

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.1

„Forellenhof Möllendorf“

Stadt Coswig (Anhalt)

Ortschaft Möllendorf

Landkreis Wittenberg

Umweltbericht

**Endgültige Planfassung
10.11.09**

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1. Anlass und Ziel des Bauleitplanes.....	3
1.2. Lage und Beschreibung des Vorhabens.....	3
2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen.....	5
2.1. Fachgesetze	5
2.2. Fachpläne.....	5
2.3. Berücksichtigung der Umweltziele und -belange	8
3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
3.1. Schutzgut Mensch	9
3.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	10
3.3. Schutzgut Boden	12
3.4. Schutzgut Wasser.....	14
3.5. Schutzgut Klima und Luft.....	15
3.6. Schutzgut Landschaftsbild.....	17
3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
3.8. Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens.....	19
3.9. Wechselwirkungen.....	20
3.10. Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung des Vorhabens	21
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	22
4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	22
4.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Maßnahmen zum Ausgleich.....	23
4.3. Standortalternativen und Planungsalternativen	25
5. Zusätzliche Angaben.....	26
5.1. Gutachten/ Richtlinien.....	26
5.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	26
5.3. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	26
6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27

1. Einleitung

1.1. Anlass und Ziel des Bauleitplanes

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

Erforderlich ist die Baugebietsausweisung, um Bau- und Nutzungsrecht für unter Kap. 1.2 genanntes Vorhaben zu schaffen.

Zurzeit betreibt der Vorhabensträger Herr Heinz Joachim am Standort als Landwirt im Nebenerwerb eine Fischzucht.

Aufgrund der derzeitigen Lage des Gebietes im Außenbereich der Ortslage Möllendorf ist eine Nutzung als Verkaufsstätte (gewerbliche Nutzung) nicht möglich.

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

Mit dem geplanten Vorhaben wird der Bestand von zurzeit einer Arbeitskraft gefestigt und zuzüglich soll ein weiterer Arbeitsplatz geschaffen werden.

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 für den Bereich des Forellenhofes Möllendorf aufgestellt (§ 8 (4) BauGB), welcher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Ein Grünordnungsplan wird die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzen.

1.2. Lage und Beschreibung des Vorhabens

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

Das Gelände des Bebauungsplanes ist das ehemalige „Möllendorfer Schwimmbad“. Derzeit werden die zwei vorhandenen anthropogenen Gewässer im „Forellenhof Möllendorf“ zur Fischaufzucht und als Angelgewässer genutzt, wobei sie nur geringfügig besetzt werden.

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

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

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

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 (alte Zufahrt wird für den motorisierten Verkehr geschlossen).

Die für die Planung angedachten Flächen stellen im Bestand größtenteils Rasenflächen oder Intensivgrünland dar.

Die Grundflächenzahl des geplanten Baugebietes beträgt 0,6. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt, die Geschoßflächenzahl beträgt 1,2. Für eine weitergehende Ausführung zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sei auf den Bebauungsplan verwiesen.

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

Das geplante Sondergebiet hat somit eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha und wird begrenzt:

- im Norden: durch einen Mischwald und der Fortsetzung des Grieboer Baches (Flurstück 27 und Flurstück 40 der Flur 1, Gemarkung Möllendorf)
- im Westen: durch den Grieboer 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 Möllendorf; Flurstück 108 der Flur 7 der Gemarkung Möllendorf)
- im Süden: durch eine Straße (L123) mit angrenzender Wiesennutzung mit Gehölzbestand (Flurstück 106 der Flur 7, Gemarkung Möllendorf)
- im Osten: ebenfalls durch dieselbe Straße (L123) mit angrenzender forstwirtschaftlicher Nutzung (Flurstück 41 der Flur 1, Gemarkung Möllendorf).

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

2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

2.1. Fachgesetze

Mit Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes festzustellen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Zu prüfen sind dabei die im (neuen) Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB. Entsprechend § 2a BauGB ist dem Entwurf des Bebauungsplanes ein Umweltbericht beizufügen, der die nach § 2 Abs. 4 BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet.

Entsprechend § 17 Abs. 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Darüber hinaus sind Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 2 BNatSchG² und § 2 NatSchG LSA³ zu beachten.

2.2. Fachpläne

Regionaler Entwicklungsplan⁴

An der östlichen und südlichen Grenze des Planungsgebietes wurde das Vorranggebiet für Forstwirtschaft „Fläming“ gem. Punkt 5.3.6 Nr. 1 festgelegt.

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 Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (A-B-W) berührt. Dabei handelt es sich laut Regionaler Planungsgemeinschaft um die Fläche der bereits bestehenden Fischaufzuchtbecken, 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.⁵

Ökologisches Verbundsystem Sachsen-Anhalt

Das geplante Sondergebiet „Forellenhof Möllendorf“ liegt in der Biotopverbundfläche „Niederung des Grieboer Baches“ (Nr. 172) und diese wiederum in der übergeordneten

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 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)

⁴ 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

⁵ Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zum B-Plan Nr.1 „Forellenhof Möllendorf“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, vom 11.05.2007

Biotopverbundseinheit „Grieboer Bach“. Für das Planungsgebiet besteht dabei der Handlungsbedarf: „Fortführung der Nutzung/ Pflege im bisherigen Umfang“.⁶

Der im Planungsgebiet vorhandene Biotopverbund wird durch die Planung nur unwesentlich beeinträchtigt, da die Flächen für die geplanten baulichen Anlagen größtenteils Rasenflächen oder Intensivgrünland darstellen.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Da die Stadt Coswig (Anhalt) derzeit nicht in der Lage ist den Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet aufzustellen, wird aus dringenden Gründen für den Geltungsbereich ein vorzeitiger B-Plan (Bebauungsplan- und Grünordnungsplan Nr.1 „Forellenhof Möllendorf“) aufgestellt, welcher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht (§ 8 (4) BauGB).

