

# Stadt Wettin -Löbejün



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sonstiges Sondergebiet

„Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“

in Löbejün

## Begründung zum Vorentwurf

TEIL 1 – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

---

- Anlage 1 - Umweltbericht (Begründung Teil 2)
- Anlage 2 - Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs
- Anlage 3 - Potentialanalyse und worst-case-Betrachtung Vögel
- Anlage 4 - Artenschutz - Gutachten zur Zauneidechse

## **Planungshoheit:**

Stadt Wettin-Löbejün  
Markt 1  
06193 Wettin-Löbejün

## **Entwurfsverfasser Bebauungsplan:**

Gloria Sparfeld  
Stadtplaner und Ingenieure  
H. Höfner  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/ Saale

## **Potentialanalyse und worst-case-Betrachtung Vögel**

*SALIX* – Büro für Ökologie und Landschaftsplanung  
Döblitzer Weg 1a  
06193 Wettin-Löbejün

## **Artenschutz Gutachten Zauneidechse:**

*SALIX* – Büro für Ökologie und Landschaftsplanung  
Döblitzer Weg 1a  
06193 Wettin-Löbejün

## **Planungsstand:**

VORENTWURF März 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Vorbemerkung.....</b>	<b>4</b>
1.	Gesetzliche Grundlage.....	4
2.	Landes- und Regionalplanung.....	4
3.	Ziele der Raumordnung.....	5
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>6</b>
1.	Planungsanlass .....	6
2.	Flächennutzungsplan.....	6
3.	Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK).....	7
4.	Vorzeitiger Bebauungsplan - Dringlichkeit.....	8
5.	Verfahren.....	10
<b>C.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>10</b>
1.	Lage und Größe.....	10
2.	Kataster und Eigentum .....	11
3.	Schutzgebiete .....	11
4.	Denkmalschutz .....	11
5.	Katastrophenschutz .....	12
6.	Altlasten.....	12
<b>D.</b>	<b>Gegenwärtige Nutzung .....</b>	<b>13</b>
1.	Bestandssituation .....	13
2.	Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit.....	13
<b>E.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>14</b>
<b>F.</b>	<b>Verkehrerschließung.....</b>	<b>15</b>
<b>G.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>16</b>
1.	Trinkwasser .....	16
2.	Grundwasser - Brauchwasser.....	16
3.	Schmutzwasser .....	16
4.	Niederschlagswasser.....	17
5.	Löschwasser.....	17
6.	Elektroenergieversorgung.....	17
<b>H.</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>18</b>
<b>I.</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>19</b>
1.	Artenschutzrechtliche Belange.....	19
2.	Artenschutzrechtliche Untersuchungen.....	20
<b>J.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>K.</b>	<b>Gewässerschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>L.</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>21</b>
<b>M.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>21</b>

## A. Vorbemerkung

### 1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187).

### 2. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der Planung gem. § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STp ZO 2019)

Entsprechend § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung in rechtswirksamen Landes- und Regionalplänen unterliegen der Beachtens- bzw. Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 1 ROG.

### **3. Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

Für das Vorhabengebiet in Löbejün wurden im Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010) folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft  
- Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben (Nr. 4)
  
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems  
- Fuhne (Nr. 10)

Östlich des Vorhabengebietes wurde im Regionalen Entwicklungsplan (REP Halle) folgendes Erfordernis der Raumordnung bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet zur Wiederbewaldung  
- Aufforstung bei Löbejün (Nr.12)

## **B. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Planungsanlass**

Das Plangebiet wird seit ca. 4 Jahren bereits als Ferienhof mit angegliederter Zeltwiese genutzt und ist zwischenzeitlich über die Stadtgrenze hinaus bekannt. Neben schlichten Gästezimmern werden mehrere Mobilheime (Schäferwagen) sowie saisonal von April bis Oktober Zeltplätze angeboten. Es werden keine Karavan-, Großzelt- oder Dauercampingplätze angeboten.

