

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1

‘FORELLENHOF MÖLLENDORF’

SONDERGEBIET – SO

STADT COSWIG (ANHALT)

ORTSCHAFT MÖLLENDORF

LANDKREIS WITTENBERG

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG

12.04.2010

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

SIEGFRIED LÖSCH DIPL.ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKT

Fuggerstraße 9A D-92224 Amberg Telefon 09621 / 6000 57 Telefax 09621 / 6000 58 Email: sl@loesch-landschaft.de

ERLÄUTERUNGSBERICHT UND BEGRÜNDUNG

INHALT

	Seite
1. Begründung zum Bebauungsplan	1
1.1 Erfordernis	1
1.2 Planungsrecht	1
1.3 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes	2
1.4 Grenzen	2
1.5 Erschließung/ Ver- und Entsorgung	3
1.5.1 Verkehrserschließung	3
1.5.2 Wasserversorgung	3
1.5.3 Abwasserentsorgung	3
1.5.4 Energieversorgung	3
1.5.5 Müllentsorgung	4
1.5.6 Immissionsschutz	4
2. Erläuterungen zur Grünordnung	5
2.1 Anlass und Aufgabenstellung	5
2.2 Planungsgrundlagen	5
2.2.1 Naturraum und Topographie	5
2.2.2 Geologie und Böden	5
2.2.3 Klima	6
2.2.4 Wasserhaushalt	6
2.2.5 Potentiell natürliche Vegetation	7
2.2.6 Bodennutzung und reale Vegetation	8
2.2.7 Landschaftsbild und Erholung	8
2.3 Übergeordnete Planungen und vorhandene Fachdaten	9
2.3.1 Regionaler Entwicklungsplan	9
2.3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	10
2.3.3 Ökologisches Verbundsystem Sachsen-Anhalt	10
2.3.4 Biotopkartierung	10
2.3.5 Artenschutzkartierung	11
2.3.6 Schutzgebiete	11
2.4 Bewertung und Konfliktanalyse	12
2.4.1 Ziele und Grundlagen der Grünordnung	12

2.4.2	Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	13
2.4.3	Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
2.4.4	Bilanzierung / Nachweis der Kompensation	16
3.	Hinweise	19
3.1	Gehölze	19
3.2	Wandbegrünung	19
3.3	Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes	19
3.4	Funde historischer Art	20
3.5	Bodenverfärbungen- oder gerüche	20
3.6	Oberflächenwasser	20
3.7	Gestaltung der Hälterbecken	20
3.8	Beeinträchtigungen durch den Biber	20
4.	Textliche Festsetzungen	21
4.1	Nutzungsart	21
4.2	Abstandsflächen	21
4.3	Maß der baulichen Nutzung	21
4.4	Gestaltung der baulichen Anlagen	22
4.5	Verkehrsflächen	22
4.6	Stellplätze und Garagen	22
4.7	Pflanzgebote / Ausgleichsflächen	22
4.8	Erhalt der Pflanzen, Verwendung von Tausalz	23
4.9	Naturschutzrechtliche Vorgaben	23
4.10	Oberflächenwasser / Grundwasser	23

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Möllensdorf hat in seiner Sitzung vom 12.04.2007 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1 „Forellenhof Möllensdorf“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.¹ Aufgrund der Eingemeindung von Möllensdorf zur Stadt Coswig (Anhalt) am 01.07.2009 führt die Stadt Coswig (Anhalt) von diesem Zeitpunkt an das Bebauungsplanverfahren fort.

Über einen städtebaulichen Vertrag hat die Stadt Coswig (Anhalt) sämtliche Kosten die mit dem B-Plan und seiner Durchführung einhergehen an den Vorhabensträger Herrn Heinz Joachim übertragen.

Mit der Ausarbeitung wurde das Büro „Lösch Landschaftsarchitektur“, Fuggerstraße 9 A, 92224 Amberg, beauftragt.

Erforderlich ist die Baugebietsausweisung, um Bau- und Nutzungsrecht für unten genanntes Vorhaben zu schaffen.

Zurzeit betreibt der Vorhabensträger Herr Heinz Joachim am Standort als Landwirt im Nebenerwerb eine Fischzucht und Nutzung als Angelgewässer, was auch zukünftig angedacht ist. In diesem Zusammenhang hat er eine wasserrechtliche Genehmigung u.a. zur Nutzung des Gewässers zur Fischaufzucht, sowie zum Anstauen des Grieböer Baches. Der Vorhabensträger hat weiterhin eine Baugenehmigung zum Bau eines Blockbohlenhauses (Betriebsgebäude), welches für das Betreiben einer Fischzucht unbedingt erforderlich ist. In diesem Zusammenhang wurde der vorhandene Schotterweg und die Errichtung von Parkständen genehmigt.

Aufgrund der derzeitigen Lage des Gebietes im Außenbereich der Ortslage Möllensdorf ist eine Nutzung als Verkaufsstätte, Imbiss oder dgl. (gewerbliche Nutzung) nicht möglich.

Der Vorhabensträger beabsichtigt jedoch am Standort die Ausübung einer gewerblichen Nutzung.

Die Planung am oben genannten Standort beinhaltet folgendes:

- Gebäude für Fischverkauf mit Schank- und Speisewirtschaft incl. einer Räumlichkeit für Angelzubehör und Terrasse
- Errichtung von 2 Ferienhäusern
- Errichtung einer Betriebswohnung
- Erweiterung der Fischaufzuchtbecken/ Hälterbecken für den Fischverkauf
- Erweiterung Betriebsgebäude (Blockbohlenhaus)
- Errichtung eines neuen Erschließungsweges im Anschluss an die neue Zufahrt (die alte Zufahrt wird für den motorisierten Verkehr geschlossen).

(siehe Plan „Endgültige Planfassung“ Nr. 15 / 004-07)

1.2 Planungsrecht

Das vorgesehene Sondergebiet „Forellenhof Möllensdorf“ mit der Zweckbestimmung „Fischzucht und Vermarktung mit notwendigen Einrichtungen, incl. Schank- und Speisewirtschaft, Wohnhaus und 2 Ferienhäuser“ soll im Bereich des bestehenden Forellenhofes Möllensdorf am nördlichen Rand von Möllensdorf entstehen.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), in der aktuell gültigen Fassung

Da die Stadt Coswig (Anhalt) derzeit nicht in der Lage ist den Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet aufzustellen, wird aus dringenden Gründen ein vorzeitiger B-Plan aufgestellt (§ 8 (4) BauGB), welcher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Dieser Bebauungsplan soll nur den Bereich des Forellenhofes Möllensdorf städtebaulich ordnen.

Mit dem geplanten Vorhaben wird der Bestand von zurzeit einer Arbeitskraft gefestigt. Zuzüglich soll ein weiterer Arbeitsplatz entstehen, welches für eine kleine Ortschaft wie Möllensdorf einen hohen Stellenwert hat. Weitere dringende Gründe für diesen vorzeitigen Bebauungsplan sind: Ordnung der städtebaulichen Situation im Plangebiet sowie Klärung der Trinkwasser- und Abwasserverhältnisse. Zudem wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes den Zielen des Naturpark „Fläming“ Rechnung getragen: „Die Entwicklung eines nachhaltigen Tourismus, natur- und landschaftsverträglichen Bewirtschaftung und nachhaltigen Regionalentwicklung sollen gefördert werden.“

1.3 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes ist das ehemalige „Möllendorfer Schwimmbad“. Zum Betrieb des Freibades wurde in den 60-er/70-er Jahren eine Stauanlage errichtet und im Bereich des Grieböer Baches 2 künstliche Teiche angelegt, welche durch eine Überfahrt mit Rohrdurchlass verbunden sind. Seit Errichtung der Teichanlage erfolgt die schadlose Ableitung des Grieböer Baches über verrohrte Zuläufe und Hochwassermulden. Die Anlagen stellen die Verbindung zu den Teichen her.