Biotopkartierung

Das Planungsgebiet befindet sich laut Informationen vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt in einem Tälchen zwischen Pülzig und Möllendorf, wobei der östliche Bereich des Geltungsbereiches im Rahmen der Selektiven Biotopkartierung als „Grieboer Bach-Tälchen“ im Jahr 1991 aufgenommen wurde.⁷

Der Grieboer Bach ist gemäß § 30 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG bzw. § 37 Abs. 1 Ziff. 1 NatSchG LSA ein gesetzlich geschützter Biotop (siehe Kap. 3.2.1).

Artenschutzkartierung

Im Planungsgebiet gibt es nach Aussage von Frau MÄHNERT vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt⁸ keine Fundpunkte zu gefährdeten Tierarten bzw. Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie.⁹

Auch im Landschaftsrahmenplan ist das Bachneunauge (nach Anhang II FFH-Richtlinie geschützte Tierart) erst südlich des Planungsgebietes kartiert wurden.¹⁰

Ebenfalls gibt es im Geltungsbereich keine Fundpunkte der Datenbank „Farn- und Blütenpflanzen Sachsen-Anhalt“.¹¹

Laut FISCHER¹² existieren im Planungsgebiet auch keine Vorkommen gefährdeter Vogelarten und laut MEYSEL¹³ keine Fundpunkte von Orchideenvorkommen.

⁶ 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

⁷ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Digitale Naturschutzfachdaten, Selektive Biotopkartierung, Auskunft April 2007

⁸ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Auskunft Frau Mähnert, November 2007

⁹ 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)

¹⁰ Landschaftsrahmenplan des Kreises Roßlau (Entwurf); Kap. 4.1.1; Planungsbüro Dr. Reichhoff; Stand Dez. 1993

¹¹ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Digitale Naturschutzfachdaten, Datenbank Farn- und Blütenpflanzen Sachsen-Anhalt, Auskunft November 2007

¹² Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Steckby, Auskunft Herr Fischer, Dezember 2007

¹³ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Auskunft Herr Meysel, Dezember 2007

Schutzgebiete

Die gesamte Bebauungs-Planfläche liegt im Geltungsbereich des 2005 verordneten Naturparks „Fläming/Sachsen-Anhalt“. „Der Fläming soll eine besondere Bedeutung für Naturschutz, Landschaftspflege, mittelständische Wirtschaft und Handwerk, Umweltbildung und Fremdenverkehr erlangen.“¹⁴

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

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

Der Grieboer Bach ist ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung:

„Grieboer Bach östlich Coswig“: DE 4041-301 (Landes Nr. FFH0065LSA). Der gedachte ehemalige Verlauf des Grieboer 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.

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

- Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-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)

Im Planungsgebiet gibt es jedoch nach Aussage von Frau MÄHNERT vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt keine Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie.¹⁵

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand im **geplanten** Naturschutzgebiet „Grieboer Bach“, welches den Status „**unbestätigte Planung**“ hat.¹⁶

Durch die derzeitige Bestandssituation am bestehenden Forellenhof Möllendorf (siehe Kap. 2.3.6 B-Plan+GOP) eignet sich aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) das Bebauungsplangebiet nicht zur Planung eines Naturschutzgebietes. Aufgrund der 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.

Wasserschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Sondergebietes nicht berührt.

¹⁴ Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt, Broschüre des Naturparks Fläming e.V. , Jeber-Bergfrieden, 2006

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

¹⁶ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Digitale Naturschutzfachdaten, Schutzgebiete, Auskunft April 2007

2.3. Berücksichtigung der Umweltziele und -belange

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

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.

Ebenfalls gibt es im Planungsgebiet schon vorhandene genehmigte bauliche Anlagen (Blockbohlenhaus/ Betriebsgebäude). Im Norden des Bebauungsplangebietes befinden sich die vorhandenen genehmigten Fischaufzuchtbecken/ Hälterbecken. Die genehmigten Flächen zum Parken und der vorhandene Weg auf dem Grundstück sind geschottert.

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

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

Die Eingriffe im Geltungsbereich werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Anlage eines Kleingewässers in einer vorhandenen Senke mit Scherrasen; Berankung einer geplanten Sichtschutzwand) und Ersatzmaßnahmen (Anlage einer vierreihigen Strauch-Baumhecke) vollständig ausgeglichen (vgl. Kap. 4.2).

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die zu untersuchenden Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1. Schutzgut Mensch

Mit der Inanspruchnahme von Flächen für die Entwicklung des geplanten Sondergebietes „Forellenhof Möllendorf“ können Beeinträchtigungen von Menschen durch Emissionen (Schall und Gerüche) einhergehen.

3.1.1. Bestandsaufnahme

Lärm- und Schadstoffemissionen

Bedingt durch die Lage an einer vorhandenen Straße (L123) ist im Bebauungsplangebiet und den umliegenden Flächen bereits ein verkehrsbedingter Lärm- und Schadstoffpegel vorhanden. Die vorhandenen Einrichtungen für die Fischaufzucht (vorhandenes Blockbohlenhaus (Betriebsgebäude) sowie Räucherofen) bedingen das das Gebiet auch in Hinblick auf Luftschadstoffe und Gerüche bereits vorbelastet ist.