Zur Abklärung des Planungsrechtes und der Umweltbelange fand im Vorfeld des Bebauungsplanes am 27.11.2018 ein Erörterungstermin (Scoping) im Landkreis Saalekreis in Merseburg statt. Zu diesem Termin wurden aus allen Bereichen die jeweiligen sachbezogenen Konfliktpotenziale aufgezeigt, so dass ein umfassendes Bild zur Zulässigkeit des Vorhabens gewonnen werden konnte.

Der Vorhabenträger hat daraufhin konsequent die einzelnen Problempunkte aufgegriffen. Mit viel Energie konnte er viele der gestellten Aufgaben bereits lösen, so dass für das Vorhaben von einer grundsätzlichen Machbarkeit ausgegangen werden kann.

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

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.

Öffentliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden. Um eine Zulassung der Nutzung gewährleisten zu können, muss ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im 2-stufigen Verfahren erfolgen.

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

### **2. Flächennutzungsplan**

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Für die ehemals selbstständige Gemeinde Stadt Löbejün liegt ein Flächennutzungsplan mit Stand 1999 vor. Dieser wurde mit Verfügung vom 23.11.1999 durch das damals zuständige Regierungspräsidium Halle genehmigt.

Die 1. Änderung des Flächen-nutzungsplanes ist seit dem 04.07.2006 rechtswirksam. Bis zur Fertigstellung des geplanten einheitlichen Flächennutzungsplanes ist dieser weiterhin gültig.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Löbejün (1. Änderung April 2006) ist der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes als geplante Waldfläche ausgewiesen worden.

Ein Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird demgemäß nach § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan entwickelt und bedarf einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

In Vorbereitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wettin-Löbejün wurde durch die Stadt Wettin-Löbejün ein integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept erarbeitet.

### **3. Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)**

Die Stadt Wettin-Löbejün hat im Jahr 2014 erstmalig ein Leitbild für ihre zukünftige Entwicklung ausgearbeitet. In dessen Ergänzung und Umsetzung hat die Stadt Wettin-Löbejün mit Beschluss vom 22.03.2018 die Erarbeitung eines Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) beschlossen.

Ziel des IGEEKs ist es, im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes Anpassungsstrategien in allen Bereichen der kommunalen Entwicklung aufzuzeigen und somit eine integrierte Planungsgrundlage für die Zukunft zu schaffen. Gleichzeitig stellt das IGEEK eine konzeptionelle Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln, bspw. im Rahmen der Ländlichen Entwicklung (RELE) dar.<sup>1</sup>

Der Ferienhof und die Zeltwiese Merbitzer Berg werden im IGEEK in der Rubrik Tourismuswirtschaft und Naherholung als Übernachtungsangebot für Camper erwähnt. Ergänzend dazu wird unter dem Punkt Handlungsfeld „Naherholung und Tourismus“ folgendes Entwicklungsziel benannt:

- aktive Unterstützung von Vereinen/Privaten bei der Schaffung von gewerblich-touristischen Angeboten & Dienstleistungen (z.B. Gastronomie, Beherbergung, Verleihstationen, etc) → Schaffung einer Kooperationsplattform
  - Unterstützung bei der Schaffung bedarfsgerechter Übernachtungsmöglichkeiten, insb. Fahrrad- und wanderfreundlicher Unterkünfte (z.B. Fahrradpension) sowie Gastronomie
  - Ausweisung von Sonderflächen für Erholung (u.a. Areal Zeltwiese Löbejün) im Rahmen der Erarbeitung des einheitlichen Flächennutzungsplanes (FNP)<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> IGEEK Stadt Wettin-Löbejün Stand Januar 2021, S. 5

<sup>2</sup> IGEEK Stadt Wettin-Löbejün Stand Januar 2021, S. 124

#### **4. Vorzeitiger Bebauungsplan - Dringlichkeit**

Der Gebietsstand der Stadt Wettin-Löbejün besteht in seiner jetzigen Form seit dem 01.01.2011. wie schon erwähnt, existiert ein einheitlicher Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet bisher nicht.

