

Gemeinde Elbe-Parey

# **Bebauungsplan „Elbauen-Campingpark Parey“**

Landkreis Jerichower Land, Land Sachsen-Anhalt

## **Umweltbericht**

2. Entwurf

September 2024

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH



## INHALTSVERZEICHNIS

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1      | <b>Kurzdarstellung der Inhalte und wichtige Ziele</b>   | <b>3</b>  |
| 1.2      | <b>Festsetzung des Bebauungsplans und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.2.1    | Festsetzung des Bebauungsplans  | 3         |
| 1.2.2    | Vorkehrungen zum Schutz des Bodens  | 4         |
| 1.2.3    | Vorkehrungen zum Immissionsschutz   | 5         |
| 1.2.4    | Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG   | 5         |
| 1.2.5    | Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung  | 6         |
| 1.2.6    | Artenschutzrechtliche Maßnahmen   | 7         |
| 1.2.7    | Gestaltungsmaßnahmen  | 8         |
| 1.3      | <b>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie deren Berücksichtigung bei der Planung</b> | <b>9</b>  |
| 1.4      | <b>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>  | <b>11</b> |
| 1.4.1    | Untersuchungsumfang / Abgrenzung des Untersuchungsgebietes  | 11        |
| 1.4.2    | Methodik der Umweltprüfung  | 12        |
| 1.4.3    | Untersuchungsumfang und Detaillierung der Umweltprüfung   | 13        |
| <b>2</b> | <b>ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>  | <b>14</b> |
| 2.1      | <b>Allgemeine standortbezogene Aussagen</b>   | <b>14</b> |
| 2.1.1    | Schutzgebiete und Schutzausweisungen  | 14        |
| 2.1.2    | Naturräumliche Einordnung und Geologie  | 14        |
| 2.1.3    | Potenzielle natürliche Vegetation   | 14        |
| 2.2      | <b>Basisszenario und Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter</b>   | <b>15</b> |
| 2.2.1    | Fläche  | 15        |
| 2.2.2    | Boden   | 17        |
| 2.2.3    | Wasser  | 19        |
| 2.2.4    | Klima / Luft  | 21        |
| 2.2.5    | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt  | 24        |
| 2.2.6    | Landschaftsbild (Ortsbild)  | 30        |
| 2.2.7    | Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung   | 33        |
| 2.2.8    | Kultur- und sonstige Sachgüter  | 38        |
| 2.2.9    | Wechselwirkungen  | 39        |
| 2.2.10   | Kumulierende Auswirkungen durch benachbarte Plangebiete   | 41        |
| 2.3      | <b>Bewertung des Vorhabens hinsichtlich einzelner Belange des Umweltschutzes</b>                                    | <b>49</b> |
| 2.3.1    | Schutzgebietssystem NATURA-2000   | 49        |
| 2.3.2    | Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen  | 49        |
| 2.3.3    | Emissionen, Abfälle, Abwässer   | 49        |
| 2.3.4    | Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame effiziente Nutzung von Energie   | 50        |
| 2.3.5    | Gebiete zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität  | 50        |
| 2.3.6    | Anfälligkeit auf schwere Unfälle und Katastrophen   | 50        |
| 2.3.7    | Verlust geschützter Biotope (inkludierter Antrag auf Ausnahme)  | 50        |
| 2.3.8    | Schutzgebietskulisse Landschaftsschutzgebiet „Elbtalaue“  | 52        |
| 2.4      | <b>Voraussichtlich verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen und Planungsalternativen</b>                          | <b>53</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 2.4.1      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung   | 53        |
| 2.4.2      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung  | 53        |
| 2.4.3      | Anderweitige Planungsmöglichkeiten  | 54        |
| <b>3</b>   | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>  | <b>54</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b> | <b>54</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Vorschläge für geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</b>                      | <b>55</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>   | <b>56</b> |
| 3.3.1      | Bestandssituation und Planungsabsicht   | 56        |
| 3.3.2      | Umweltauswirkungen und Maßnahmen  | 56        |
| 3.3.3      | Fazit   | 57        |
| <b>3.4</b> | <b>Referenzliste der Quellen</b>  | <b>58</b> |