Hinter dem Ablaufbauwerk in der Landesstraße L123 fließt der Grieböer Bach wieder in seinem ursprünglichen Bachbett.

Bei dem westlichen Abzweig handelt es sich um den Mühlbach von Möllensdorf.

Derzeit werden diese zwei anthropogenen Gewässer im „Forellenhof Möllensdorf“ zur Fischeinzucht und als Angelgewässer genutzt, wobei sie nur geringfügig besetzt werden. Das Planungsgebiet und die nähere Umgebung sind ebenfalls von Gehölzstrukturen geprägt.

Die genehmigten Flächen zum Parken und der vorhandene Weg auf dem Grundstück sind geschottert.

Eine weitere schon genehmigte bauliche Anlage im Planungsgebiet ist das bestehende Blockbohlenhaus (Betriebsgebäude). Im Norden des Bebauungsplangebietes befinden sich die vorhandenen genehmigten Fischeinzuchtbecken/ Hälterbecken.

Die für die Planung (Gebäude für Fischverkauf mit Schank- und Speisewirtschaft sowie Terrasse, Betriebswohnung, Erweiterung Betriebsgebäude, Ferienhäuser, Erweiterung Hälterbecken, neuer Erschließungsweg) angedachten Flächen stellen im Bestand größtenteils Rasenflächen oder Intensivgrünland dar. Daher hat das geplante Vorhaben nur eine geringe Auswirkung auf den vorhandenen Naturhaushalt.

1.4 Grenzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Flurstück 31, Flur 1, Gemarkung Möllensdorf, sowie Teile des Flurstückes 40 der Flur 1, Gemarkung Möllensdorf.

Der Bebauungsplan hat somit eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch einen Mischwald und der Fortsetzung des Grieböer Baches (Flurstück 27 und Flurstück 40 der Flur 1, Gemarkung Möllensdorf)

- im Westen durch den Grieböer Bach mit anschließendem Mühlbach, sowie daran angrenzendem Mischwald und im unteren Bereich durch einen Campingplatz (Flurstück 38 und Flurstück 39 der Flur 1 der Gemarkung Möllensdorf; Flurstück 108 der Flur 7 der Gemarkung Möllensdorf)
- im Süden durch eine Straße (L123) mit angrenzender Wiesennutzung mit Gehölzbestand (Flurstück 106 der Flur 7, Gemarkung Möllensdorf)
- im Osten ebenfalls durch dieselbe Straße (L123) mit angrenzender forstwirtschaftlicher Nutzung (Flurstück 41 der Flur 1, Gemarkung Möllensdorf).

Das Baugebiet hat eine Ausdehnung von Nord nach Süd von max. 129 m. Die Ost-West-Ausdehnung beträgt max. 137 m.

1.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

1.5.1 Verkehrserschließung

Das Sondergebiet „Forellenhof Möllensdorf“ wird von Osten her durch die vorhandene Straße L123 mit einer neuen Zufahrt erschlossen. Die geplante Zufahrt hat eine Breite von 5,5 m um ein gleichzeitiges Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Die einzuhaltenden Sichtdreiecke werden bei der Planung berücksichtigt. Für diese neue Zufahrt wurde bei der „Landesbetrieb Bau Niederlassung Ost“ ein Antrag auf Sondernutzungserlaubnis gestellt. Im Bebauungsplangebiet wird im Anschluss daran ein neuer Erschließungsweg errichtet. Die alte Zufahrt wird für den motorisierten Verkehr geschlossen.

Im Baugebiet selbst befindet sich bereits der genehmigte Schotterweg und Stellplätze.

1.5.2 Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung des Sondergebietes „Forellenhof Möllensdorf“ wird einer der beiden vorhandenen Brunnen des Bebauungsplangebietes ordnungsgemäß ausgebaut.

Der Fassungsbereich um die Brunnen (ca. 10 x 10 m) darf zum Schutz des Wassers nicht bebaut werden, ausgenommen sind bauliche Anlagen für die Aufbereitungsanlage.

Die Löschwasserversorgung ist über den vorhandenen Teich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes gesichert (siehe auch „Wasserrechtliche Erlaubnis – Heben und Senken Wasserstand Grieböer Bach“ II. Nebenbestimmungen Punkt 2.16 vom August 2004).

1.5.3 Abwasserentsorgung

Im Bebauungsplangebiet wird zur Abwasserbehandlung im Bereich der vorhandenen abflusslosen Sammelgrube eine vollbiologische Kleinkläranlage errichtet.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück zur Wiederverwendung gesammelt oder über eine belebte Bodenzone versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen in den Grünflächen ist erlaubt.

1.5.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Envia^M sichergestellt.

1.5.5 Müllentsorgung

Gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg sind anfallender Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Entsorgung gewerbespezifischer Abfälle aus Teichwirtschaft und Fischerei sowie aus der Zubereitung und Verarbeitung von Fisch, welche gem. Abfallentsorgungssatzung des LK Wittenberg von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

1.5.6. Immissionsschutz

Durch die geplanten Nutzungen ist nur mit unerheblichen Störungen über der jetzigen Ausgangssituation im Baugebiet zu rechnen.

2. Erläuterungen zur Grünordnung

2.1 Anlass und Aufgabenstellung

Neben den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Punkten ist es erforderlich, auch die grünordnerischen Belange ausreichend zu berücksichtigen.

Die Aufnahme der umweltschützerischen Belange in die Abwägung gemäß § 1a BauGB und die Verankerung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 21 BNatSchG² sind hierfür Grundlage.

Diesen gesetzlichen Regelungen wird mit dieser Bauleitplanung (Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) Rechnung getragen.

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 (Änderung 24.11.2006) herangezogen. Nach einer Bestandserhebung und –bewertung erfolgt aufgrund dieser Ergebnisse eine Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe. Daraus wiederum werden textliche und planliche Festsetzungen von grünordnerischen und der Eingriffsvermeidung dienenden Maßnahmen entwickelt.

2.2 Planungsgrundlagen

2.2.1 Naturraum und Topographie

Das geplante Sondergebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Fläming“ und hier in der Untereinheit „Roßlau-Wittenberger Vorfläming“.³

Die Höhenlage des Gebietes liegt zwischen 105 m ü. NN am Rand des Baugebietes und 102,5 m ü. NN in Richtung der zwei vorhandenen Gewässer.

2.2.2 Geologie und Böden

Die Landschaft im Fläming, welche durch die Eiszeit (Pleistozän) geprägt wurde, wird in ihrem Aufbau und in ihrer Gliederung wesentlich vom geologischen Bau bestimmt.

Die heutige Oberflächenform, die Bodenverhältnisse und das Gewässernetz sind auf den Aufenthalt des Gletschereises im Pleistozän zurückzuführen. Ergebnisse dieses Vorganges sind die Endmoränen. Flach geneigte Felder aus geschichteten Kiesen und Sanden, welche als Sander bezeichnet werden, wurden vor dem Gletscherrand durch das abfließende Schmelzwasser gebildet. In einem breiten Urstromtal sammelte sich das über die Sander kommende Wasser. Der Verlauf der Elbe zeichnet noch heute dieses Urstromtal wieder.

Geologisch bedingt befinden sich im Planungsgebiet größtenteils Talsande.

