

Stadt Barby

Bebauungsplan Nr.9 “Wochenendhausgebiet Seepark Barby“

Zusammenfassende Erklärung

Die Stadt Barby beabsichtigt, am Kieselsee südlich der Pömmelter Straße (Landesstraße 51) Flächen für eine Nutzung als Wochenendhausgebiet auszuweisen. Mit der Aufstellung dieses B-Planes sichert die Stadt die geordnete touristische Entwicklung des Kieselsee-Umfeldes. Er sichert zwei vorhandene Campingplätze bzw. Wochenendhausgebiete planungsrechtlich ab. Weiterhin umfasst der 12 ha große Geltungsbereich ein kleines Abbaugewässer und angrenzende Gehölzbestände sowie Zufahrten.

Die Stadt stellt den Flächennutzungsplan neu auf und stellt das Plangebiet darin als Wochenendhausgebiet dar. Da der Bebauungsplan vor dem neuen Flächennutzungsplan rechtswirksam werden soll, ist er als vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB) zu genehmigen.

Im Plangebiet wird ein Wochenendhausgebiet festgesetzt (§ 10 Abs. 3 BauNVO), dass in 4 Sondergebiete gegliedert wird. Jede der beiden vorhandenen Anlagen wird in jeweils eine Teilfläche für die individuell genutzten Aufstellflächen (SOWOCH1 und SOWOCH2) und eine Teilfläche ausschließlich für die Gemeinschaftsanlagen (SOWOCH3 und SOWOCH4) gegliedert.

Die Anzahl der Stellplätze für Wochenendhäuser wird auf insgesamt 120 beschränkt und die Grundfläche auf 40 m² (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Übersicht zum Maß der baulichen Nutzung

	Nutzung	flächenbezogenes Maß baulicher Nutzung
SOWOCH1	100 Standplätze für Wochenendhäuser	40 m ² je Standplatz
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	bis 200 m ²
SOWOCH2	20 Standplätze für Wochenendhäuser	40 m ² je Standplatz
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	bis 50 m ²
SOWOCH3	Erschließungs- und Versorgungsanlagen	
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	bis 400 m ²
SOWOCH4	Erschließungs- und Versorgungsanlagen	
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	bis 150 m ²

Die auf den Standplätzen der Sondergebiete zulässigen baulichen Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 3 m und eine Firsthöhe von 4,5 m nicht überschreiten. Die zulässigen Gemeinschaftsanlagen in den Sondergebieten sowie die baulichen Anlagen in den Grünflächen dürfen eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Das Plangebiet wird von der Pömmelter Straße (Landesstraße 51) aus durch einen 75 m langen Stichweg erschlossen, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Von dieser Straße aus ist sowohl das Kieswerk als auch das SO-Gebiet erschlossen. Eine weitere Zufahrt zum SO-Gebiet im Westen, besteht über die private Zufahrt des Kieswerks. Diese wird als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt.

Das Niederschlagswasser soll vollständig im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Sanitärgebäude und Sammelgruben als netzunabhängige Lösung.

Das Gebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der Kiessee ist als unerschöpflicher Löschwasservorrat verfügbar.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt ebenfalls von der Pömmelter Straße aus. Das Plangebiet ist teilweise an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Ein Ausbau der Erschließung in weitere Bereiche ist möglich.

Im Geltungsbereich werden drei Arten von Grünflächen festgesetzt, die die Wochenendhausgebiete ergänzen sollen.

- Grünfläche „Spiel und Sport“ für die Freizeitnutzung,
- Grünfläche „Seeufer“ als Abstandsfläche zum Kiessee und zum Schutz der Gehölze sowie
- Grünfläche „ruhige Erholung“ zum Schutz der Gehölze und Lebensräume

In Teilbereichen werden Regelungen zum Erhalt der vorhandenen Gehölze festgesetzt. Dies betrifft vor allem die Grünfläche „Seeufer“ und zum anderen die Grünfläche „ruhige Erholung“.

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet (HQ200) der Elbe. Innerhalb von Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In diesen Gebieten sind bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Das geplante Wochenendhausgebiet befindet sich in topografisch landschaftlich begünstigter Lage am Kiessee. Auch diese Lagen unterliegen vielfältigen Nutzungs- und Schutzansprüchen, so dass unter Abwägung aller Belange auf den Ebenen der Raumordnung und der Flächennutzungsplanung eine räumliche Festlegung erfolgte, für die nun der entsprechende Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Lage des Sondergebietes im Hochwasserrisikogebiet und im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz erscheint in diesem Fall vertretbar, da es sich nicht um dauerhaftes Wohnen handelt.

Schutzgebiete nach den Paragraphen 22 bis 29 des NatSchG LSA, Natura-2000-Gebiete¹ oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung des Campingplatzes nicht betroffen.

Durch hinzukommende Bebauung kann es zu weiteren Belastungen des Bodens kommen. Das natürliche Bodengefüge ist jedoch bereits durch die frühere Abbautätigkeit gestört.

Im Geltungsbereich sind der Kiessee und ein kleineres Abbaugewässer vorhanden. Der Bebauungsplan sieht für diese Gewässer keine besondere Nutzung oder Veränderung vor. Dennoch kann durch die Festsetzung des Wochenendhausgebietes eine zusätzliche Inanspruchnahme durch die Nutzer erfolgen. Dabei sind Freizeitnutzungen wie Angeln und Baden anzunehmen, für die der Bebauungsplan keine neuen Voraussetzungen oder Erlaubnisse schafft. Baden würde, wie schon zurzeit, als Gemeingebrauch stattfinden und Angeln im Rahmen der heute ebenso geltenden Bestimmungen.