Erholung

Laut dem Landschaftsrahmenplan (LRP) hat die Ortschaft Möllendorf ein sehr hohes Erholungspotential.¹⁷

Viele Wanderwege führen laut LRP durch Möllendorf:

- Gebietswanderwege:
 - Coswig – Griebo – Möllendorf (- Nudersdorf)
 - Griebo – Möllendorf – Senst
 - Griebo – Möllendorf – Pülzig
- Rundwanderwege:
 - Kleiner Möllendorfer Rundwanderweg
 - Großer Möllendorfer Rundwanderweg

Ebenfalls für viele Radfahrer ist Möllendorf ein beliebter Ort zum Durchreisen. Ein Campingplatz grenzt am westlichen Rand des Planungsgebietes an und nicht weit entfernt befinden sich in Möllendorf Bungalowstandorte. Möllendorf liegt ebenfalls auf der Route einiger Kutschfahrten.

¹⁷ Landschaftsrahmenplan des Kreises Roßlau (Entwurf); Kap. 4.2.10; Planungsbüro Dr. Reichhoff; Stand Dez. 1993

3.1.2. Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem geplanten Sondergebiet „Forellenhof Möllendorf“ ist insgesamt nur von einem geringen Anstieg der Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) auszugehen, welches somit keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit erwarten lässt.

Aufgrund der beschriebenen 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 Möllendorf. Die schon derzeitigen Angler am Forellenhof Möllendorf schätzen die landschaftsbezogene Erholung an den vorhandenen Angelteichen. Die zwei geplanten Ferienhäuser erhöhen das Angebot für Urlaubsgäste in der Ortschaft Möllendorf.

Die angedachte Planung trägt somit zur Aufwertung der Erholungs- und Tourismusfunktion von Möllendorf bei.

Der „Naturpark Fläming e.V.“ begrüßt das geplante Vorhaben.

In Bezug auf Emissionen sind unter Einhalten gegebener Vorgaben für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für die Erholungsnutzung sind sehr positive Impulse zu erwarten.

3.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Vegetation und Flächennutzung des Baugebietes wurde über eine Geländebegehung im Frühjahr 2007 aufgenommen. Der Schwerpunkt der Bearbeitung lag auf einer Nutzungs- und Strukturkartierung.

Eine systematische Kartierung einzelner Tiergruppen wurde nicht durchgeführt. Auch gelangen im Rahmen der Gebietsbegehung keine zufälligen Beobachtungen von im Gebiet vorkommenden Tierarten.

3.2.1. Bestandsaufnahme

Vegetation und Nutzung

Der Geltungsbereich ist das ehemalige „Möllendorfer Schwimmbad“. Im „Forellenhof Möllendorf“ werden die zwei vorhandenen anthropogenen Gewässer derzeit zur Fischaufzucht und als Angelgewässer genutzt (vgl. dazu Kap. 3.4.1).

Auf dem Grundstück sind die genehmigten Flächen zum Parken und der vorhandene Weg geschottert.

In Form von Gehölzvegetation befindet sich am östlichen Teichrand ein Erlensaum. Weiterhin sind 5 Gruppen/ Reihen aus Erlen im Planungsgebiet verteilt. Erlenjungwuchs ist am Teichrand gelegen und verteilt befinden sich Einzelbäume. Ein Gehölzstreifen ist an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegen, der sich aus Birken mit vereinzelten Kiefern und Robinien

zusammensetzt. 2 Heckenstreifen befinden sich an der südlichen Grenze des B-Plangebietes. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Reihe aus Douglasien angepflanzt. Ein schmaler Saum aus Hochstauden mit Röhricht, welcher zum Teil nitrophil ist, ist am Teichrand gelegen. In einigen Bereichen befindet sich ein größerer Anteil an Ruderalfarten. Die für die Planung angedachten Flächen stellen im Bestand größtenteils Rasenflächen oder Intensivgrünland dar.

Der östliche Bereich des Geltungsbereiches wurde im Rahmen der Selektiven Biotopkartierung als „Grieboer Bach-Tälchen“ im Jahr 1991 aufgenommen.¹⁸

Der Grieboer Bach ist gemäß § 30 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG bzw. § 37 Abs. 1 Ziff. 1 NatSchG LSA ein gesetzlich geschützter Biotop und weiterhin ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung: „Grieboer Bach östlich Coswig“: DE 4041-301 (Landes Nr. FFH0065LSA) (vgl. dazu Kap. 3.4.1).

Im Geltungsbereich gibt es keine Fundpunkte der Datenbank „Farn- und Blütenpflanzen Sachsen-Anhalt“.¹⁹

Fauna

Nach Aussage von Frau MÄHNERT vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt²⁰ gibt es im Planungsgebiet keine Fundpunkte zu gefährdeten Tierarten bzw. Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie.²¹

Auch existieren laut FISCHER²² im Planungsgebiet keine Vorkommen gefährdeter Vogelarten. 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 sind vom Vorhabensträger in Kauf zu nehmen. Wegen der Nutzungsstruktur und dem schon vorhandenen mittleren Störungsgrad im Gebiet bzw. in der Umgebung (Fischaufzucht- und Angelgewässer, Verkehrswege) ist von einer insgesamt nur geringen faunistischen Artenvielfalt auszugehen.