Der Bereich des Planungsgebietes zählt zu den Niederungen und Nebentälchen, welche durch hoch anstehendes Grundwasser charakterisiert sind. Entsprechend dem Unterflurabstand des Grundwassers werden diese Böden durch Vergleyung oder

² BNatSchG, Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S.666)

³ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Digitale Naturschutzfachdaten, Landschaftsgliederung, Auskunft April 2007

Moorbildung gekennzeichnet. Die meisten Bäche, die von der pleistozänen Hochfläche kommen, weisen sandige Substrate auf.

Bei ganzjährigem Sauerstoffmangel durch hoch anstehendes Grundwasser wird die Zersetzung der organischen Substanz stark gehemmt und es führt zur Anreicherung. Bei fehlender Humusaufgabe bilden sich Anmoore heraus. Im Planungsgebiet sind daher die Bodenform Sand-Anmoore vorzufinden. Da sandige Substrate der Hochflächen dominant sind, sind Sand-Anmoore häufiger verbreitet als Lehm-Anmoore.⁴

2.2.3 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich hinsichtlich seiner klimatischen Verhältnisse zwischen dem kontinental geprägten Elbetal und dem atlantisch geprägten Fläming.⁵

Das Elbetal mit Binnenlandklima zählt zum Klimabezirk „Elbaue“. Die mittlere Jahresniederschlagssumme beträgt 570 mm.

Die Klimawerte des Hohen Fläming hingegen liegen bei einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von rund 610 mm (genauere Informationen siehe Umweltbericht Kap. 3.5.1).

2.2.4 Wasserhaushalt

Die Hydrographie im Bereich des Landkreises Wittenberg wird durch den Lauf der Elbe bestimmt. Neben der Elbe gibt es noch eine Vielzahl weiterer Bäche, wie z.B. den Grieboer Bach. Sie wurden natürlich gespeist von Schichtquellen am Rand des Urstromtals bzw. von den Niederterrassen und fließen auch heute noch der Elbe zu.⁶

Das Gelände des Bebauungsplanes ist das ehemalige „Möllensdorfer Schwimmbad“. Zum Betrieb des Freibades wurde in den 60-er/70-er Jahren eine Stauanlage errichtet und im Bereich des Grieboer Baches 2 künstliche Teiche angelegt, welche durch eine Überfahrt mit Rohrdurchlass verbunden sind. Seit Errichtung der Teichanlage erfolgt die schadlose Ableitung des Grieboer Baches über verrohrte Zuläufe und Hochwassermulden. Die Anlagen stellen die Verbindung zu den Teichen her. Hinter dem Ablaufbauwerk in der Landesstraße L123 fließt der Grieboer Bach wieder in seinem ursprünglichen Bachbett. Die Teichanlage wurde früher ebenfalls durch den Angelverein „Dessauer Gruppe“ genutzt.

Bei dem westlichen Abzweig handelt es sich um den Mühlbach von Möllensdorf. Er fließt an der ehemaligen Mühle Möllensdorf wieder in den Grieboer Bach.

Derzeit werden diese zwei anthropogenen Gewässer im „Forellenhof Möllensdorf“ zur Fischeinzucht und als Angelgewässer genutzt, wobei sie nur geringfügig besetzt werden.

Anhand der Grundwasserflurabstände, sowie des Bodensubstrates, der Flächennutzungsstruktur und der auftreffenden Niederschläge können Rückschlüsse auf die Grundwasserneubildungsrate gezogen werden. Dabei sind oberflächlich anstehende Grund-

⁴ Landschaftsrahmenplan des Kreises Roßlau (Entwurf); Kap. 1.2.1.1, Kap. 1.2.1.2, Kap. 4.1.2.1; Planungsbüro Dr. Reichhoff; Stand Dez. 1993

⁵ Landschaftsrahmenplan des Kreises Roßlau (Entwurf); Kap. 1.2.1.4; Planungsbüro Dr. Reichhoff; Stand Dez. 1993

⁶ Landschaftsrahmenplan des Kreises Roßlau (Entwurf); Kap. 1.2.1.3; Planungsbüro Dr. Reichhoff; Stand Dez. 1993

oder Oberflächenwasser stärker der Verdunstung und Nutzung durch Pflanzenbewuchs ausgesetzt als grundwasserferne Standorte.

Im Planungsgebiet beträgt die Grundwasserneubildung aus Niederschlägen 0,1-3,0 l/s km².⁷

Wasserschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Sondergebietes nicht berührt.

2.2.5 Potentiell natürliche Vegetation

Unter potentiell natürlicher Vegetation versteht man eine Pflanzengemeinschaft, die sich den jeweiligen Standortbedingungen entsprechend unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen, ohne menschlichen Einfluss entwickeln würde:

Entsprechend den Standortfaktoren wie Boden, Wasserhaushalt, Klima, Meereshöhe gehört der westliche Bereich des Planungsgebietes in das potentiell natürliche Vegetationsgebiet des „Walzenseggen-Erlenbruchwaldes“, während der östliche Bereich als potentielle natürliche Vegetation „Linden-Hainbuchenwald“ aufweist.⁸

Die Grenze zwischen diesen beiden Pflanzengemeinschaften stellt im Planungsgebiet ungefähr der Verlauf des Schotterweges dar.

Innerhalb der Pflanzengesellschaft „Walzenseggen-Erlenbruchwald“ (*Carici elongatae-Alnetum*) kämen als Bäume und Sträucher überwiegend vor: Roterle (*Alnus glutinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Grauweide (*Salix cinerea*), Moorbirke (*Betula pubescens*).

Innerhalb der Pflanzengesellschaft „Linden-Hainbuchenwald“ (*Tilio -Carpinetum*) kämen als Bäume und Sträucher überwiegend vor: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Mit dem Modell der potentiell natürlichen Vegetation ist es im Naturschutz somit möglich,

- den Grad der menschlichen Einflussnahme auf zur Zeit bestehende Vegetationseinheiten abzuschätzen (Vergleich realer mit potentiell natürlicher Vegetation);
- im Waldbereich standortgerechte von standortfremder Bestockung zu trennen und letztere durch gezielte Bewirtschaftung in Richtung auf die potentiell natürliche Vegetation zu entwickeln (diese stellt im Waldbereich i.d.R. die derzeit „natürlichste“ Bestockung dar; die zugehörigen Ökosysteme sind relativ am „stabilsten“, da sie dem Klimax nahe kommen);
- im Rahmen der Biotopentwicklung (Pflege) und –neuschaffung sinnvolle Ziele zu definieren und geeignete Maßnahmen einzuleiten. So sollten bei Biotop-neuschaffungen möglichst Typen verwirklicht werden, die der potentiell natürlichen Vegetation bzw. den entsprechenden Ersatzgesellschaften des jeweiligen Gebietes entsprechen.
Pfleßmaßnahmen sind in der Regel so zu konzipieren, dass die Ersatzgesellschaften erhalten bleiben.

⁷ Landschaftsrahmenplan des Kreises Roßlau (Entwurf); Kap. 4.1.3.2; Planungsbüro Dr. Reichhoff; Stand Dez. 1993

⁸ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Digitale Naturschutzfachdaten, Potentielle natürliche Vegetation, Auskunft April 2007

2.2.6 Bodennutzung und reale Vegetation

Zur Erfassung der derzeitigen Nutzungs- und Vegetationsverhältnisse wurde der Bestand vor Ort erhoben und im „Bestands- und Konfliktplan“ Nr. 14 / 004-07 dargestellt.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist das ehemalige „Möllensdorfer Schwimmbad“. Wie schon in Kap. 2.2.4 erwähnt, wurde in den 60-er/70-er Jahren zum Betrieb des Freibades eine Stauanlage errichtet und im Bereich des Grieböer Baches 2 künstliche Teiche angelegt, welche durch eine Überfahrt mit Rohrdurchlass verbunden sind. Seit Errichtung der Teichanlage erfolgt die schadlose Ableitung des Grieböer Baches über verrohrte Zuläufe und Hochwassermulden. Die Anlagen stellen die Verbindung zu den Teichen her.