¹ Gebiete des europäischen Netzes Natura 2000 (Gebiete entsprechend der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie des europäischen Rates)

Als betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Gewässers sind Nährstoffeinträge und Stoffbelastungen durch Mülleintrag oder Sonnenöl zu erwarten. Aufgrund der Dimension des Kiessees und des Verhältnisses zu anderen Stoffeinträgen wie Laubfall und die diffuse atmosphärische Stickstoffzufuhr, sind die Nährstoffeinträge des Badebetriebes nicht als erheblich einzustufen.

Die im Gebiet geplanten Nutzungen wirken über die Beeinträchtigungen des Bodens auch mittelbar auf die Luft und das Klima. Da der Anteil der versiegelten Flächen sehr gering und der Einfluss der großen Wasserfläche sehr groß ist, sind keine spürbaren Verschlechterungen der Luftqualität oder des Geländeklimas zu erwarten. Der Luftaustausch ist in der gegebenen topographischen Situation gut. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luft oder des Klimas zu erwarten.

Im Wochenendhausgebiet wurde durch die nun bereits vorhandene Nutzung vor allem eine brachliegende Ackerfläche in Anspruch genommen. Diese ist durch gesetzliche Bestimmungen einer intensiv bewirtschafteten Fläche gleichzusetzen. Insofern müssen Sachverhalte, die aus der Brachlegung resultieren bei der naturschutzrechtlichen Betrachtung außer Acht gelassen werden. Die dort ursprünglich vorhandene Brache wurde von hochwüchsigen Ruderalpflanzen eingenommen, die eine gute Nährstoff- und Wasserversorgung anzeigen. Im Laufe des Jahres 2004 wurden auf dem Gelände Stellplätze für Wohnwagen und entsprechende Wege angelegt. Entlang der Betonstraße wurde ein Erdwall angelegt. Die Verdrängung der Lebensgemeinschaft ackerbaulich genutzter Flächen stellt im vorliegenden Fall keine starke Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar.

Wertvolle Biotopflächen insbesondere am Kiessee und am kleineren Abbaugewässer wurden als Grünflächen festgesetzt und die Gehölze geschützt. Damit sind Beeinträchtigungen der dort erfassten Tierarten (insbes. Brutvögel wie Bluthänfling, Grauammer, Kuckuck, Star, Neuntöter, Gartenrotschwanz, Teichrohrsänger, Nachtigal, Stock-, Kolben- und Reiherenten, Kormoran und Lachmöwe sowie Teichfrosch, Zauneidechse und die Libellenarten Großes Granatauge, Früher Schilfjäger und Falkenlibelle die auf der Vorwarnliste der Roten Liste Sachsen-Anhalt stehen) geschützt. Streng geschützte Tiere wurden in diesem Bereich nicht festgestellt. Von besonderer artenschutzrechtliche Bedeutung ist der Lebensraum der Zauneidechse. Hier besteht offensichtlich eine günstige Mischung von Ruderalfluren und Schutzbereichen wie lockeren Gebüsch o.ä.. Die bestehende Nutzung steht offensichtlich nicht in einem Grundsätzlichen Konflikt zu dem Eidechsenvorkommen. Von den weiteren vorgefundenen Tierarten sind keine besonderen Schutzbereiche abzuleiten.

Das Plangebiet hat eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild des Naturraums. Zwar sind wesentliche wertgebende Strukturen wie Kiessee und Brachevegetation auf Bodenkippen anthropogenen Ursprungs und widersprechen im Grunde der Eigenart des Naturraums, doch aufgrund der Strukturarmut der umgebenden Ackerlandschaft stellen sie eine positive Bereicherung des Landschaftsbildes dar. Wegen seiner Fernwirkung herauszustellen ist der ältere Gehölzbestand am Seeufer. Auch die Gehölzbestände in Osten des Geltungsbereichs sind in dieser Hinsicht schutzwürdig. Das Wochenendhausgebiet ist durch den vorhandenen Gehölzbestand landschaftlich gut eingebunden. Da die baulichen Anlagen nur eine geringe Höhe ausweisen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.

Ein Gutachten prüft, ob der gewerbliche Lärm des benachbarten Kieswerks oder der Verkehrslärm der nördlich gelegenen Landesstraße L 51 die Aufstellplätze für Wochenendhäuser unangemessen belasten und weist deren Verträglichkeit nach. Als Maßnahme zum Immissionsschutz, die bereits in einer frühen Untersuchung vorgeschlagen und in den B-Plan aufgenommen wurde, wurde ein 3 m hoher Lärmschutzwall im Norden berücksichtigt. Dieser Wall ist bereits hergestellt.

Kulturgüter oder nach Denkmalrecht geschützte Objekte sind im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Grundlage der vorliegenden Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“. Die Bilanzierung kommt mit einem Defizit von 265.905 Werteinheiten zu dem Ergebnis, dass die Veränderungen zu erheblichen Beeinträchtigungen im Naturhaushalt geführt haben.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wurde 2006 eine Fläche in der Saale-Aue ausgewählt, die Teil des Flurstücks Nr. 8/1, Flur 13, Gemarkung Barby ist. Für die Fläche wurde eine Waldumbaumaßnahme geplant, die zu einem naturnahen Waldbestand führt und damit nicht nur allgemein ökologische Funktionen im Naturhaushalt aufwertet, sondern eine positive Entwicklung in hochwertigen Schutzgebieten bedeutet. Das Kompensationsdefizit im Geltungsbereich wird damit ausgeglichen.