Für die nachfolgend genannten, ehemals selbstständigen Gemeinden existieren rechtswirksame Flächennutzungspläne, die bis zur Fertigstellung des geplanten einheitlichen Plans weiterhin gültig sind:

- Brachwitz mit Friedrichsschwerz
- Domnitz mit Dornitz und Dalena
- Löbejün mit Schlettau und Gottgau
- Nauendorf mit Merbitz und Priester
- Plötz mit Kösseln
- Wettin mit Mücheln und Zschwitz

Angesicht der äußerst angespannten Haushaltslage der Stadt Wettin-Löbejün ist die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes über das gesamte Gemeindegebiet immer wieder in den Hintergrund gerückt.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der Gebietskörperschaft der Stadt Wettin-Löbejün nach der Zusammenlegung der zuvor 26 selbständigen Gemein-den bzw. -ortsteile infolge der Gemeindegebietsreform derzeit nicht realisierbar. Die Planungsstände in den einzelnen 11 Ortschaften sind zu unterschiedlich als dass diese zu einem gemeinsamen Flächennutzungsplan zusammen geführt werden könnten.

Das Fehlen des Flächennutzungsplanes erweist sich aber als zunehmendes Hemmnis, da sämtliche städtebauliche Entwicklungen einer Einzelfallprüfung unterzogen werden müssen. Eine geordnete, globale und strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung ist kaum möglich. Sofern einzelne Vorhaben in einer Ortschaft oder einem Ortsteil anstehen, so sind diese nur erschwert planerisch umsetzbar oder es sind unter Umständen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben.

Das Baugesetzbuch erlaubt nach § 8 Abs. 4 die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes und enthält damit eine weitere Ausnahme vom Grundsatz der vorrangigen verbindlichen Planung der Flächennutzung. Voraussetzung ist, dass dringende Gründe ein Durchbrechen des Grundsatzes erlauben sowie ferner, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegenstehen wird.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes kann die Neuaufstellung der Flächennutzungsplanung für das Stadtgebiet der Stadt Wettin-Löbejün mit all ihren Ortsteilen nicht abgewartet werden, da Dringlichkeiten für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen.

Die Frage der Erforderlichkeit des Bebauungsplanes stellt sich also, wenn ein Flächennutzungsplan noch fehlt, dahin, ob eine geordnete, städtebauliche Entwicklung hier und jetzt einen Bebauungsplan erfordert, obwohl es an einem wirksamen planerischen Grundkonzept für das ganze Gemeindegebiet noch fehlt.



Diese Frage ist zu bejahen, wenn eine geordnete, städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet als durch eine vorzeitige – verbindliche Teilplanung gefährdet wird.

Je sicherer dagegen vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind im Einzelfall an die zwingenden oder auch dringenden Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplanes über die Erforderlichkeit hinaus zu stellen.

Die Standortsicherung ist mit dem Erhalt einer über die Stadtgrenzen hinaus bekannten naturnahen Zeltwiese verbunden. Der Ferienhof wird regelmäßig an Wandertagen von Kindern der Kindertagesstätten aus Löbejün besucht, ebenso werden Kletterfreizeiten der Villa Jühling aus Halle mit Übernachtungen gebucht. Eine große Nachfrage erfährt der naturnahe Zeltplatz auch bei den Kletterern des nahegelegenen Steinbruchs „Aktienbruch“ in Löbejün und bei Sektionen des Deutschen Alpenvereins.

Mit dem Bebauungsplan „Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“ soll an dem Standort das Planungsrecht für die schon bestehende Nutzung abgeklärt werden.

Der vorliegende, vorzeitige Bebauungsplan stellt die Voraussetzung für den dauerhaften Betrieb des Ferienhofs mit Zeltwiese dar. An diesem Sachstand besteht seitens der Stadt Wettin-Löbejün ein erhebliches Interesse (siehe IGEK).