3.2.2. Auswirkungen des Vorhabens

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.

¹⁸ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Digitale Naturschutzfachdaten, Selektive Biotopkartierung, Auskunft April 2007

¹⁹ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Digitale Naturschutzfachdaten, Datenbank Farn- und Blütenpflanzen Sachsen-Anhalt, Auskunft November 2007

²⁰ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle, Auskunft Frau Mähnert, November 2007

²¹ 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)

²² Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Steckby, Auskunft Herr Fischer, Dezember 2007

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.

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

Durch die Neuversiegelung der genannten Eingriffsflächen gehen zwar (potenzielle) Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren, die Eingriffe werden aber durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichend kompensiert (vgl. hierzu Kap. 4.2).

Betriebsbedingt ist nur mit einer geringen Zunahme stofflicher (z.B. Luftschadstoffe) bzw. nicht-stofflicher Emissionen (z.B. Lärm) zu rechnen, was mit einer in der Folge insgesamt geringen Tierbesiedelung auch im Untersuchungsgebiet als untergeordnet zu werten ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und die Biologische Vielfalt sind insgesamt von geringer Erheblichkeit. Dem Verlust von Lebensräumen (negativ) steht dabei die Anlage von höherwertigeren Vegetationsstrukturen (z.B. Strauch-Baumhecke) entgegen, welche die Landschaft um einen wertvollen Biototyp ergänzt (positiv).

3.3. Schutzgut Boden

Die Bewertung des Bodens (als Teil des Naturhaushaltes) richtet sich nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz, das den Schwerpunkt auf den Schutz der „natürlichen Funktionen des Bodens und der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ legt (§§ 1 Satz 3 und 2 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BBodSchG). Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Dennoch stellt das BBodSchG keinen „aktiv gestaltenden Ansatz“ dar, „der eine nachhaltig umweltgerechte Bodennutzung und die ökologische Optimierung der Flächennutzung zum Ziel“ hat oder diese gar umsetzt (AUERSWALD 1998)²³.

²³ Auerswald, K. (1998): Funktionen der Böden im Landschaftshaushalt. Laufener Seminarbeiträge 5/1998: Das Schutzgut Boden in der Naturschutz- und Umweltplanung. Laufen/Salzach

3.3.1. Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet befinden sich geologisch bedingt größtenteils Talsande.

Der Geltungsbereich zählt zu den Niederungen und Nebentälchen, welche durch hoch anstehendes Grundwasser charakterisiert sind. Diese Böden sind entsprechend dem Unterflurabstand des Grundwassers durch Vergleyung oder Moorbildung gekennzeichnet. Die meisten Bäche, die von der pleistozänen Hochfläche kommen, weisen sandige Substrate auf.

Im Planungsgebiet ist die Bodenform Sand-Anmoore vorzufinden. Da sandige Substrate der Hochflächen dominant sind, sind Sand-Anmoore häufiger verbreitet als Lehm-Anmoore.²⁴

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Mit Stellung eines Bauantrages wird auch die denkmalrechtliche Genehmigung beantragt.

Gegenwärtig werden die für die geplanten Vorhaben angedachten Rasenflächen und Intensivgrünland durch Mahd genutzt.

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

Im Planungsgebiet gibt es ebenfalls schon vorhandene genehmigte bauliche Anlagen (Blockbohlenhaus/ Betriebsgebäude). Im Norden des Bebauungsplangebietes befinden sich die vorhandenen genehmigten Fischaufzuchtbecken/ Hälterbecken.

3.3.2. Auswirkungen des Vorhabens

Besonders Flächenversiegelung, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung, stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Im Zuge des Vorhabens werden durch die Anlage von Gebäuden und weiteren baulichen Anlagen (GRZ = 0,6) vormals unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt. Der Großteil dieser Flächen ist durch die derzeitige intensive Nutzung zwar in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Bodens bereits vorbelastet, die neue Nutzung bringt aber einen i.d.R. vollständigen Funktionsverlust des Bodens mit sich. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (vgl. Kap. 4.1) werden die möglichen Auswirkungen reduziert.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen mittlerer negativer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

²⁴ 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

3.4. Schutzgut Wasser

3.4.1. Bestandsaufnahme

Oberflächengewässer

Der Vorhabenträger Herr Heinz Joachim betreibt zurzeit am Standort als Landwirt im Nebenerwerb eine Fischzucht. Dabei hat er eine wasserrechtliche Genehmigung u.a. zur Nutzung des Gewässers zur Fischaufzucht, sowie zum Anstauen des Grieboer Baches.

Das Gebiet 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 Grieboer Baches 2 künstliche Teiche angelegt, welche durch eine Überfahrt mit Rohrdurchlass verbunden sind. Die schadlose Ableitung des Grieboer Baches übernehmen verrohrte Zuläufe und Hochwassermulden. 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 Möllendorf. Er fließt an der ehemaligen Mühle Möllendorf wieder in den Grieboer Bach.

Derzeit werden diese zwei anthropogenen Gewässer im „Forellenhof Möllendorf“ zur Fischaufzucht und als Angelgewässer genutzt. Im Norden des Bebauungsplangebietes befinden sich die vorhandenen genehmigten Fischaufzuchtbecken/ Hälterbecken.