## TABELLENVERZEICHNIS

|          |   |    |
|----------|---|----|
| Tab. 1:  | Übersicht zu den Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen.....                                 | 5  |
| Tab. 2:  | Übersicht zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....                                       | 6  |
| Tab. 3:  | Übersicht zu den vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen.....                                     | 7  |
| Tab. 4:  | Übersicht zu den Gestaltungsmaßnahmen .....   | 8  |
| Tab. 5:  | Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen .....            | 9  |
| Tab. 6:  | Untersuchungsräume zu den einzelnen Schutzgütern .....                                      | 11 |
| Tab. 7:  | Erfassung und Bewertung Schutzgut Fläche.....   | 15 |
| Tab. 8:  | Umweltauswirkungen Fläche .....   | 16 |
| Tab. 9:  | Erfassung und Bewertung Schutzgut Boden .....   | 17 |
| Tab. 10: | Umweltauswirkungen Boden .....  | 18 |
| Tab. 11: | Erfassung und Bewertung Schutzgut Grundwasser .....   | 19 |
| Tab. 12: | Umweltauswirkungen Grundwasser .....  | 20 |
| Tab. 13: | Erfassung und Bewertung Schutzgut Klima und Luft .....                                      | 21 |
| Tab. 14: | Umweltauswirkungen Klima und Luft.....  | 22 |
| Tab. 15: | Erfassung und Bewertung Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....            | 25 |
| Tab. 16: | Umweltauswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....                           | 27 |
| Tab. 17: | Erfassung und Bewertung Schutzgut Landschaftsbild .....                                     | 30 |
| Tab. 18: | Umweltauswirkungen Landschaftsbild.....   | 31 |
| Tab. 19: | Erfassung und Bewertung Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung ..<br>..... | 33 |
| Tab. 20: | Umweltauswirkungen Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung .....                      | 34 |
| Tab. 21: | Erfassung und Bewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....                      | 38 |
| Tab. 22: | Umweltauswirkungen Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                     | 38 |
| Tab. 23: | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....   | 40 |
| Tab. 24: | UV-Vorprüfung unter Berücksichtigung der Anlage 3 UVPG .....                                | 42 |
| Tab. 25: | Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen.....   | 53 |
| Tab. 26: | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....                                      | 55 |

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtige Ziele

Die Gemeinde Elbe-Parey beabsichtigt zur Ergänzung der regionalen touristischen Verknüpfungspunkte die Aufstellung des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“. Auf dem Plangebiet sollen Sondergebiete für touristische Zwecke entstehen, welche das Ferien- und Freizeitangebot der Gemeinde um verschiedene Ferienunterkünfte und Sportaktivitäten erweitern. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 18,1 ha befindet sich nördlich der Ortschaft Parey am Bittkauer Weg südöstliche des Kühnen Lochs. Weiterhin liegt das Plangebiet an den überregional bekannten Radwegen „Elberadweg“, „Altmarkrundkurs“ und „Elbe-Havel-Radweg“.

Ausführliche Aussagen des Bebauungsplans sind in der Begründung (Teil I) zum Bebauungsplan dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

## 1.2 Festsetzung des Bebauungsplans und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

### 1.2.1 Festsetzung des Bebauungsplans

Im Allgemeinen werden nachfolgende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen, öffentlich und privat
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Grünflächen, privat
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ausführlichere Aussagen hierzu sind der Begründung (Teil I) zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 1.2.2 Vorkehrungen zum Schutz des Bodens

I.S.d. Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei Einwirkungen auf den Boden schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Bei Verrichtungen, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist gemäß § 7 BBodSchG Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Außerdem ist Mutterboden, welcher bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Deshalb ist zur Minimierung des Eingriffs in die Bodenfunktionen (Bodenabtrag, Bodenverlagerung, Bodenschichten-Einbau, Bodenlockerung) während der Bauphase aufgenommener und wieder verwertbarer Oberboden gemäß den einschlägigen fachlichen Vorschriften getrennt zwischenzulagern und im Rahmen der Baumaßnahmen wieder zu verwenden (z. B. Pflanzflächen, Ansaatflächen). Schadstoffreier Bodenaushub, der keine Verwendung findet, ist einer anderen Wiederverwertung zuzuführen. Auf den Einbau standortfremden Bodens ist zu verzichten. Schadstoffbelastete Böden sind fachgerecht zu entsorgen.

Zum Schutz des Bodens vor Versiegelung sollen in der Planung geeignete Bodenschutzvorkehrungen getroffen werden. Das wird durch die Beschränkung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß erreicht.

### Altlasten

Eine vertiefende Untersuchung<sup>1</sup> zur abschließenden Bewertung der Altlastensituation im SO 1, auf welche im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung hingewiesen<sup>2</sup> wurde, wurde durchgeführt.

Es wurden an acht potenziellen Altlastenverdachtsflächen auf den Freiflächen von SO 1

Im Untersuchungsbereich wurden 8 Probenahmepunkte im Freiflächenbereich ausgewählt. Es wurde je eine Probe aus den Horizonten 0 – 0,3 m sowie 0,3 – 1,0 m entnommen. Zusätzlich wurden Umfeldproben um den Probenahmepunkt herum, in einer Tiefe von 0 – 0,3 m erhoben.

Es erfolgte eine chemische Analyse entsprechend der abgestimmten<sup>3</sup> Maßgaben nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch – für Kinderspielplätze und Wohngebiete

Die ermittelten Konzentrationswerte weisen auf keine erhöhte Bodenbelastung hin. Im Hinblick des Wirkungspfades Boden-Mensch (Wohngebiete und Kinderspielplätze) liegen die untersuchten Parameter unterhalb der Grenz- bzw. Prüfwerte der BBodSchV. Unter Zugrundelegung der verfügbaren Prüfwerte ist keine akute oder potentielle Gefährdung für den Menschen aus den ermittelten Schadstoffkonzentrationen ableitbar.