Der Bebauungsplan wird dringend benötigt, um den naturnahen Standort zu sichern, um Investitionen zu tätigen und kleine Entwicklungen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen und sind in die Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes zu übernehmen.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung von allgemein gültigen, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesetzlichkeiten für den Standort,
- Standortsicherung durch Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen
- Ermittlung und Überprüfen von grünausgleichenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und Abklärung der Belange zu den einzelnen Schutzgütern.

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan genehmigt und vorgezogen bekannt gemacht werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Darstellung des künftigen Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

## **5. Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün hat in öffentlicher Sitzung am 23.05.1019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“ im OT Löbejün beschlossen.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren zur Änderung beteiligt. Diese haben sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Satzung als Anlage beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden zum Abschluss des Planverfahrens mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht dargestellt. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für nicht Sachverständige immer im Zusammenhang zu sehen sind.

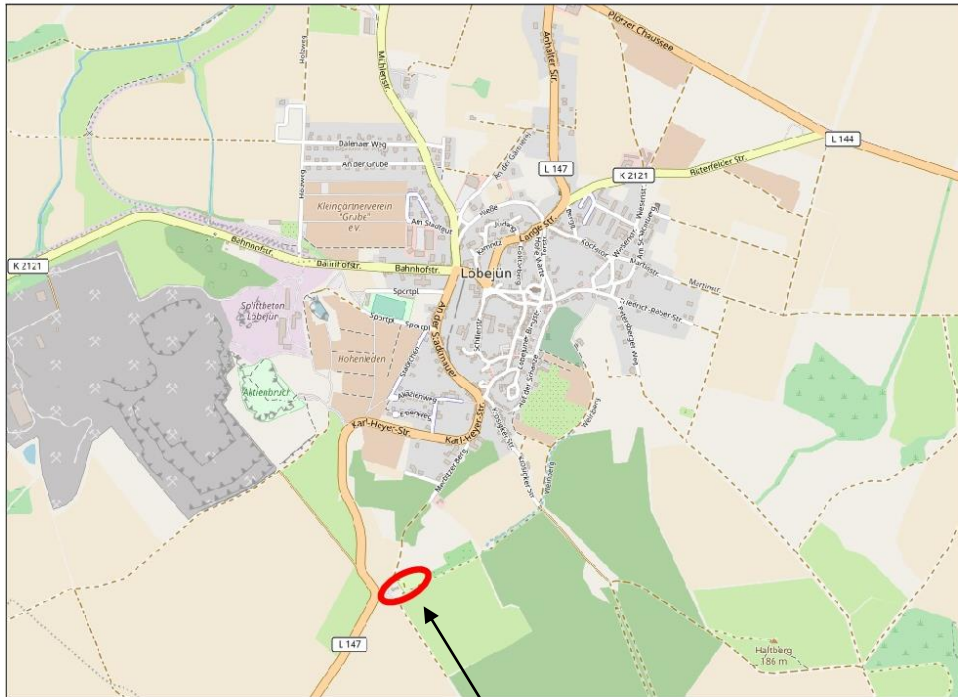
Zu den Planungsphasen des Vorentwurfs und Entwurfs werden die beiden Planteile (Teil A und Teil B) vorläufig separat gehandelt um eine praktikablere Handhabung der Vervielfältigung und Beteiligung vornehmen zu können.

## **C. Beschreibung des Plangebietes**

### **1. Lage und Größe**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich südlich der Ortslage von Löbejün, direkt auf dem Merbitzer Berg. Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist umgeben von Naturraum und landwirtschaftlichen Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18.164 m<sup>2</sup>, wobei sich hier die tatsächlich überbaubare Sondergebietsfläche auf ca. 376 m<sup>2</sup> beschränkt.