Der Grieboer Bach ist gemäß § 30 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG bzw. § 37 Abs. 1 Ziff. 1 NatSchG LSA ein gesetzlich geschützter Biotop (natürlich oder naturnahes fließendes und stehendes Binnengewässer einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation). Im Bereich des Bebauungs-Plangebietes ist der Grieboer Bach in der Realität in diesem Abschnitt nicht mehr als Bach zu erkennen.

Der Grieboer Bach ist weiterhin ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (siehe Kap. 2.2): „Grieboer Bach östlich Coswig“: DE 4041-301 (Landes Nr. FFH0065LSA). Der gedachte ehemalige Verlauf des Grieboer Baches innerhalb der Teichanlage stellt die lineare Abgrenzung des FFH-Gebietes im Geltungsbereich dar.

Grundwasser

Rückschlüsse auf die Grundwasserneubildungsrate können anhand der Grundwasserflurabstände, sowie des Bodensubstrates, der Flächennutzungsstruktur und der auftreffenden Niederschläge gezogen werden. Dabei sind oberflächig anstehende Grund- 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 km²²⁵

²⁵ Landschaftsrahmenplan des Kreises Roßlau (Entwurf); Kap. 4.1.3.2; Planungsbüro Dr. Reichhoff; Stand Dez. 1993

3.4.2. Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Planungen ist neben der Nutzung als Fischaufzucht- und Angelgewässer die Erweiterung der vorhandenen genehmigten Fischaufzuchtbecken/ Hälterbecken angedacht. Die 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 geplanten Hälterbecken in Kauf.

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

In Bezug auf die Grundwassersituation ist durch die vorgesehene Flächenversiegelung eine Verstärkung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Ebenso wird das Rückhaltevermögen des belebten Bodens vermindert, was insgesamt zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate führen wird. Über Vermeidungsmaßnahmen (v.a. Versickerung, Verwendung durchlässiger Beläge, vgl. Kap. 4.1) können diese Auswirkungen entschärft werden: Neben der Ermöglichung einer zumindest teilweisen Versickerung und damit auch Grundwasserneubildung wird die anfallende Abflussmenge insgesamt verringert sowie der Spitzenabfluss mengenmäßig reduziert und zeitlich verzögert.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurde wie schon in Kap. 3.2.2 erwähnt festgestellt, dass es durch die geplanten Vorhaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Forellenhof Möllendorf“ zu keiner Veränderung oder Beeinträchtigung von Lebensraumtypen des Anhang I und Arten des Anhangs II des vorhandenen FFH-Gebietes „Grieboer Bach östlich Coswig“ kommt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und bei Einhalten rechtlich gebotener Vorschriften nur von geringer Erheblichkeit. Die Anlage eines Kleingewässers innerhalb einer vorhandenen Senke mit Scherrasen trägt zur Aufwertung des Lebensraumes bei (positiv).

3.5. Schutzgut Klima und Luft

3.5.1. Bestandsaufnahme

Klima

Hinsichtlich seiner klimatischen Verhältnisse befindet sich der Geltungsbereich zwischen dem kontinental geprägten Elbtal und dem atlantisch geprägten Fläming.

Das Elbtal mit Binnenlandklima zählt zum Klimabezirk „Elbaue“. Die mittlere Jahresniederschlagssumme beträgt 570 mm, die mittlere Jahrestemperatur der Luft liegt um 8,8° C, bei einer mittleren Jahresschwankung von 18,8°C; Monatsmittel Juli 18,3°C; Monatsmittel Januar 0,5°C. Im Jahr zählt man durchschnittlich 30 Sommertage, 27 Schneetage, 21 Eistage, 88 Frosttage, 40 Nebeltage und 22 Tage mit Gewitter.

Die Klimawerte des Hohen Fläming hingegen liegen bei einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von rund 610 mm. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,1°C mit einer Jahresschwankung von 19°C; Monatsmittel Juli 17,9°C; Monatsmittel Januar -1,0°C.²⁶

Lufthygiene

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der Lage an einer vorhandenen Straße (L123) und der vorhandenen Nutzungen (Einrichtungen für die Fischaufzucht (Betriebsgebäude) und Räucherofen) bereits im Hinblick auf Luftschadstoffe und Gerüche vorbelastet.

Dabei erfüllt der im Geltungsbereich vorhandene und angrenzende Waldbestand eine Filterfunktion in Bezug auf Luftimmissionen.

3.5.2. Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben ist insgesamt nur mit einer geringen Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (z.B. Veränderung der Strahlungs-, Temperatursituation) zu rechnen: Auf Grund der Neuversiegelung wird es zu Wärmeabstrahlungen mit hoher Flächenaufheizung am Tage und geringer Abkühlung in der Nacht kommen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit reduziert (u.a. Wandbegrünung, vgl. Kap. 4.1).

In Bezug auf die Lufthygiene ist durch die geplanten Vorhaben (Verkaufsgebäude, Betriebswohnung, Ferienhäuser) nur von einer geringen Zunahme der Schadstoffbelastung der Luft auszugehen. Der bis dato schon lufthygienisch bedeutsame Waldbereich im Geltungsbereich und angrenzend bleibt größtenteils erhalten und kann seine Funktion für die Luftreinigung weiter übernehmen. Die geplante Heckenpflanzung außerhalb des Planungsgebietes bei Pülzig trägt am Standort ebenfalls zur Luftreinigung bei.