Weitere für das Plangebiet relevante Ausführungen zu den Vorkehrungen zum Schutz des Bodens sind der Begründung Teil I (Kap. 6.5) zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Nachbegutachtung Bodenuntersuchung nach BBodSchV vom 09.07.2024

<sup>2</sup> Landkreis Jerichower Land – Untere Bodenschutzbehörde: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 25.03.2022

<sup>3</sup> ISP-Ingenieurgruppe Steinbrecher und Partner: Protokoll zum Vororttermin im Saal Jerichow des Landkreis Jerichower Land am 24.04.2024

### 1.2.3 Vorkerungen zum Immissionsschutz

Immissionsbelastungen, welche für die vorliegende Planung betrachtungsrelevant sind, ergeben sich nach derzeitigem in Hinblick auf Lärm sowie Geruch.

#### Lärmimmission

Für die Einschätzung der Lärmvorbelastung erweisen sich sechs Emissionsquellen als betrachtungsrelevant:

- Autowerkstatt 'Schrauberheld' im unmittelbar südlich des Plangebiets
- Straßenmeisterei östlich des Plangebiets
- Restaurant 'Strandhaus' einschließlich Freisitzfläche und Parkplatz unmittelbar westlich des Plangebiets
- Ferienunterkunft 'dein Lieblingsplatz in Parey' einschließlich schwimmenden Igluhotels unmittelbar westlich des Plangebiets
- Kieswerk 'CEMEX Kies Rogätz GmbH' westlich des Plangebiets
- Biogasanlage und Tierhaltung des 'Elbauenhof Janssen' nordöstlich im Plangebiet

Für die Auswertung der schalltechnischen Ergebnisse ist auf die Kapitel 6.2.2 sowie 6.2.3 der Begründung und das Schalltechnische Gutachten<sup>4</sup> zu verweisen.

#### Geruchsimmission<sup>5</sup>

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Tierhaltungsanlage sowie eine Biogasanlage (Elbauenhof Janssen), deren Auswirkungen in Hinblick auf zu erwartende Geruchsimmissionen auf die geplanten Ferienunterkünfte zu prüfen ist. Darüber hinaus ist im Rahmen der Planung ebenfalls die Haltung von Tieren im Umfang des Erlebnisbauernhofs (SO 1) angedacht.

Im Ergebnis des Gutachtens kann festgestellt werden, dass die zulässigen Immissionswerte in allen Bereichen des Plangebiets eingehalten werden und dass die emittierten Anlagengerüche sich nicht unzumutbar auf das Schutzgut Mensch auswirken.

Weitere für das Plangebiet relevante Ausführungen zum Immissionsschutz sind der Begründung Teil I (Kap. 6.2.) zu entnehmen.

### 1.2.4 Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG

Zum Schutz, zur Vermeidung / Minderung baubedingter, nicht erheblicher und nicht nachhaltiger Beeinträchtigungen werden in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V) formuliert. Sie haben das Ziel projektbedingte Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und in Bezug auf den Artenschutz von vornherein zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu ergreifenden Maßnahmen unter Angabe der begünstigten Schutzgüter aufgeführt. Bezüglich der ausführlichen Beschreibung wird vollinhaltlich auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Kap. 4.1 verwiesen.

Tab. 1: Übersicht zu den Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

| Maßnahme / Kurzbeschreibung |                      | Begünstigtes Schutzgut | Umfang / Menge   |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|--|
| V 1                         | Bodenschutzmaßnahmen | B                      | Während der Bauphase   |
| V 2                         | Schutz von Gehölzen  | F, K, L                | Stämme und Kronentraufbereiche von Bäumen im und angrenzend an das |

<sup>4</sup> Öko-control GmbH - Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Elbauen-Campingpark Parey“ vom 09.09.2024

<sup>5</sup> Öko-control GmbH - Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse: Ausbreitung von Gerüchen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Elbauen-Campingpark Parey“ vom 18.09.2023

|            |  |         |  |
|------------|--|---------|--|
|            |  |         | Plangebiet, welche keiner Beseitigung bedürfen   |
| <b>V 3</b> | Kontrolle auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten | F       | Im Vorfeld der Baufeldfreimachung u. Gehölzfällungen   |
| <b>V 4</b> | Bauzeitenregelung (unter Berücksichtigung der Ergebnisse von V 3)      | F       | Baufeldfreimachung:<br>01.10. – 29.02.<br>(im Ergebnis V 3 ggf. abweichender Zeitraum unter Berücksichtigung art-spezifischer Schutzzeiten). |
| <b>V 5</b> | Beschränkung für Lagerplätze, Zufahrten und Baustelleneinrichtungen    | B, F, L | Baustelleneinrichtungen auf derzeit versiegelten / befestigten / befahrenen bzw. perspektivisch beanspruchten Flächen                        |