Quelle OpenStreetMap

Lage in der Örtlichkeit

## 2. Kataster und Eigentum

Im Liegenschaftskataster wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt beschrieben: Flurstück tlw. 396/6 der Flur 5, Flurstücke tlw. 3 und tlw. 107 der Flur 6 und Flurstücke tlw. 23, tlw. 24/2, tlw. 24/3, tlw. 44/25, tlw. 45/25 der Flur 7.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in privatem Besitz. Lediglich die Wegflurstücke 3 der Flur 6 und 396/6 der Flur 5 befinden sich in kommunalem Eigentum.

## 3. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

## 4. Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Auf § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt wird hingewiesen:

- Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand von dem geplanten Vorhaben nicht berührt.

## **5. Katastrophenschutz**

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der Landkreis Saalekreis als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden weitere Hinweise zur Beachtung erwartet.

## **6. Altlasten**

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Der Landkreis Saalekreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahre 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einem vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Formalismus beprobungslos bewertet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Gemarkung Löbejün weist im Planbereich des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsfläche aus.

Sollten während Erd- oder sonstigen Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Saalekreis zu informieren.

## **D. Gegenwärtige Nutzung**

### **1. Bestandssituation**

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Ferienhof mit angegliederter Zeltwiese genutzt und ist zwischenzeitlich über die Stadtgrenze hinaus bekannt.

Neben schlichten Gästezimmern werden mehrere Mobilheime (Schäferwagen) sowie saisonal von April bis Oktober Zeltplätze angeboten. Karavanstellplätze sowie Großzelt- oder Dauercampingplätze werden nicht angeboten.

Für die Außenraumnutzung sind die Sanitäranlagen mit jeweils zwei Duschen für Damen bzw. Herren auf dem Grundstück in separaten Gebäuden untergebracht. Weiterhin stehen eine Blockhausküche als Gemeinschaftsküche mit Spül- und Kochmöglichkeiten, Kühlschrank und Kamin, Terrasse und Gemeinschaftsraum für Begegnungen zur Verfügung.

Die Übernachtungsmöglichkeit wird mit dem Angebot von frischen Brötchen, Gartentee, Kaffee sowie frischen Eier von den freilaufenden Hühnern sowie Honig aus der eigenen Imkerei vervollständig und sehr gern von den Gästen angenommen.

Das familiäre Ambiente zeichnet den kleinen Ferienhof mit Baumhausspielplatz sowie Hühnern, Katzen und Schafen aus. Der Ferienhof wird regelmäßig an Wandertagen von Kindern der Kindertagesstätte aus Löbejün besucht, ebenso werden Kletterfreizeiten der Villa Jühling aus Halle mit Übernachtungen gebucht. Eine große Nachfrage erfährt der naturnahe Zeltplatz auch bei den Kletterern des nahegelegenen Felsenreviers des „Aktienbruchs“ in Löbejün und bei Sektionen des Deutschen Alpenvereins

### **2. Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit**

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

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

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. Die Grünflächen für die Nutzung als Zeltwiese werden nur einer zweimaligen Mahd pro Jahr unterzogen, in der Nachsaison werden die Flächen mit Schafen bewirtschaftet.

Es wurden in der Nachbarschaft Wildblumenflächen angelegt, um den Bienen der eigenen Bienenzucht genügend Brut- und Nahrungsmaterial anbieten zu können. Im Zufahrtsbereich wurden Trockenmauern errichtet, welche als Habitat für Zauneidechsen und anderen Kleintieren dienen.

Durch den Betreiber wird den Gästen ein kleiner Bio-Kräutergarten zur Verfügung gestellt. Für Gäste, welche mit Fahrrad, zu Fuß, mit Elektromobil oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen, bietet der Betreiber für die erste Übernachtung eine 50%ige Ermäßigung auf die Übernachtungspauschale an. Für Gäste, die zu Fuß zum Aktienbruch laufen und das Auto bei der Zeltwiese stehen lassen, gibt es eine Tasse Kaffee gratis.

