigkeit und einem klimafreundlichen Betrieb wird eine Zertifizierung für ein ECO-Camping-Siegel angestrebt. Damit soll die „Zeltwiese Löbejün“ weitestgehend CO<sub>2</sub>-neutral wirtschaften.

Erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind mit der planerischen Absicht des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in einzelne Schutzgüter unvermeidbar. Mit Durchführung geeigneter, ökologischer Maßnahmen werden diese Eingriffe ausgeglichen, oder wo ein Ausgleich nicht möglich ist, durch bestimmte Maßnahmen ersetzt. Insofern kommt es bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu planbedingten, erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Auf die Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen kann in der durch konkrete Festlegung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt vorhandener Bäume und Sträuchern reagiert werden.

Weiterhin werden keine landschaftsbildprägenden Eigenschaften beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen und / oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben werden.

Die im Gebiet zulässigen Vorhaben unterliegen weder nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.