B Boden / Fläche      L Landschaft      K Klima / Luft  
W Wasser                F Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt      n.g nicht Quantifizierbar

### 1.2.5 Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt die biotopbezogene Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Häufig lassen sich durch eine Maßnahme gleichzeitig die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter multifunktional kompensieren. Generell sind die Kompensationsmaßnahmen im Verbund mit vorhandenen Biotopstrukturen vorzusehen, um die Funktionalität der einzelnen Biotope zu erhöhen und die Vernetzungen von Lebensräumen zu fördern.

Ausgleichsmaßnahmen (A) dienen dazu, den Zustand von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederherzustellen, so dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Es wird sowohl ein flächenhafter als auch ein funktionaler Ausgleich angestrebt, der i. A. nur durch Maßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort erfolgen kann.

Ist eine Wiederherstellung der betroffenen Funktionen nicht oder nur bedingt möglich, werden Ersatzmaßnahmen (E) vorgesehen. Sie stehen i.d.R. nicht im direkten funktionalen oder räumlichen Zusammenhang zum Eingriff. Ziel ist, die ökologische und landschaftliche Abwertung durch eine entsprechende Aufwertung an anderer Stelle des betroffenen Naturraums zu kompensieren.

Die i.V.m. dem vorliegenden Bebauungsplan zu ergreifenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nachfolgend unter Angabe von Art und Umfang und begünstigtem Schutzgut aufgeführt. Auf die ausführliche Beschreibung in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Kap. 4.2 – 4.3, wird verwiesen.

Tab. 2: Übersicht zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

| Maßnahme / Kurzbeschreibung |   | Begünstigtes Schutzgut | Umfang / Menge   |
|-----------------------------|---|------------------------|--|
| <b>A 1</b>                  | Entwicklung und Pflege einer artenreichen Blühwiese         | B, F, K, L             | Einsatz von standortangepassten blumen- und kräuterreichen Saatgutmischung und dauerhafter Erhalt auf ca. 960 m <sup>2</sup> |
| <b>A 2</b>                  | Anlegen einer artenreichen Streuobstwiese                   | B, F, K, L             | gesamt auf ca. 4.700 m <sup>2</sup><br>mind. 15 Obstbäume  |
| <b>A 3</b>                  | Pflanzung von Strauch-Staudenhecken                         | B, F, K, L             | gesamt auf ca. 2.265 m <sup>2</sup>  |
| <b>A 4</b>                  | Pflanzung von Strauch-Baumhecken und Strauch-Baumflächen    | B, F, K, L             | gesamt auf ca. 10.410 m <sup>2</sup>   |
| <b>A 5</b>                  | Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter und Rauchschnalbe | F                      | Installation von 6 Höhlen und 4 Rauchschnalbennestern  |

B Boden / Fläche      L Landschaft      K Klima / Luft  
W Wasser                F Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt      n.g nicht Quantifizierbar



## 1.2.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Sinne des Artenschutzes kommt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans wirkungsvollen Maßnahmen zur Verhinderung und Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG eine besondere Bedeutung zu.

Im betrachteten Planvorhaben belaufen sich die geeigneten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, welche im Hinblick auf den Vollzug des Bebauungsplans vorrangig zu berücksichtigen sind, auf:

- V 2: Schutz von Gehölzen
- V 3: Kontrolle auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
- V 4: Bauzeitenregelung
- V 5: Beschränkung für Lagerplätze, Zufahrten und Baustelleneinrichtungen

Sie haben das Ziel projektbedingte Beeinträchtigungen auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von vornherein zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind artspezifische Maßnahmen wie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), oder kompensatorische Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten, sogenannte FCS-Maßnahmen (favourable conservation status) erforderlich.

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die unmittelbar am Bestand der betroffenen Arten ansetzen. Sie dienen der Sicherung der durchgängigen ökologischen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Die CEF Maßnahmen müssen in direkter funktionaler Beziehung zum Eingriffsraum stehen und ohne zeitliche Lücke realisiert werden, d.h. dass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits wirksam sein müssen. Die Maßnahmen sind nachfolgend mit dem Kürzel ACEF versehen.