Durch den Betreiber erfolgt die Buchführung und Abrechnung über ein Buchungsportal bzw. via E-Mail und somit papierlos.

## E. Planungskonzept

Über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für die schon bestehende Nutzung abgeklärt werden. Es ist die Ausweisung eines „Sonstiges Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und saisonale Zeltwiese“ vorgesehen.

Die Nutzung soll dabei konkret benannt und wie folgt begrenzt werden:

- Zeltwiese zur saisonalen Nutzung von April bis Oktober für maximal 30 Kleinzelte (2- 4 Personen)
- Saisonale Nutzung von April bis Oktober für maximal 7 nicht ortsfeste Mobilheime für je 2 Personen (4 Schäferwagen je 6m \* 2,5 m und 3 Schäferwagen mit je 4 m \* 2,5 m Abmessungen)
- Standplätze für maximal 4 Wohnmobile
- Wohnhaus für Betriebsinhaber
- zwei Gästezimmer für jeweils 2-3 Personen
- eine Ferienwohnung für maximal 2 Personen
- eine Ferienwohnung für maximal 6 Personen
- sanitäre Anlagen
- Anlagen der Versorgung (z.B. Blockhausküche)
- Nebenanlagen die dem Nutzungszweck zuzuordnen sind (z.B. Bienenwagen, Futterkrippen)
- Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung dienen
- Stellplätze für ruhenden Verkehr, der dem Nutzungszweck zuzuordnen ist

Um die vielfältigen Nutzungen und baulichen Maßnahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen differenziert der Bebauungsplan die zulässigen Festsetzungen. Ausschließlich in den Teilflächen TF 1 und TF 2 sind alle ortsfesten baulichen Anlagen zulässig.

Außerhalb der o.g. Teilflächen TF 1 und TF 2 sind Standplätze für Zelte und mobile Wagen (Mobilheime, Bienenwagen) zulässig. Um dabei eine Beeinträchtigung der Biotope „Streuobstwiese“ auszuschließen wurden folgende Einschränkungen als Textliche Festsetzungen aufgenommen:

- Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen HSA 1 – HSA 4 sind Standflächen für mobile Wagen (Mobilheime, Bienenwagen) und Wohnmobile unzulässig.
- Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen HSA 1 – HSA 4 dürfen Zelte nicht länger als eine Woche am selben Standort aufgestellt und genutzt werden.

## **F. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 147 in Baulastträgerschaft der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt und befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortslage.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Grundstücksanbindung an die Landesstraße L 147, ohne eine gesonderte Führung der Linksabbieger.

Zur Beurteilung der Verkehrsanbindung des Plangrundstückes an die Landesstraße fand am 12.12.2018 ein Ortstermin mit dem Straßenbaulastträger, dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Saalekreis sowie dem zuständigen Polizeiamt, der Stadt und dem Vorhabenträger statt. Es galt die Frage nach einer Geschwindigkeitsbeschränkung für den Einmündungsbereich und der Einhaltung der Sichtweiten zu klären.

Die Grundstückszufahrt liegt in einer nahezu rechtwinkligen Kurve; auf die mit einem Gefahrenzeichen hingewiesen wird. Das Gefahrenzeichen mahnt zu erhöhter Aufmerksamkeit, insbesondere zur Verringerung der Geschwindigkeit im Hinblick auf eine Gefahrensituation. Im Ergebnis der Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass eine Geschwindigkeitsbeschränkung zusätzlich zur Gefahrenbeschilderung nicht notwendig ist. Die Sichtweiten sind gewährleistet und keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Für die Landesstraße gilt das Anbauverbot für hochbauliche Anlagen bis zu 20m nach § 24 (1) des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (Str. G LSA).