Im Planungsbereich ist in Hinblick auf das (Lokal-)Klima mit unerheblichen projektbedingten Auswirkungen zu rechnen. In Bezug auf die Lufthygiene sind durch die einzuhaltenden rechtlichen Vorgaben und die vorgesehenen Minderungs- und Kompen-sationsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

²⁶ Landschaftsrahmenplan des Kreises Roßlau (Entwurf); Kap. 1.2.1.4; Planungsbüro Dr. Reichhoff; Stand Dez. 1993

3.6. Schutzgut Landschaftsbild

3.6.1. Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist gekennzeichnet durch die 2 anthropogenen Angelgewässer mit gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen.

Seit Errichtung der Teichanlage erfolgt im Geltungsbereich die schadlose Ableitung des Grieboer 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. Im Geltungsbereich gibt es ebenfalls schon vorhandene genehmigte bauliche Anlagen wie das Blockbohlenhaus (Betriebsgebäude), der geschotterte Weg und Flächen zum Parken. Auch die vorhandenen genehmigten Fischaufzuchtbecken/ 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.

Im Süden und Osten grenzt die Landesstraße L123 an das Planungsgebiet an 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.

3.6.2. Auswirkungen des Vorhabens

Durch das geplante Vorhaben kommt es nur zum geringen Verlust wertvoller Bestandteile der Landschaft, da die für die Planung angedachten Flächen im Bestand größtenteils nur Rasenflächen oder Intensivgrünland darstellen. Auch ist die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 begrenzt.

Da wie soeben erwähnt, die Grenzen des Planungsgebietes fast vollständig mit Gehölzstrukturen umgeben sind, haben die geplanten baulichen Anlagen keine Fernwirkung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit.

3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.7.1. Bestandsaufnahme

Kulturgüter

Im Planungsgebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude und keine Bodendenkmäler bisher bekannt. Mit Stellung eines Bauantrages wird auch die denkmalrechtliche Genehmigung beantragt.

Sachgüter

Im Geltungsbereich werden die zwei vorhandenen anthropogenen Gewässer und die vorhandenen Fischaufzuchtbecken/ Hälterbecken im Rahmen der Fischwirtschaft zur Erzeugung von Fisch als Sachgut verwendet. Das genehmigte Blockbohlenhaus (Betriebsgebäude) und der vorhandene geschotterte Weg sind bestehende Sachgüter, die erhalten bleiben.

3.7.2. Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Neubebauung werden neue Sachgüter aus Gebäuden geschaffen.

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Beim Auffinden von archäologischen Fundstellen bzw. Bodendenkmälern sind die entsprechenden rechtlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu beachten.

Durch das Fehlen unmittelbar beeinflusster Kulturgüter und durch den Erhalt der vorhandenen Sachgüter sind die Auswirkungen des Vorhabens für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter unerheblich. Durch das Vorhaben werden neue Werte durch den Bau neuer Sachgüter geschaffen.

3.8. Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens

Neben den vorgenannten Auswirkungen des Vorhabens, welche als anlage²⁷- oder betriebsbedingt²⁸ einzustufen sind, sind auch die baubedingten Einflüsse auf die Umwelt zu beachten. Durch die Erschließung und Neubebauung des Baugebietes werden verschiedene Hoch- und Tiefbauarbeiten, Transport- und Versorgungsarbeiten notwendig, welche – i.d.R. nur zeitlich begrenzte Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter haben:

Schutzgut Mensch

- Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase während des Baubetriebes

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Schädigung oder Zerstörung von Vegetationsbeständen (nur Rasenflächen oder Intensivgrünland) durch bau(stellen)bedingte Flächeninanspruchnahme
- Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tiere durch Baulärm und Erschütterungen in angrenzenden Gebieten

Schutzgut Boden

- Bodenverdichtung durch Befahren mit Baufahrzeugen und Nutzung von Freiflächen für die Baustelleneinrichtung (Lager, Abstellen von Baumaschinen, Ablagerung von Bauabfällen)
- Gefahr der Bodenkontamination ist durch Einhalten der Vorschriften zu vermeiden.

Schutzgut Wasser

- Bei Einhalten aller Vorschriften zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer sind keine Gefährdungen zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

- Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen durch den Baubetrieb

Schutzgut Landschaftsbild

- zeitweise Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplangebietes durch Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- keine Gefährdungen

²⁷ Als anlagenbedingte Auswirkungen werden Effekte bezeichnet, die durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen entstehen. Dabei handelt es sich v.a. um Auswirkungen, die auf Dauer durch Inanspruchnahme der Flächen hervorgerufen werden.

²⁸ Unter betriebsbedingte Auswirkungen fallen Effekte und Veränderungen der Umwelt, die durch Aktivitäten und Prozesse bei Betrieb der Anlage entstehen. Als wesentliche relevante Betriebsprozesse sind Wasser-, Energie- und Rohstoffverbrauch, Entstehung von Abwasser und Abfall, Emissionen in die Luft und Lärmmissionen zu nennen. Die beiden erstgenannten Auswirkungen sind dabei losgelöst vom räumlichen Kontext wirksam und betreffen den Umweltzustand im weitesten Sinne.

Viele der genannten baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen angrenzenden Straße und der derzeitigen Nutzung des Planungsgebietes bereits als „betriebsbedingte Auswirkungen“ im Gebiet permanent vorhanden (v.a. Lärm und Abgase als Beeinträchtigung für die Schutzgüter Klima/Luft und Mensch). Durch den Baubetrieb für das neue Sondergebiet werden diese Auswirkungen sich – zusätzlich zu den o.g. Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter – nur unerheblich auf die umliegenden Anwohner auswirken, da sie nicht direkt an das Bebauungsplangebiet angrenzen.