Tab. 3: Übersicht zu den vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen

| Maßnahme-Nr.  | Maßnahme                                   | Kurzbeschreibung   |
|---------------|--|--|
| <b>ACEF 1</b> | Entwicklung eines Neuntöterhabitats        | Gehölzpflanzung und extensive Grünlandentwicklung auf 2,5 ha |
| <b>ACEF 2</b> | Anbringen zweier Nisthilfen für den Specht | Installation von 2 Höhlen im räumlich-funktionalem Umfeld    |

Um die Avifauna innerhalb und in direkter Nachbarschaft des Geltungsbereichs im gegebenen Umfang zu erhalten und eine planungsbedingte Veränderung der Habitatstruktur zu kompensieren, sind im Kontext der Maßnahme A 5 zudem folgende Nisthilfen im anzubringen:

- **6 Höhlen** mit einem Brutraum  $\approx 12 \times 16$  cm und einer Flugöffnung  $\varnothing 32$  mm (z.B. für Feldsperling, Blaumeise oder Kohlmeise) in einer Hanghöhe von  $\geq 3$  m an einer Außenfassade oder im Gehölzbestand
- **4 Rauchschnalbenester** mit einer Nistmulde  $B \approx 24$  cm,  $T \approx 12$  cm,  $H \approx 14$  cm, südlich exponiert, zugluftfrei und mit freier Einflugschneise, an einer überdachten Gebäudewand in einem Abstand von ca. 6 cm unter der Decke, im SO 1

Spezifische Aussagen bezüglich der vorkommenden Arten und den getroffenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind Kapitel 2.2.5, der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Artenschutzfachbeitrag und dem Faunistischen Gutachten<sup>19</sup> zu entnehmen.

## 1.2.7 Gestaltungsmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahmen übernehmen keine Ausgleichs- und Ersatzfunktion i.S.d. § 15 (2) BNatSchG und entsprechen auch nicht den Anforderungen von FCS oder ACEF-Maßnahmen. Aufgrund der zu erzielenden Aufwertung und Einbindung des Vorhabens in die Umgebung finden diese Maßnahmen dennoch Erwähnung.

Tab. 4: Übersicht zu den Gestaltungsmaßnahmen

| Maßnahme / Kurzbeschreibung |   | Begünstigtes Schutzgut | Umfang / Menge  |
|-----------------------------|---|------------------------|---|
| <b>G 1</b>                  | Gestaltung eines naturnahen Teichs                              | B, F, K, L             | Wasserfläche von ca. 1.000 m <sup>2</sup><br>Uferbereich (seggen-, binsen- und hochstaudenreich) von ca. 800 m <sup>2</sup>   |
| <b>G 2</b>                  | Entwicklung und Pflege artenreicher Grünflächen                 | B, F, K, L             | Einsatz von standortangepassten blumen- und kräuterreichen Saatgutmischung und dauerhafter Erhalt auf ca. 11.470 m <sup>2</sup>   |
| <b>G 3</b>                  | Pflanzung von Einzelbäumen im Geltungsbereich                   | B, F, K, L             | mind. 5 mittel- bis großkronige Laubbäume   |
| <b>G 4</b>                  | Gestaltung der nichtüberbaubaren Sonder- und Wohngebietsflächen | B, F, K, L             | SO 6:<br>Pflanzung von Strauch-Staudenstrukturen (HHA) auf 30 % der nicht überbaubaren Fläche<br>SO 2 bis SO 5.3 und WA 2:<br>Pflanzungen von Strauch-Baumstrukturen (HHB) auf 30 % der nicht überbaubaren Fläche |
| <b>G 5</b>                  | Aufwertung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen        | B, F, K, L             | Entfernung von Totholz<br>Regelmäßiger Pflegeschnitt  |
| <b>G 6</b>                  | Anlegen einer parkartigen Grünfläche                            | B, F, K, L             | Gestaltung von ca. 6.650 m <sup>2</sup> durch lockere Pflanzung von 20 Bäumen, 200 Sträuchern, 200 Stauden  |

B Boden / Fläche      L Landschaft      K Klima / Luft  
W Wasser                F Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt      n.g nicht Quantifizierbar

### 1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie deren Berücksichtigung bei der Planung

In Fachgesetzen und -planungen sind für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung finden müssen.

Die Ziele und Grundsätze aus Fachplanungen und Fachgesetzen (siehe Kap. 3.4) konnten überwiegend vollständig, zum Teil mit Einschränkungen berücksichtigt werden. Im Falle konträrer Zielstellungen und Nutzungsinteressen bzw. Konflikte werden diese bei der Planaufstellung sachgerecht beurteilt, Prioritäten begründet und in die Abwägung eingestellt.

Die nachfolgend genannten Zielaussagen von Fachgesetzen und Fachplanungen wurden bei der Aufstellung des hier vorgelegten Bebauungsplans berücksichtigt, insbesondere indem:

- Art und Maß der baulichen Nutzung auf das unbedingt Notwendige begrenzt wurde
- Ein bereits anthropogen beeinflusster Bereich gewählt wurde
- Grünflächen festgesetzt wurden
- Ergebnisse faunistischer Gutachten berücksichtigt wurden
- zur Bewältigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen wurden
- zum Bebauungsplan ein Umweltbericht nach den Vorgaben des BauGB erstellt wurde