Im „Forellenhof Möllensdorf“ werden diese zwei anthropogenen Gewässer derzeit zur Fischeinzucht und als Angelgewässer genutzt.

Die genehmigten Flächen zum Parken und der vorhandene Weg auf dem Grundstück sind geschottert.

Am östlichen Teichrand befindet sich ein Erlensaum. Im Geltungsbereich sind weiterhin 5 Gruppen/ Reihen aus Erlen verteilt. Am Teichrand befindet sich sonst noch Erlenjungwuchs und verteilt Einzelbäume.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Gehölzstreifen gelegen, der sich aus Birken mit vereinzelt Kiefern und Robinien zusammensetzt. 2 Heckenstreifen sind an der südlichen Grenze des B-Plangebietes gelegen. Eine Reihe aus Douglasien ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches angepflanzt.

Am Teichrand befindet sich ein schmaler Saum aus Hochstauden mit Röhricht, welcher zum Teil nitrophil ist. In einigen Bereichen befindet sich ein größerer Anteil an Ruderalarten.

Die für die Planung (Gebäude für Fischverkauf mit Schank- und Speisewirtschaft sowie Terrasse, Betriebswohnung, Erweiterung Betriebsgebäude, Ferienhäuser, Erweiterung Hälterbecken, Errichtung eines neuen Erschließungsweges) angedachten Flächen stellen im Bestand größtenteils Rasenflächen oder Intensivgrünland dar.

Auf diesen Flächen ist die biologische Vielfalt eher gering, weil aufgrund der meist nivellierten, durch den Menschen beeinflussten Standortbedingungen, nur Allerweltsarten und keine Spezialisten, die die biologische Vielfalt ausmachen, auftreten.

Daher hat das geplante Vorhaben nur eine geringe Auswirkung auf den vorhandenen Naturhaushalt.

2.2.7 Landschaftsbild und Erholung

Das geplante Sondergebiet „Forellenhof Möllensdorf“ soll im Bereich des bestehenden Forellenhofes Möllensdorf, dem ehemaligen „Möllensdorfer Schwimmbad“ am nördlichen Rand von Möllensdorf entstehen.

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist gekennzeichnet durch die 2 anthropogenen Angelgewässer mit gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen. Seit Errichtung der Teichanlage erfolgt die schadlose Ableitung des Grieböer Baches über verrohrte Zuläufe und Hochwassermulden. Die Anlagen stellen die Verbindung zu den Teichen her.

Weiterhin prägen Rasenflächen und Intensivgrünland das Landschaftsbild des geplanten Baugebietes. Ebenfalls gibt es im Planungsgebiet schon vorhandene genehmigte bauliche Anlagen wie das Blockbohlenhaus (Betriebsgebäude), den Schotterweg und Flächen zum Parken. Auch die vorhandenen genehmigten Fischeinzuchtbecken/ Hälterbecken bestimmen das gegenwärtige Landschaftsbild.

Die Grenzen des Planungsgebietes sind fast vollständig mit Gehölzstrukturen (Hecken; Gehölzstreifen mit Birken, Robinien, Kiefern; an das Planungsgebiet angrenzender

Mischwald) umgeben, sodass keine oder nur geringe Sichtbeziehungen nach außen möglich sind.

Die Landesstraße L123 grenzt im Süden und Osten an das Planungsgebiet und im Westen grenzt ein Campingplatz an. Das Landschaftsbild der näheren Umgebung ist weiterhin hauptsächlich durch Mischwald und forstwirtschaftlich genutzten Wald mit teilweise Wiesenflächen geprägt. Vorhandene Siedlungsstrukturen befinden sich nur unweit des geplanten Sondergebietes.

Die für die Planung (Verkaufsgebäude mit Terrasse, Betriebswohnung, Erweiterung Betriebsgebäude, Ferienhäuser, Erweiterung Hälterbecken, Errichtung eines neuen Erschließungsweges) angedachten Flächen stellen im Bestand größtenteils nur Rasenflächen oder Intensivgrünland dar, wodurch somit das geplante Vorhaben nur eine geringe Auswirkung auf den vorhandenen Naturhaushalt hat.

Erholung:

Der „Naturpark Fläming e.V.“ begrüßt das geplante Vorhaben. Laut dem Landschaftsrahmenplan (LRP) hat die Ortschaft Möllensdorf ein sehr hohes Erholungspotential.⁹

Viele Wanderwege führen laut LRP durch Möllensdorf (siehe Umweltbericht Kap. 3.1.1). Ebenfalls für viele Radfahrer ist Möllensdorf ein beliebter Ort zum Durchreisen.

Aufgrund dieser Ausgangssituation eignet sich das Planungsgebiet (mit geplantem Gebäude für Fischverkauf einschließlich Schank- und Speisewirtschaft sowie Terrasse) daher hervorragend als Rastplatz für Radfahrer und Wanderer im Naturpark „Fläming“, sowie als Treffpunkt der Bewohner Möllensdorf.

2.3 Übergeordnete Planungen und vorhandene Fachdaten

2.3.1 Regionaler Entwicklungsplan

An der östlichen und südlichen Grenze des Planungsgebietes wurde das Vorranggebiet für Forstwirtschaft „Fläming“ gem. Punkt 5.3.6 Nr. 1 festgelegt. Als Vorranggebiete für die Forstwirtschaft sind dabei Waldgebiete ausgewiesen, in denen die Bewirtschaftung des Waldes von besonderer Bedeutung ist.¹⁰

Laut Regionaler Planungsgemeinschaft wird der nördliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes durch das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fläming“ gem. Pkt. 5.5.3.4 Nr.2 REP A-B-W berührt. Dabei handelt es sich laut Regionaler Planungsgemeinschaft um die Fläche der bereits bestehenden Fischauzuchtbecken, sodass eine Beeinträchtigung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gegeben ist. Weitere flächenhafte Ziele oder Grundsätze wurden im REP A-B-W für die Planfläche nicht festgelegt.¹¹

⁹ Landschaftsrahmenplan des Kreises Roßlau (Entwurf); Kap. 4.2.10; Planungsbüro Dr. Reichhoff; Stand Dez. 1993

¹⁰ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg (REP A-B-W) vom 7.10.2005 (in Kraft seit 24.12.2006); Herausgeber: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg, Köthen

¹¹ Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zum B-Plan Nr.1 „Forellenhof Möllensdorf“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, vom 11.05.2007

2.3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Möllensdorf hat in seiner Sitzung vom 12.04.2007 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1 „Forellenhof Möllensdorf“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Aufgrund der Eingemeindung von Möllensdorf zur Stadt Coswig (Anhalt) am 01.07.2009 führt die Stadt Coswig (Anhalt) von diesem Zeitpunkt an das Bebauungsplanverfahren fort.