Flächen für PKW-Stellplätze stehen auf dem Grundstück in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der öffentliche Fußweg „Merbitzer Berg“ (Flurstück 396/6 der Flur 5) zur Ortslage Löbejün und der Wirtschaftsweg (Flurstück 3 der Flur 6) weiterhin uneingeschränkt der Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar bleiben. Diese werden nicht von dem hier in Rede stehenden Vorhaben beeinflusst.

## **G. Ver- und Entsorgung**

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

### **1. Trinkwasser**

Die territoriale Zuständigkeit für die Trinkwasserversorgung der Stadt Wettin-Löbejün obliegt dem Wasser- und Abwasserverband Saalkreis (WAZV), mit Sitz in Petersberg.

Durch den Vorhabenträger wurde im 2. Quartal 2020 beim WAZV die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses beantragt. Nach Prüfung der Unterlagen und einer Vor-Ort-Begehung wurde dem Antrag auf Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage und deren Benutzung sowie zur Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses teilweise zugestimmt.

Die Heranführung der Versorgungsleitung erfolgte durch die Verlegung eines überlangen Hausanschlusses. Bedingt durch die Überlänge der Anschlussleitung (ca. 110 m) kann jedoch keine Zusicherung seitens des WAZV zu der Bereitstellung von Wasser mit Trinkwasserqualität erfolgen. Durch den Anschlussnehmer sind Maßnahmen zu treffen, welche dem anliegenden Brauchwasser Trinkwassereigenschaften verleihen. Diese sind mit dem zuständigen Gesundheitsamt abzustimmen.

Für die Entnahme von Trinkwasser steht ein 5 cbm Liter fassender Tank (Zisterne) auf dem Grundstück zur Verfügung. In der Saison erfolgt die Befüllung der Zisterne von der o.g. Anschlussleitung einmal in der Woche. Regelmäßige Qualitätskontrollen und Beprobungen der Entnahmestelle erfolgen durch das zuständige Gesundheitsamt des Landkreises.

In der kommenden Saison ist durch den Vorhabenträger die Installation einer Druckerhöhungsstation vorgesehen. Das Trinkwasser muss dann nicht mehr in der Zisterne bevorratet werden, sondern wird direkt aus der Trinkwasserleitung ohne Umwege an die Verbrauchsstellen geführt.

### **2. Grundwasser - Brauchwasser**

Für die Grundwassernutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Registrierung und Nutzung von zwei Brunnen für Brauchwasser liegt seit dem Jahr 2019 vor. Das Brunnenwasser wird wie das Regenwasser für die Toilettenspülung genutzt.

### **3. Schmutzwasser**

Die territoriale Zuständigkeit für die Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Wettin-Löbejün obliegt dem Wasser- und Abwasserverband Saalkreis (WAZV), mit Sitz in Petersberg.



Das Plangebiet liegt im Außenbereich, außerhalb der Ortslage und ist nicht an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung des Verbandes angeschlossen und vom Abwasser-Anschlusszwang seitens des WAZV befreit.

Für das anfallende Abwasser (Schmutz- und Grauwasser) befinden sich sechs Abwassertanks mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 15 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine vollbiologische Kleinkläranlage. Die vorhandene Pflanzenkläranlage behandelt das Abwasser im naturnahen Verfahren. Für die anschließende Drainagerohr-Versickerung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser vor.

Die Erlaubnis erstreckt sich auf das Einleiten von max. 1,2 m<sup>3</sup>/Tag in das Grundwasser mittels Sickergraben nach Vorbehandlung des Abwassers in der Kleinkläranlage mit Abwasserbelüftung nach DIN EN 12566-3 mit der Bemessungsgröße max. 8 Einwohnergleichwerte vom Prinzip einer CBR-Anlage. Die vorhandene Kleinkläranlage ist eine Anlage nach DIN-EN 12566-3 und ist ausschließlich für die Behandlung häuslicher Abwässer geeignet.

Die Schlammentsorgung erfolgt aller 2 Jahre durch eine Fachfirma.