Tab. 5: Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen

| Schutzgut   | Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen  | Quelle  |
|---|--|---|
| <b>allgemeine schutzgut-übergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile</b> | - Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt<br>- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen  | §1 (5) BauGB  |
|   | - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen<br>- Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt<br>- Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten<br>- Vermeidung von Emissionen; sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern<br>- Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen<br>- Berücksichtigung von Gebieten zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität<br>- Berücksichtigung der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen | §1 (5) Nr. 7a-i BauGB   |
|   | - Eingriffsregelung - Vermeidung / Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- / Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern<br>- Festlegung, Darstellung von Kompensationsmaßnahmen  | § 1a (3), 5 (2a), § 9 (1a) BauGB                              |
|   | - Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan<br>- Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf<br>- Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange<br>- Berücksichtigung der Belange Natur und Landschaft in der Abwägung der Flächennutzung   | § 2 (4), §§ 2a - 4, § 5 (5), § 6 (5), § 9 (8), § 10 (3) BauGB |
|   | - Monitoring - Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen   | § 4c BauGB  |
|   | - Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen i.S.d. Umweltschutzes  | § 5 (2), § 2a, 3, 4, 9 (1), § 5 BauGB                         |
|   |  |   |

| Schutzgut                          | Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen  | Quelle   |
|------------------------------------|--|--|
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz von Mensch, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)</li> <li>- Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile / Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.)</li> </ul>  | BImSchG und Verordnungen, BNatSchG, NatSchG LSA        |
| <b>Boden / Fläche</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) und Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen</li> </ul>  | § 1a (2) BauGB<br>§ 1 BodSchAG LSA                     |
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbes. als Lebensgrundlage / -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen</li> <li>- Schutz vor / Vorsorge gegen Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>- Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul> | BBodSchG   |
| <b>Wasser</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>- Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung d. ökolog. Funktion d. Gewässer</li> <li>- Schutz des Grundwassers</li> <li>- Erreichen eines guten ökologischen und chemischen Zustandes der Oberflächengewässer</li> </ul>   | WG LSA, WRRL, WHG                                      |
| <b>Klima / Luft</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- allgemeiner Klimaschutz (Klimaschutzklausel)</li> </ul>   | § 1a (5) BauGB   |
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt</li> </ul>   | TA Luft  |
| <b>Land-schaftsbild / Erholung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- u. Landschaftsbildes</li> </ul>  | §1 (5) BauGB<br>BNatSchG<br>NatSchG LSA                |
| <b>Arten und Biotope</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000 Gebieten</li> <li>- Förderung der Lebensräume und Entwicklung von linearen und punktuellen Lebensraumstrukturen (Trittsteinbiotopen)</li> </ul>   | § 1 (6) Nr. 7.b, § 1a (4) BauGB, BNatSchG, NatSchG LSA |
| <b>Mensch</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt</li> </ul>  | § 1 (5) BauGB  |
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der allg. Anforderungen an gesunde, sozial u. kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung</li> <li>- Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen u. Männer</li> <li>- Berücksichtigung der Belange von Bildung, Sport, Freizeit und Erholung</li> </ul>  | § 1 (6) Nr. 1. – 3., 7.c BauGB                         |
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge</li> </ul>   | TA Lärm  |
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung</li> <li>- Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen</li> </ul>  | DIN 18005<br>DIN 4109                                  |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile</li> </ul>  | § 1 (6) Nr. 4. - 5., Nr. 7.c BauGB,                    |

| Schutzgut | Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen  | Quelle          |
|-----------|--|-----------------|
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</li> <li>- Berücksichtigung erhaltenswerter baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung</li> </ul> | DekmSchG<br>LSA |

## 1.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

### 1.4.1 Untersuchungsumfang / Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden im Bestand, auf das jeweilige Schutzgut bezogen, für den direkten Eingriffsbereich und das unmittelbar angrenzende Umfeld des Geltungsbereichs des Bauungsplans „Elbauen-Erlebnispark Parey“ dargestellt.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bauungsplanes hinaus zu rechnen. Aus diesem Grund entspricht für diese Schutzgüter der Geltungsbereich des Bauungsplans auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht.

Die Festsetzungen des Bauungsplans können sich aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bauungsplans hinaus. In die Betrachtungen gehen unter Wichtung der Sensibilität auch angrenzende Nutzungen wie umliegende Wohnbebauung und angrenzende Freiflächen ein.

Die Untersuchungsräume wurden anhand räumlicher Abgrenzungen und unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter und der voraussichtlichen Reichweite der Projektwirkungen gewählt. Die projektbezogenen Beeinträchtigungen gehen voraussichtlich nicht über diese Räume hinaus.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht der im hier vorliegenden Umweltbericht gewählten Untersuchungsräume, bezüglich der einzelnen Schutzgüter.