Da die Stadt Coswig (Anhalt) derzeit nicht in der Lage ist den Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet aufzustellen, wird aus dringenden Gründen ein vorzeitiger B-Plan aufgestellt (§ 8 (4) BauGB), welcher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

2.3.3 Ökologisches Verbundsystem Sachsen-Anhalt

Das geplante Sondergebiet „Forellenhof Möllensdorf“ liegt in der Biotopverbundfläche „Niederung des Grieböer Baches“ (Nr. 172) und diese wiederum in der übergeordneten Biotopverbundeinheit „Grieböer Bach“. Dabei besteht für das Planungsgebiet der Handlungsbedarf: „Fortführung der Nutzung/ Pflege im bisherigen Umfang“.¹²

Da, wie schon erwähnt, die Flächen für die geplanten baulichen Anlagen größtenteils Rasenflächen oder Intensivgrünland darstellen, wird der im Planungsgebiet vorhandene Biotopverbund durch die Planung nur unwesentlich beeinträchtigt.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurde weiterhin festgestellt, dass durch die geplanten Vorhaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Forellenhof Möllensdorf“ es zu keiner Veränderung oder Beeinträchtigung von Lebensraumtypen des Anhang I und Arten des Anhangs II des vorhandenen FFH-Gebietes „Grieböer Bach östlich Coswig“ kommt.

Ebenfalls wurde im Rahmen der Planungsüberlegung versucht die Flächen für die Baugrenzen so gering wie möglich zu halten.

2.3.4 Biotopkartierung

Laut Informationen vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt befindet sich das Planungsgebiet in einem Tälchen zwischen Pülzig und Möllensdorf, wobei der östliche Bereich des Planungsgebietes im Rahmen der Selektiven Biotopkartierung als „Grieböer Bach-Tälchen“ im Jahr 1991 aufgenommen wurde.¹³

Der Grieböer Bach ist gemäß § 30 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG bzw. § 37 Abs. 1 Ziff. 1 NatSchG LSA¹⁴ ein gesetzlich geschützter Biotop (natürlich oder naturnahes fließendes und stehendes Binnengewässer einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation). Seit Errichtung der Teichanlage erfolgt die schadlose Ableitung des Grieböer Baches über verrohrte Zuläufe und Hochwassermulden. Die Anlagen stellen die Verbindung zu den Teichen her (ehemaliges Möllensdorfer Schwimmbad). In der Realität ist der Grieböer Bach daher in diesem Abschnitt nicht mehr als Bach zu erkennen.

¹² Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt; Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt; Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt; Landkreis Anhalt-Zerbst; Landschaftsinformationssystem; 2001

¹³ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Digitale Naturschutzfachdaten, Selektive Biotopkartierung, Auskunft April 2007

¹⁴ NatSchG LSA, Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.Juli 2004 (GVBl. LSA S.454, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S.801)

2.3.5 Artenschutzkartierung

Nach Aussage von Frau MÄHNERT vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt¹⁵ gibt es im Planungsgebiet keine Fundpunkte zu gefährdeten Tierarten bzw. Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie.¹⁶

Auch im Landschaftsrahmenplan ist das Bachneunauge (nach Anhang II FFH-Richtlinie geschützte Tierart) erst südlich des Planungsgebietes kartiert wurden.¹⁷

Im Bebauungsplangebiet gibt es ebenfalls keine Fundpunkte der Datenbank „Farn- und Blütenpflanzen Sachsen-Anhalt“.¹⁸

Weiterhin gibt es laut FISCHER¹⁹ im Planungsgebiet keine Vorkommen gefährdeter Vogelarten und laut MEYSEL²⁰ keine Fundpunkte von Orchideenvorkommen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Ansiedlung des Bibers. Die Reviere und die Anzahl dieser Art entlang des Bachlaufs können wechseln. Beeinträchtigungen des Bebauungsplangebietes durch den Biber können nicht ausgeschlossen werden.

2.3.6 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Roßlauer Vorfläming“ (rechtskräftig seit 29.09.2005) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Forellenhof Möllendorf“.

Die gesamte Bebauungs-Planfläche liegt im Geltungsbereich des 2005 verordneten Naturparks „Fläming/Sachsen-Anhalt“.

Ziel des Naturparks ist die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der für den Naturraum typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Teillandschaften und Lebensräume im Gebiet des Fläming/Sachsen-Anhalt als Grundlage für die Erholung des Menschen und damit der Sicherung und Verbesserung der ökologischen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung.

„Der Fläming soll eine besondere Bedeutung für Naturschutz, Landschaftspflege, mittelständische Wirtschaft und Handwerk, Umweltbildung und Fremdenverkehr erlangen.“²¹

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wird das Vorhaben dieses Bebauungsplanes durch die Verwaltung des Naturparks begrüßt.

Der Grieböer Bach ist ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung:

„Grieböer Bach östlich Coswig“: DE 4041-301 (Landes Nr. FFH0065LSA). Der gedachte ehemalige Verlauf des Grieböer Baches innerhalb der Teichanlage stellt die lineare Abgrenzung des FFH-Gebietes im Geltungsbereich dar.

Das Land Sachsen-Anhalt hat mit Verordnung über die Errichtung des ökologischen Netzes Natura 2000 das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung verordnet.

¹⁵ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Auskunft Frau Mähnert, November 2007

¹⁶ Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L206/7 vom 22. Juli 1992), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. September 2003 (ABl. EG Nr. L284, S.1)

¹⁷ Landschaftsrahmenplan des Kreises Roßlau (Entwurf); Kap. 4.1.1; Planungsbüro Dr. Reichhoff; Stand Dez. 1993

¹⁸ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Digitale Naturschutzfachdaten, Datenbank Farn- und Blütenpflanzen Sachsen-Anhalt, Auskunft November 2007

¹⁹ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Steckby, Auskunft Herr Fischer, Dezember 2007

²⁰ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Auskunft Herr Meysel, Dezember 2007

²¹ Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt, Broschüre des Naturparks Fläming e.V., Jeber-Bergfrieden, 2006

Im FFH-Gebiet vorkommende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

- Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion* (3260)
- Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe (6430)
- Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (91EO)

Nach Aussage von Frau MÄHNERT vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (siehe Kap. 2.3.5) gibt es im Planungsgebiet keine Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie.²²

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben zu keiner Veränderung oder Beeinträchtigung von Lebensraumtypen des Anhang I und Arten des Anhang II des FFH-Gebietes „Grieboer Bach östlich Coswig“ führt.

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand im **geplanten** Naturschutzgebiet „Grieboer Bach“, welches den Status „**unbestätigte Planung**“ hat.²³

Durch die derzeitige Bestandssituation am bestehenden Forellenhof Möllendorf (Angelteiche mit Fischbesatz, bestehender Schotterweg, Blockbohlenhaus (Betriebsgebäude), verstärkter Besucherverkehr am Wochenende,...) eignet sich aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) das Bebauungsplangebiet nicht zur Planung eines Naturschutzgebietes. Aufgrund der zurzeit bereits gefestigten fischereiwirtschaftlichen Nutzung und zunehmender touristischen Nutzung (Rastplatz für Radwanderer im Naturpark „Fläming“) sollte die Grenze des geplanten Naturschutzgebietes weiter nördlich, hinter den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschoben werden.

2.4 Bewertung und Konfliktanalyse

2.4.1 Ziele und Grundlagen der Grünordnung

Der Grünordnungsplan (GOPL) ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Forellenhof Möllendorf“ der Stadt Coswig (Anhalt).

Der GOPL setzt nach Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nrn. 14 – 16, 20, 22, 25 und § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und die verbindliche Anpflanzung privater und öffentlicher Bereiche fest. Nach § 13 und § 18 NatSchG LSA, § 18 BNatSchG und § 1a BauGB werden durch den GOPL die Vermeidung, Verminderung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Der GOPL hat das Ziel, den Bebauungsplan – unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und der zukünftigen Nutzung des Sondergebietes – unter ökologischen und freiflächengestalterischen Gesichtspunkten zu ergänzen und die dazu erforderliche Grünordnung verbindlich festzuschreiben.

Er verfolgt außerdem das Ziel, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten, wo möglich zu vermeiden oder zu minimieren, sowie über die ökologische Aufwertung von Flächen einen Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe zu schaffen.

²² Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Auskunft Frau Mähnert, November 2007

²³ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Digitale Naturschutzfachdaten, Schutzgebiete, Auskunft April 2007

Folgende Planungsüberlegungen sind dabei wesentliche Grundlagen der Grünordnung:

- a) Ausweisung der für die Planung / Baumaßnahmen (Verkaufsgebäude mit Terrasse, Betriebswohnung, Erweiterung Betriebsgebäude, Ferienhäuser, Erweiterung Hälterbecken, neuer Erschließungsweg) angedachten Flächen größtenteils auf im Bestand vorhandene Rasenflächen und Intensivgrünland, mit geringer biologischer Vielfalt.
- b) Minimierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Maß und Berücksichtigung von versickerungsfähigen Belägen.
- c) Niederschlagswasser soll gesammelt und wiederverwendet oder versickert werden.

Das geplante Sondergebiet „Forellenhof Möllendorf“ soll im Bereich des bestehenden Forellenhofes Möllendorf, dem ehemaligen „Möllendorfer Schwimmbad“ am nördlichen Rand von Möllendorf entstehen.

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist gekennzeichnet durch die 2 anthropogenen Angelgewässer mit gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen. Weiterhin prägen Rasenflächen und Intensivgrünland das Landschaftsbild des geplanten Baugebietes. Ebenfalls gibt es im Planungsgebiet schon vorhandene genehmigte bauliche Anlagen.

Die Grenzen des Planungsgebietes sind fast vollständig mit Gehölzstrukturen eingefasst, sodass keine oder nur geringe Sichtbeziehungen nach außen möglich sind.

Im Süden und Osten grenzt die Landesstraße L123 an das Planungsgebiet und im Westen grenzt ein Campingplatz an. Das Landschaftsbild der näheren Umgebung ist weiterhin hauptsächlich durch Mischwald und forstwirtschaftlich genutzten Wald mit teilweise Wiesenflächen geprägt. Vorhandene Siedlungsstrukturen befinden sich nur unweit des geplanten Sondergebietes.

Zur Bewertung der Eingriffe und Konfliktanalyse im geplanten Sondergebiet „Forellenhof Möllendorf“ wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ herangezogen.²⁴

Im Rahmen dieses standardisierten und einheitlichen Verfahrens im Land Sachsen-Anhalt erfolgt eine:

- a) Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfes,
- b) Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) sowie eine
- c) Bilanzierung/ Nachweis der Kompensation.

2.4.2 Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen und Ermittlung des Kompensationsbedarfes (siehe Tab. 1)

In einem ersten Schritt wurden die Biotoptypen für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen des Planungsgebietes (Eingriffsflächen/ Planung: Verkaufsgebäude mit Terrasse; Ferienhäuser; Betriebswohnung; Erweiterung Blockbohlenhaus (Betriebsgebäude); Erweiterung Hälterbecken; neuer Erschließungsweg) erfasst und bewertet (anhand Anlage 1 der Richtlinie = Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Die Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und eingeschränkt

²⁴ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2; Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Änderung, RdErl. des MLU vom 24.11.2006 – 22.2-22302/2

auch die Beurteilung des Landschaftsbildes kann somit grundsätzlich auf der Basis von Biotopen oder Biotoptypen erfolgen. Über die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet werden damit die abiotischen Schutzgüter (Wasser, Luft und Boden), die biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) sowie das Landschaftsbild mit berücksichtigt.

In der Bewertungsliste (Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt) wird jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zwischen 0-30 Wertstufen zugeordnet (= Biotopwert / m²). Dabei ist immer die Grundfläche in Anrechnung zu bringen, außer im Planungsgebiet bei dem Biotoptyp „Berankte Mauer/Wand“,... ist die tatsächliche Mauer-/ Wandfläche heranzuziehen.

Die für die Planung angedachten Flächen im Bebauungsplangebiet stellen im Bestand dabei größtenteils Rasenflächen oder Intensivgrünland dar (siehe Tab. 1 „Bewertung der Eingriffsfolgen“; siehe Plan Nr. 14 / 004-07 „Bestands- und Konfliktplan“).

Anhand von Multiplikation des Biotopwertes mit der Flächengröße der Eingriffsfläche (siehe „Bestands- und Konfliktplan“) ergeben sich die Biotopwertpunkte je Eingriffsfläche vor Durchführung der Maßnahme. Dieser Ausgangssituation wird der zu erwartende Zustand nach Durchführung des Eingriffs gegenüber gestellt. Dabei wird für jede Eingriffsfläche, der Biotoptyp der angedachten Planung ermittelt und anhand der Biotopwertliste von Sachsen-Anhalt ein Planwert / m² zugeordnet. Im Planungsgebiet ist der Biotoptyp des zu erwartenden Zustandes der Eingriffsfläche hauptsächlich „Bebaute Fläche“.

Die Biotopwertpunkte ergeben sich wiederum durch Multiplikation des Planwertes mit der jeweiligen Flächengröße.

Aus dem Vergleich der so ermittelten Biotopwertpunkte, ergibt sich somit die eingriffsbedingte Wertminderung je Teilfläche. Das damit ermittelte Kompensationsdefizit stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang je Teilfläche/ Eingriffsfläche (Verkaufsgebäude mit Terrasse; Ferienhäuser; Betriebswohnung; Erweiterung Betriebsgebäude; Erweiterung Hälterbecken; neuer Erschließungsweg) dar.

Tabelle 1: Bewertung der Eingriffsfolgen

Fläche Nr.	Name der Eingriffsfläche / Baumaßnahme	Bewertung der Eingriffsfläche vor Durchführung der Maßnahme						Bewertung des zu erwartenden Zustandes der Eingriffsfläche					Kompen- sationsdefizit	
		Code	Biotoptyp	Biotoptyp	Biotoptyp	Flächen- größe in m²	Biotoptyp- punkte	Code	Biotoptyp	Planwert	Flächen- größe in m²	Biotoptyp- punkte	Biotoptyp- punkte	
1	Verkaufsgebäude + Terrasse	*GSB *VPX	* Scherrasen * Unbefestigter Platz (Schotter)			262 6	1834 12 <u>Σ 1846</u>	B	Bebaute Fläche	0 BWP/m²	268	0	1846	
2	Ferienhäuser	GIA	Intensivgrünland mit vereinzelt Ruderalarten / Hochstauden			141	1551	B	Bebaute Fläche	0 BWP/m²	141	0	1551	
3	Betriebswohnung	*GSB *VPX	* Scherrasen * Unbefestigter Platz (Schotter)			221 39	1547 78 <u>Σ 1625</u>	B	Bebaute Fläche	0 BWP/m²	260	0	1625	
4	Erweiterung Blockbohlenhaus (Betriebsgebäude)	GIA	Intensivgrünland mit vereinzelt Ruderalarten / Hochstauden			138	1518	B	Bebaute Fläche	0 BWP/m²	138	0	1518	
5	Erweiterung Hälterbecken (2 Stück)	GSB	Scherrasen			44	308	B / SE	Bebaute Fläche / Nährstoffreiches Gewässer	0 BWP/m²	44	0	308	
6	Errichtung eines neuen Erschließungs- weges	*GSB *HEC	* Scherrasen * Baumbestand aus überwieg. heim. Arten			16 50	112 1000 <u>Σ 1112</u>	VWB	Befestigter Weg	3 BWP/m²	66	198	914	

2.4.3 Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) (siehe Tab. 2)

Auch hierbei findet wiederum als erstes die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen für die Flächen statt, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen (anhand Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalts)²⁵. Anschließend ist dieser Ausgangssituation der zu erwartende naturschutzfachliche Wert der Fläche nach erfolgter Durchführung der Maßnahme gegenüber zu stellen. Aus der Differenz ergibt sich somit die anrechenbare Wertsteigerung je Kompensationsfläche.