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen unter Einhalten der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ohne Erheblichkeit für die einzelnen Schutzgüter.

3.9. Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können. Im Bebauungs-Plangebiet sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten:

- über die durch die Anlage eines Sondergebietes zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden sind auch negative Effekte in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, das Lokalklima sowie für Pflanzen und Tiere zu erwarten

Darüber hinaus heben sich viele negative Effekte, die auf die Bebauung direkt zurückzuführen sind, gegenüber den positiven Auswirkungen aus den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf.

Zusammenfassend sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Wechselwirkungen zu erwarten.

3.10. Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens blieben die nun zur Überbauung vorgesehenen Rasenflächen, Intensivgrünland und die im Bereich des geplanten Erschließungsweges vorhandenen Gehölze erhalten. Es unterbliebe aber auch die Ordnung der Abwasserverhältnisse und der Trinkwasserversorgung. Eine Schaffung weiterer Arbeitsplätze wäre nicht gegeben.

Mit Ausnahme beim Schutgzut Boden (Versiegelung) hat sich gezeigt, dass bei Durchführung der Neubebauung keine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation eintritt. In einzelnen Bereichen ist durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen und die Ordnung der Trinkwasser- und Abwassersituation sogar eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der projektspezifischen Eingriffe durchgeführt. Im Grundsatz sind folgende städtebauliche Aspekte der Vermeidung bzw. Minimierung der durch den B-Plan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zuzuordnen:

- Ausweisung der für die Planung angedachten Flächen größtenteils auf im Bestand vorhandene Rasenflächen und Intensivgrünland, mit nur geringer biologischer Vielfalt
- im Rahmen der Planungsüberlegung wurde versucht, die Flächen für die Baugrenzen so gering wie möglich zu halten.

Darüber hinaus sind bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende Festsetzungen als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im B-Plan anzusehen:

- Schutzgut Mensch
 - Einhaltung aller Grenzwerte im Hinblick auf Luftschadstoffe und Lärm
 - Einhaltung aller Sicherheitsbestimmungen
 - Sparsamer Umgang mit Wasser, Energie und Material (Regenwassernutzung, baubiologische Optimierung)
 - Abfallvermeidung und Wertstofftrennung (internes und externes Recycling)
- Schutzgut Flora und Fauna
 - Erhaltungsgebot für alle Gehölzbestände (außer bei geplantem Erschließungsweg) im Geltungsbereich (nur Erlenjungwuchsentnahme und pflegliche Eingriffe in die bestehenden Gehölzbestände; Schutz der Vegetationsbestände vor baubedingten Einwirkungen)
 - Anlage von Wandbegrünung (Berankte Sichtschutzwand), insbesondere als Lebensraum für verschiedenste Insektengruppen (z.B. Käfer, Schmetterlinge)
 - Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen
- Schutzgut Boden:
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit möglich durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung von Erschließungswegen, Parkplätzen
- Schutzgut Wasser:
 - Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Freiflächen durch weitestmögliche Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Parkplätzen und Wegen
 - Versickerung von Niederschlagswasser

- Schutzgut Klima/Luft:
 - Verbesserung der Lufthygiene und des Lokalklimas durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Sauerstoffproduzenten und CO₂-Verbrauchern (Kompensationsfläche bei Pülzig)
 - Einhaltung der Grenzwerte der Leitlinie WHO (1987) und der Leitwerte für geruchsintensive Luftverunreinigungen (WHO 1987) sowie der TA Lärm und TA Luft
- Schutzgut Landschaftsbild:
 - Festgesetzte Gebäudehöhen, um den Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplangebietes möglichst gering zu halten
 - vorhandene landschaftliche Einbindung des Sondergebiets.

4.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Maßnahmen zum Ausgleich

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung im geplanten Sondergebiet „Forellenhof Möllendorf“ wurde 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.²⁹

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

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

In einem ersten Schritt wurden die Biotoptypen für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen des Planungsgebietes (Eingriffsflächen) erfasst und bewertet. Im Bebauungsplangebiet wird durch die geplanten Vorhaben eine Gesamtfläche von 917 m² in Anspruch genommen (siehe Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Tab.1 und 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. Das damit ermittelte Kompensationsdefizit stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang je Teilfläche/ Eingriffsfläche dar.

Der Ausgangszustand der Kompensationsfläche wird, genauso wie bei den Eingriffsflächen, mit Hilfe der Biotopwerte, der Zustand nach der Kompensation anhand der Planwerte bewertet und

²⁹ 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

diese mit den jeweiligen Flächengrößen multipliziert. Aus der Differenz ergibt sich somit die anrechenbare Wertsteigerung je Kompensationsfläche.

Der Nachweis der Kompensation ergibt sich anschließend aus der Gegenüberstellung des Kompensationsdefizites der Eingriffsflächen mit der durch die Kompensationsmaßnahmen erzielten Wertsteigerung.

Anhand der nachfolgenden tabellarischen Gegenüberstellung ist ersichtlich, dass die Eingriffe im Planungsgebiet durch die Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Für weitere Informationen sei auf den Grünordnungsplan zum B-Plan verwiesen.