Tab. 6: Untersuchungsräume zu den einzelnen Schutzgütern

| Untersuchungsraum |   | Schutzgut                                  | Begründung   |
|-------------------|---|--|--|
| <b>1</b>          | Geltungsbereich Bauungsplan                         | Boden, Fläche, Wasser, Kultur- & Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> <li>- da aufgrund des Charakters des Vorhabens und der Eigenschaften des Schutzgutes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen direkt auf den Planbereich begrenzt sind</li> </ul>   |
|                   |   | Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewertung der Biotope (verbal) nur innerhalb des Geltungsbereichs, da sowohl im Geltungsbereich als auch im angrenzenden Umfeld keine seltenen / gefährdeten Arten</li> <li>- behördenseitig liegen keine Daten zur Fauna im Plangebiet vor</li> </ul>      |
| <b>2</b>          | Geltungsbereich Bauungsplan und angrenzendes Umfeld | Klima / Luft                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betrachtung des direkten Eingriffsbereiches und des unmittelbar angrenzenden Umfeldes sowie der lokalklimatisch und lufthygienisch relevanten Erfassungsbereiche (Austauschkorridore, Wirkungen auf benachbarte Flächen)</li> </ul>                         |
|                   |   | Landschaft                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betrachtung des direkten Eingriffsbereiches und des unmittelbar angrenzenden Umfeldes mit relevanten Erfassungsbereichen:</li> <li>- Nahbereich: Geltungsbereich + 10 m des Umfeldes</li> <li>- Fernbereich: Umfeld &gt; 10 m ab Geltungsbereich</li> </ul> |

|  |  |        |  |
|--|--|--------|--|
|  |  | Mensch | - Betrachtung des direkten Eingriffsbereichs und des unmittelbar angrenzenden Umfeldes mit schutzwürdigen Nutzungen durch den Menschen (insbes. Wohnen, Arbeiten, Erholung) als relevante Erfassungsbereiche |
|--|--|--------|--|

## 1.4.2 Methodik der Umweltprüfung

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen werden in bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Wirkungen gegliedert und unter Berücksichtigung des Kenntnisstands qualitativ und quantitativ beschrieben.

Zunächst ergeben sich baubedingte Beeinträchtigungen. Sie sind reversibel und begrenzt auf einen kurzen Zeitraum und daher meist nicht erheblich oder nachhaltig. Baubedingte Beeinträchtigungen können z. B. sein:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme
- Beeinträchtigungen durch Baufeldfreimachungen
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Bautätigkeit, Staub- und Schadstoffemissionen

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Herstellung und Erhaltung der baulichen Anlage selbst. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind meist dauerhaft und daher erheblich und nachhaltig. Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind z. B.:

- dauerhafte Flächenbeanspruchung durch Überbauung
- Verlust von Gehölzen

Durch die Nutzung ergeben sich nach der Errichtung der baulichen Anlagen die betriebsbedingten Auswirkungen. Diese wirken zeitlich unbegrenzt für die Dauer der Nutzung der baulichen Anlagen. Sie können je nach Nutzungszweck erheblich oder unerheblich bzw. nachhaltig oder nicht nachhaltig sein.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind z. B.:

- Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Emissionen
- Beeinträchtigungen durch optische Reize

Die Aussagen zu den einzelnen Wirkfaktoren und der Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes bilden die Grundlage zur Bestimmung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Hierbei wird zwischen sehr positiven „++“, positiven „+“, neutralen oder vernachlässigbaren „o“, negativen „-“ und sehr negativen „--“ Wirkungen unterschieden. Nicht nachhaltige Wirkungen sind in Klammern „(..)“ dargestellt.

Unter Heranziehung der festgelegten Schutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind letztlich die tatsächlich verbleibenden zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt dazulegen.

Bei der Prüfung möglicher Auswirkungen werden im Umweltbericht Ergebnisse und mindernde Maßnahmen, die in gesonderten Fachgutachten und Untersuchungen herausgearbeitet wurden, berücksichtigt. Eingang finden im vorliegenden Fall u. a. Ergebnisse und Maßnahmen folgender Untersuchungen und Unterlagen:

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem BNatSchG
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Faunistische Gutachten:
  - Dr. M. Wallscheck: Faunistische Untersuchung der Brutvögel (Aves) für den geplanten „Elbauenpark – Parey“ in Parey (Elbe), Landkreis Jerichower Land, Sachsen-Anhalt, Stand 15.06.2021
- Baugrundgutachten:
  - Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Baugrundvoruntersuchung B-Plan Elbauen-Campingpark Parey, vom 07.06.2023
  - Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Untersuchung nach BBodSchV B-Plan Elbauen-Campingpark Parey vom 31.08.2023
  - Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Nachbegutachtung Bodenuntersuchung nach BBodSchV vom 09.07.2024

- Schallgutachten:
  - Öko-control GmbH - Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Elbauen-Campingpark Parey“ vom 09.09.2024
- Geruchsgutachten
  - Öko-control GmbH - Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse: Ausbreitung von Gerüchen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Elbauen-Campingpark Parey“ vom 19.09.2023

Die hier darzustellenden Auswirkungen, die durch Vollzug des zu prüfenden Bebauungsplans entstehen, ergeben sich folglich aus der Differenz der Verschlechterung / Verbesserung der Situation und der aktuellen Vorbelastung (Zusatz- oder Minderbelastung) unter Berücksichtigung von Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen sowie sonstiger im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen.