#### **4. Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Teilflächen TF 1 und TF 2 wird in einem 5 m<sup>3</sup> Liter fassenden Tank gesammelt und für die Toilettenspülung verwendet.

#### **5. Löschwasser**

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der erforderliche Löschwasserbedarf beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden.

Für das Grundstück wurde eine Löschwasserentnahmestelle (50 m<sup>3</sup> Liter Zisterne mit Sauganschluss) nordöstlich des Plangebietes realisiert. Die Entnahmestelle liegt innerhalb des Löschbereichs von 300 m.

Zusätzlich steht auf dem Grundstück dauerhaft ein Löschzug mit einem Fassungsvermögen von 2,5 m<sup>3</sup> Liter, welcher im Notfall sofort zur Verfügung steht.

#### **6. Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist gegeben. Das vorhandene Versorgungsnetz bedient das Plangebiet bereits.

## H. Grünordnerische Maßnahmen

Im Plangebiet sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen umgesetzt und bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis über ein Ökokonto ausgeglichen worden.

- Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten, auf einer Fläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup>
- Anpflanzung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup>
- Anpflanzung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 3.539 m<sup>2</sup>
- Anpflanzung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.800 m<sup>2</sup>.
- Anpflanzung einer Baumreihe auf einer Fläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup>
- Anpflanzung einer Strauchhecke auf einer Fläche von insgesamt 160 m<sup>2</sup>
- Errichtung von Trockenmauern
- Anbringen von Schwalbenbrettern und Nisthilfen

Zur Pflanzung kamen Obstbäume z.B. Klarapfel, Butterbirne, Apfelquitte, Mirabelle sowie heimische Wildsträucher und Bäume.

Weiterhin ist die Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten, auf einer Fläche von insgesamt 900 m<sup>2</sup> als Umgrenzung der Zeltwiese und die Aussaat einer Blühwiese aus ein- und mehrjährigen Wiesenblumen geplant.

Für die Blühwiese ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 5 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Die gebietseigene Herkunft des Pflanzgutes ist auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Um Beeinträchtigungen der Biotope (Streuobstwiesen) zu vermeiden wird darauf hingewiesen, dass folgende Einschränkungen zu beachten sind:

- Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen HSA 1 – HSA 4 sind Standflächen für Mobilheime und Wohnmobile unzulässig.
- Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen HSA 1 – HSA 4 dürfen Zelte nicht länger als eine Woche am selben Standort aufgestellt und genutzt werden.

## I. Artenschutz

### 1. Artenschutzrechtliche Belange

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

#### Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

#### Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

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

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

## **2. Artenschutzrechtliche Untersuchungen**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurden zwei Artenschutzrechtliche Gutachten erstellt, die der Begründung als Anlagen (Anlage 3 und 4) beigelegt sind.

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.

## **J. Immissionsschutz**

Das Ziel der Planung ist die Schaffung einer Fläche für die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und saisonale Zeltwiese“

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen Lärm-, Luft- oder Geruchsmissionen bekannt und zu erwarten. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden nicht getroffen da Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

## **K. Gewässerschutz**

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch sind keine Trinkwasserschutzzone berührt. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

## **L. Bodenschutz**

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrten Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbar-machung bereits vorgentzter Flächen erfolgen.

Mit der Planung werden in einem äußerst geringfügigen Maß Flächen versiegelt. Zur Ausbildung von Wegen und Stellplätzen werden diese wasserdurchlässig und die Winderosion mindern geschottert.

Die Sondergebietsfläche wird mit dem geringstmöglichen Grad der Versiegelung als eine naturnahe Erholungs- und Freizeitfläche genutzt.

## **M. Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich des Plangebietes die allgemeine Zulässigkeit für die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und saisonale Zeltwiese“ abgeglichen werden.

Es ist ein großes Anliegen der Stadt Wettin-Löbejün den Bestand der über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Zeltwiese zu sichern.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen auszugleichen. Durch die Kompensationsmaßnahmen ist die ökologische Bilanz ausgeglichen.