Tabelle 1: Bilanzierung (Nachweis der Kompensation)

Fläche Nr. ³⁰	Name der Eingriffsfläche / Baumaßnahme	Kompensationsdefizit in BWP (Biotoptwertpkt.)	Name / Lage der Kompensationsfläche ³¹	Wertsteigerung der Kompensationsmaßnahme in 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 Erschließungsweges	914	Kompensationsfläche außerhalb B-Plangebiet (Anlage einer Strauch-Baumhecke)	924	vollständig ausgeglichen

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

³⁰ Flächen Nr. bezieht sich auf Eingriffsflächen/ Baumaßnahmen (=Zuordnung von Kompensationsflächen/-maßnahmen zu jeweiligen Eingriffsflächen/ Baumaßnahmen)

³¹ Kompensationsfläche außerhalb B-Plangebiet (bei Pülzig) für Eingriffsfläche Nr. 1, 2, 3a), 4 und 6 befindet sich an einem Standort

Im Bebauungsplangebiet erfolgt in Form einer Kompensationsmaßnahme, die Anlage eines Kleingewässers mit Folienauskleidung und Bepflanzung mit Röhrichtpflanzen sowie Unterwasserpflanzen (überwiegend einheimische Arten) in einer vorhandenen Senke mit Scherrasen (Größe 70 m²).

In der Nähe der Betriebswohnung soll eine geplante Sichtschutzwand (30 m Länge und 2,0 m Höhe) mit Kletterpflanzen berankt werden (Lage siehe Plan Nr. 15 / 004-07 „Bebauungsplan“; Artenauswahl siehe Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Plan „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 B-Plan+ GOP Kap. 3 Hinweise).

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit der Realisierung der entsprechenden Baumaßnahme durchzuführen.

4.3. Standortalternativen und Planungsalternativen

Standortalternativen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden nicht untersucht, da die Voraussetzungen für den Aufbau eines Forellenhofes mit gewerblicher Nutzung des Vorhabensträgers nur an diesem Standort gegeben sind (vorhandener Fischteich/ Angelgewässer, vorhandener Schotterweg, vorhandenes Betriebsgebäude).

Den Forellenhof mit gewerblicher Nutzung an einem anderen Standort zu realisieren würde bedeuten, weiteren Grund und Boden zu verbrauchen (Erschließung, Parkplätze,...).

Im Rahmen der Bebauungs-Planung wurden verschiedene Bebauungskonzepte diskutiert. Die gewählte Variante ist gegenüber den Alternativvarianten, welche für die einzelnen Vorhaben im Bebauungsplangebiet größere Baugrenzen vorsahen, zu präferieren. Somit kann dem Ziel des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ nachgekommen werden.

5. Zusätzliche Angaben

5.1. Gutachten/ Richtlinien

Für die Umweltprüfung wurde folgendes Gutachten herangezogen:

- Landschaftsrahmenplan des Kreises Roßlau (Entwurf); Planungsbüro Dr. Reichhoff; Stand Dez. 1993

Zur Bewertung der Eingriffe und Konfliktanalyse im geplanten Sondergebiet „Forellenhof Möllendorf“ wurde die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ herangezogen.³²

5.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der projektrelevanten Angaben sind nicht aufgetreten.

5.3. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen sind baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). Erhebliche Auswirkungen, die eine Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand ergeben, sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit der Realisierung der entsprechenden Baumaßnahme (Verkaufsgebäude mit Terrasse, Erweiterung Blockbohlenhaus (Betriebsgebäude), Betriebswohnung, Erweiterung Hälterbecken, Ferienhäuser, neuer Erschließungsweg) durchzuführen.

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen.

³² 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

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Gemeinderat der Gemeinde Möllendorf hat in seiner Sitzung vom 12.04.2007 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1 „Forellenhof Möllendorf“ beschlossen, um Bau- und Nutzungsrecht für die geplanten Vorhaben zu schaffen. Aufgrund der Eingemeindung von Möllendorf 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 für den Bereich des Forellenhofes Möllendorf aufgestellt (§ 8 (4) BauGB), welcher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Das vorgesehene Sondergebiet „Forellenhof Möllendorf“ soll im Bereich des bestehenden Forellenhofes Möllendorf am nördlichen Rand von Möllendorf entstehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist das ehemalige „Möllendorfer Schwimmbad“ und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha. Derzeit werden die zwei vorhandenen anthropogenen Gewässer im „Forellenhof Möllendorf“ zur Fischaufzucht und als Angelgewässer genutzt.

Der Geltungsbereich wird durch eine Straße (L123) mit angrenzender Wiesennutzung mit Gehölzbestand, forstwirtschaftlicher Nutzung und Mischwald begrenzt. Ebenfalls befindet sich angrenzend die Fortsetzung des Grieboer Baches mit anschließendem Mühlbach und ein Campingplatz.

Die Prüfung der schutzgutbezogenen Auswirkungen ergab, dass neben geringen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaftsbild auch positive Effekte durch das Vorhaben zu erwarten sind. So sind fördernde Einflüsse auf die Erholungseignung des Gebietes zu erwarten. Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die o.g. negativen Auswirkungen jedoch weitestmöglich reduziert werden. Für die Schutzgüter Mensch (Lärm und Luftschadstoffe), Lufthygiene und Kulturgüter sind in deren Folge keine erheblichen (negativen) Einflüsse zu erwarten.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen führen zu einem Kompensationsbedarf, welcher über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Anlage eines Kleingewässers, Anlage einer berankten Sichtschutzwand) und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Planes bei Pülzig (Anlage einer Strauch-Baumhecke) ausreichend kompensiert werden.