Der Ausgangszustand der Kompensationsfläche wird dabei, genauso wie bei den Eingriffsflächen, mit Hilfe der Biotopwerte, der Zustand nach der Kompensation anhand der Planwerte bewertet und diese mit den jeweiligen Flächengrößen multipliziert.

Für das Bebauungsplangebiet „Forellenhof Möllendorf“ wird dabei jeder Eingriffsfläche/Baumaßnahme (Verkaufsgebäude mit Terrasse; Ferienhäuser; Betriebswohnung; Erweiterung Betriebsgebäude; Erweiterung Hälterbecken; neuer Erschließungsweg) jeweils eine Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

Im Bebauungsplangebiet erfolgt in Form einer Kompensationsmaßnahme, die Anlage eines Kleingewässers in einer vorhandenen Senke mit Scherrasen (Größe 70 m²). Ebenfalls soll in der Nähe der Betriebswohnung eine geplante Sichtschutzwand (30 m Länge und 2,0 m Höhe) berankt werden (Lage siehe Plan Nr. 15 / 004-07 „Bebauungsplan“; Artenauswahl siehe Kap. 3.2).

Außerhalb des Bebauungsplangebietes in Pülzig finden Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche im Eigentum des Vorhabensträgers Herrn Joachim statt (siehe Plan Nr. 15 / 004-07 „Übersichtslageplan“ und „Kompensationsfläche bei Pülzig“). Dies betrifft eine Teilfläche der Flur 12 Flurstück 132 der Stadt Coswig/ Anhalt (Ortsteil Pülzig), der Gemarkung Cobbelsdorf. Dabei erfolgt auf einem intensiv genutzten Acker die Anlage einer vierreihigen Strauch-Baumhecke mit 9,0 m Breite und ca. 70 m Länge auf der Südseite eines vorhandenen Grabens, was einer Gesamtfläche von 630 m² entspricht (Gehölzauswahl siehe Kap. 3.3). Bei dem dort bereits vorhandenen Zaun, handelt es sich um eine offene Einfriedung für ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich (= verfahrensfreies Bauvorhaben laut § 60 (1) Pkt. 6b) BauO LSA).

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit der Realisierung der entsprechenden Baumaßnahme durchzuführen. Die Länge der zu pflanzenden Hecke ergibt sich damit aus den jeweiligen realisierten Baumaßnahmen.

2.4.4 Bilanzierung / Nachweis der Kompensation (siehe Tab. 3)

Der Nachweis der Kompensation ergibt sich anschließend aus der Gegenüberstellung der siehe Kap. 2.4.2 ermittelten Werte (Ergebnis = Kompensationsdefizit) mit den siehe Kap. 2.4.3 ermittelten Werten (Ergebnis = Wertsteigerung der Kompensationsmaßnahme). Anhand dieser Gegenüberstellung ist ersichtlich, dass die Eingriffe im Planungsgebiet durch die Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden (siehe Tab. 3).

²⁵ Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2; Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Änderung, RdErl. des MLU vom 24.11.2006 – 22.2-22302/2

Tabelle 2: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Fläche Nr. ^A	Name/ Lage der Kompensations- fläche	Bewertung der Kompensationsfläche vor Durchführung der Maßnahme					Bewertung des zu erwartenden Zustandes der Kompensationsfläche					Wertsteigerung der Kompen- sations- maßnahme
		Code	Biotoptyp	Biotoptwert m ²	Flächen- größe in m ²	Biotoptwert- punkte	Code	Biotoptyp	Planwert	Flächen- größe in m ²	Biotoptwert- punkte	
1	Kompensations- fläche außerhalb B-Plangebiet (Heckenpflanzung) ^B	AI	Intensiv genutzter Acker	5 BWP/m ²	168	840	HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heim. Arten	16 BWP/m ²	168	2688	1848
2	Kompensations- fläche außerhalb B-Plangebiet (Heckenpflanzung)	AI	Intensiv genutzter Acker	5 BWP/m ²	141	705	HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heim. Arten	16 BWP/m ²	141	2256	1551
3a)	Kompensations- fläche außerhalb B-Plangebiet (Heckenpflanzung)	AI	Intensiv genutzter Acker	5 BWP/m ²	99	495	HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heim. Arten	16 BWP/m ²	99	1584	1089
3 b)	Berankte Sichtschutzwand					0	BMD	Berankte Mauer /Wand	9 BWP/m ²	bei 30m Länge x 2,0 m Höhe =60m ²	540	540
4	Kompensations- fläche außerhalb B-Plangebiet (Heckenpflanzung)	AI	Intensiv genutzter Acker	5 BWP/m ²	138	690	HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heim. Arten	16 BWP/m ²	138	2208	1518
5	Anlage eines Kleingewässers	GSB	Scherrasen	7 BWP/m ²	70	490	SEY	Sonstige anthrop. nährstoffreiche Gewässer	14BWP/m ²	70	980	490
6	Kompensations- fläche außerhalb B-Plangebiet (Heckenpflanzung)	AI	Intensiv genutzter Acker	5 BWP/m ²	84	420	HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heim. Arten	16 BWP/m ²	84	1344	924

^A Flächen Nr. bezieht sich auf Eingriffsflächen / Baumaßnahmen (= Zuordnung von Kompensationsflächen/-maßnahmen zu jeweiligen Eingriffsflächen / Baumaßnahmen)

^B Kompensationsfläche außerhalb B-Plangebiet für Eingriffsfläche Nr. 1, 2, 3a), 4 und 6 befindet sich an einem Standort

Tabelle 3: Bilanzierung (Nachweis der Kompensation)

Fläche Nr.	Name der Eingriffsfläche / Baumaßnahme	Kompensationsdefizit in Biotopwertpunkten (BWP)	Name / Lage der Kompensationsfläche	Wertsteigerung der Kompensations- maßnahme in Biotop- wertpunkten (BWP)	Bilanzierung
1	Verkaufsgebäude + Terrasse	1846	Kompensationsfläche außerhalb B-Plangebiet (Anlage einer Strauch- Baumhecke)	1848	vollständig ausgeglichen
2	Ferienhäuser	1551	Kompensationsfläche außerhalb B-Plangebiet (Anlage einer Strauch- Baumhecke)	1551	vollständig ausgeglichen
3	Betriebswohnung	1625	3 a) Kompensationsfläche außerhalb B-Plangebiet (Anlage einer Strauch-Baumhecke) 3 b) Berankte Sichtschutzwand	-----→ 1089 -----→ 540 ----- Σ 1629	vollständig ausgeglichen
4	Erweiterung Blockbohlenhaus (Betriebsgebäude)	1518	Kompensationsfläche außerhalb B-Plangebiet (Anlage einer Strauch- Baumhecke)	1518	vollständig ausgeglichen
5	Erweiterung Hälterbecken (2 Stück)	308	Anlage eines Kleingewässers	490	vollständig ausgeglichen
6	Errichtung eines neuen Erschließungs- weges	914	Kompensationsfläche außerhalb B-Plangebiet (Anlage einer Strauch- Baumhecke)	924	vollständig ausgeglichen

3. Hinweise

3.1 Gehölze

Für die Bepflanzung im Baugebiet (außerhalb der Ausgleichsflächen) gibt es keine Einschränkung in der Arten- und Sortenauswahl.

3.2 Wandbegrünung

Die abschirmende Sichtschutzwand der Betriebswohnung ist so zu gestalten, dass die Wandteile an den Außenseiten dauerhaft begrünt sind. Ausgefallene Gehölze sind sofort artgleich zu ersetzen.

Geeignete Arten für die Wandbegrünung sind:

Clematis spec.	Waldrebe i. Arten u. Sorten
Hedera spec.	Efeu i. Arten u. Sorten
Lonicera spec.	Geißblatt i. Arten u. Sorten
Parthenocissus spec.	Wilder Wein i. Arten u. Sorten
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis spec.	Echter Wein i. Arten u. Sorten
Wisteria spec.	Blauregen i. Arten u. Sorten

3.3 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes

Außerhalb des Bebauungsplangebietes in Pülzig finden Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche im Eigentum des Vorhabensträgers Herrn Joachim statt (siehe Plan Nr. 15 / 004-07 „Übersichtslageplan“ und Plan „Kompensationsfläche bei Pülzig“).

Dabei erfolgt die Anlage einer vierreihigen Strauch-Baumhecke mit 9,0 m Breite und ca. 70 m Länge, was einer Gesamtfläche von 630 m² entspricht. Bei dem dort bereits vorhandenen Zaun, handelt es sich um eine offene Einfriedung für ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich (= verfahrensfreies Bauvorhaben laut § 60 (1) Pkt. 6b) BauO LSA).

Geeignete Arten für die geplante Strauch-Baumhecke sind:

Bäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Europäisches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Für die Strauch-Baumhecke wird als Pflanzenqualität für die Bäume festgesetzt: 2x verpflanzt, Größe 125 bis 150 cm. Für die Sträucher der Strauch-Baumhecke wird als Pflanzenqualität festgesetzt: 2x verpflanzt, Größe 60 bis 100 cm.

3.4 Funde historischer Art

Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3.5 Bodenverfärbungen- oder gerüche

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder -gerüchen ist unverzüglich die Stadt Coswig (Anhalt) zu verständigen.

3.6 Oberflächenwasser

Hangseitige Gebäudeeingänge, Gebäudeeinfahrten, Keller-Lichtschächte und dgl. sind vor ungeregelt zulaufendem Oberflächenwasser (z. B. Starkregen) zu schützen.

3.7 Gestaltung der Hälterbecken

Die geplanten Hälterbecken dürfen eine max. Größe je Rinne von 11,0 x 2,0 x 1,0 m (= 22,0 m³) haben und werden mit Folie ausgekleidet. Die geplanten Hälterbecken kommen unter dem jetzigen Geländeniveau zu liegen und haben daher keinen Einfluss auf ein zu erwartendes Hochwasser. Herr Joachim nimmt das Risiko einer Überflutung der Hälterbecken in Kauf.

3.8 Beeinträchtigungen durch den Biber

Beeinträchtigungen des Bebauungsplangebietes durch den sich in der Nähe befindenden Biber können nicht ausgeschlossen werden.

Die Verbote und „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ gemäß § 42 BNatSchG sind einzuhalten.

4. Textliche Festsetzungen

4.1 Nutzungsart

Entsprechend § 11 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fischzucht und Vermarktung mit notwendigen Einrichtungen, incl. Schank- und Speisewirtschaft, Wohnhaus und 2 Ferienhäuser“ festgesetzt.²⁶ Eine Angelnutzung an den vorhandenen Gewässern ist auch weiterhin angedacht.

4.2 Abstandsflächen

Nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt.

Die sonstigen Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Im einzelnen sind festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse

- für Verkaufsgebäude mit Terrasse, Betriebswohnung und Betriebsgebäude:	2
- für Ferienhäuser:	1
- für Garagen und Carports:	1

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:

- Grundflächenzahl	(GRZ):	0,6
- Geschossflächenzahl	(GFZ):	1,2

Die Höhe der baulichen Anlagen wird anhand der Firsthöhe max. in m über einem im Bebauungsplan (Plan Nr. 15) definierten Bezugspunkt festgelegt. Die maximale Firsthöhe über dem festgelegten Bezugspunkt beträgt für das Verkaufsgebäude mit Terrasse, dem Betriebsgebäude und der Betriebswohnung 9,0 m. Die maximale Firsthöhe über dem festgelegten Bezugspunkt beträgt für die Ferienhäuser 5,5 m.

²⁶ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Für die Nebenanlagen wird keine max. Firsthöhe festgelegt, da sie nur 1 Vollgeschoss haben dürfen.

Bei den Ferienhäusern muss die Erdgeschossoberkante (FOK) mind. 0,60 m bis max. 1,00 m über der Oberkante der näheren Umgebung liegen, um der Funktion der Hochwasserableitung über den Teich gerecht zu werden. Die Oberkante der näheren Umgebung entspricht 102,70 m ü. NN.

4.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung und Dachdeckung) werden keine Festsetzungen getroffen, um mehr Gestaltungsspielraum im Sondergebiet zu haben.

4.5 Verkehrsflächen

Der Erschließungsweg und die Parkstände für Besucher sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Ein Ausleiten des Oberflächenwassers auf die öffentliche Fläche ist nicht zulässig.

4.6 Stellplätze und Garagen

Außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen sind Stellplätze zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.7 Pflanzgebote / Ausgleichsflächen

Die abschirmende Sichtschutzwand der Betriebswohnung ist mit Kletterpflanzen zu beranken (Artenauswahl siehe Hinweise Kap. 3.2 Wandbegrünung).

Die vorhandene Senke mit Scherrasen ist durch die Anlage eines Kleingewässers mit Folienauskleidung und Bepflanzung mit Röhrichtpflanzen und Unterwasserpflanzen (überwiegend einheimische Arten) aufzuwerten.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes in Pülzig finden Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche im Eigentum des Vorhabensträgers Herrn Joachim statt (siehe Plan Nr. 15 / 004-07 „Übersichtslageplan“ und Plan „Kompensationsfläche bei Pülzig“). Dabei erfolgt die Anlage einer vierreihigen Strauch-Baumhecke mit 9,0 m Breite und ca. 70 m Länge, was einer Gesamtfläche von 630 m² entspricht (Artenauswahl siehe Hinweise Kap. 3.3).

Diese Pflanzungen dienen als Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB.

Die Kompensationsmaßnahmen sind den einzelnen Baumaßnahmen (Verkaufsgebäude mit Terrasse, Erweiterung Blockbohlenhaus (Betriebsgebäude), Betriebswohnung, Erweiterung Hälterbecken, Ferienhäuser, neuer Erschließungsweg) zugeordnet (siehe Kap. 2.4.3 Kompensationsmaßnahmen).

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit der Realisierung der entsprechenden Baumaßnahme durchzuführen. Die Länge der zu pflanzenden Strauch-Baumhecke ergibt sich damit aus den jeweiligen realisierten Baumaßnahmen.

4.8 Erhalt der Pflanzen, Verwendung von Tausalz

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Auf die Verwendung von Tausalz sollte zum Schutz des Bodens, des Wassers, der Bäume und Sträucher verzichtet werden.

4.9 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Der maximale Fischbesatz in den Angelteichen darf 400 Fische nicht überschreiten. Eine Zufütterung in den Angelteichen ist unzulässig.

Der am Teichrand des Angelteiches gelegene schmale Saum mit Hochstauden und Röhricht, der zum Teil nitrophil ist, ist dauerhaft zu erhalten.

4.10 Oberflächenwasser / Grundwasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zur Wiederverwendung zu sammeln oder zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen in den Grünflächen ist erlaubt.

Der Fassungsbereich um die Brunnen (ca. 10 x 10 m) darf zum Schutz des Wassers nicht bebaut werden, ausgenommen sind bauliche Anlagen für die Aufbereitungsanlage.

Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden.

Aufgestellt: Amberg, 12.04.2010
Lösch-Landschaftsarchitektur