### **1.4.3 Untersuchungsumfang und Detaillierung der Umweltprüfung**

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt auf der Grundlage vorliegender Planungen, Geländebegehungen sowie Literaturrecherchen nach den inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 zu den §§ 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB.

Grundsätzlich ist der aktuelle Ist-Zustand unter Einbeziehung der Vorbelastungen zu ermitteln und zu bewerten. Die einzelnen Schutzgüter und ihre Funktionen werden nach ausgewählten Erfassungskriterien beschrieben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden entsprechend § 4 (1) BauGB frühzeitig unterrichtet und aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend berücksichtigt. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Als Bewertungsgrundlage für die Eingriffsregelung ist eine Biotop- und Nutzungstypkartierung durchzuführen. Faunistische Erfassungen werden aufgrund der Gebietsausstattung und der bestehenden Nutzungen ebenfalls durchgeführt. Weiterhin sind unter Kap. 1.4.2 aufgeführte Gutachten einzuarbeiten.

Weitere Anforderungen zu den Untersuchungsräumen und der Darstellung der Methodik, des Umfangs und des Detaillierungsgrades, die über die oben genannten gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht gestellt. Fachliche Hinweise und Anforderungen wurden in der vorliegenden Unterlage berücksichtigt.

Die Beschreibung und Bewertung des Status quo der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB erfolgt auf der Grundlage vorhandener Planunterlagen einschl. Fachgutachten, aktueller Erhebungen vor Ort sowie von Literaturrecherchen.

Die Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt getrennt nach den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

## **2 Erfassung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Allgemeine standortbezogene Aussagen**

#### **2.1.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen**

Für das Plangebiet relevante Schutzgebiete und Schutzausweisungen sind in der Begründung Teil I, Kap. 2.4.1 aufgeführt. Auf diese wird im Umweltbericht in den jeweiligen Unterkapiteln zu den einzelnen Schutzgütern unter Kap. 2.2 näher eingegangen.

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Arten (HHB) sowie einer Obstbaumreihe (HRA) als potenziell gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 1 NatSchG LSA zur Rede.

Bezüglich der Obstbaumreihe ist mit Blick auf die Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt<sup>6</sup> die Einstufung als geschützte einseitige Baumreihe an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen aufgrund der Länge von < 100 m, gemessen am Traufbereich der Bäume, nicht gegeben.

Überwiegend von gebietseigenen Baum- und Straucharten gebildete Strauch-Baumhecken außerhalb gärtnerisch genutzter Flächen sind hingegen grundsätzlich als geschützt einzustufen.

Eine dezidierte Beschreibung der Biotope ist der Tab. 1 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

#### **2.1.2 Naturräumliche Einordnung und Geologie**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten Sachsen-Anhalts in der Planungsregion Jerichower Land. Naturräumlich befindet sich das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheiten Ländchen im Elbe-Havel-Winkel (LE 1.3). Unmittelbar im Westen angrenzend, befindet sich die Landschaftseinheit Tangermünder Elbtal (LE 2.1.2).

Landschaftsprägend für das Ländchen im Elbe-Havel-Winkel sind die ausgedehnten pleistozänen flachen Platten. Das Ländchen im Elbe-Havel-Winkel baut über elbnahe Schmelzwassersandflächen (40-60 m NN) hohe Grund- und Endmoränenzüge auf.

Im Plangebiet stehen holozäne Ablagerungen, genauer Auensand über fluviatilen Sand und Schotter, an. Die direkte Lage zwischen Elbe, Elbe-Havel-Kanal und Pareyer Verbindungskanal legt niedrige Grundwasserflurabstände und grundwasserbeeinflusste Bodenprozesse nahe.<sup>7</sup>

#### **2.1.3 Potenzielle natürliche Vegetation**

Die potenziell natürliche Vegetation (pnV) ist die Vegetation, die sich am Standort unter den gegenwärtigen Bedingungen ohne anthropogenen Einfluss durch Sukzession entwickeln würde. Die tatsächlich vorhandenen Standortbedingungen haben sich unter dem bisherigen menschlichen Einfluss im Laufe der Entwicklung über die Jahrhunderte verändert und weichen von den ursprünglichen natürlichen Bedingungen ab.

Die meisten Standorte innerhalb der Kulturlandschaft haben irreversible Veränderungen erfahren, beispielsweise durch Grundwasserabsenkungen, Bodenveränderung bzw. -verlust, Stoffeinträge und Ersatzgesellschaften geführt.

Die pnV des Plangebiets besteht aus Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwald der eingedeichten Auen (F50) mit der unmittelbar angrenzenden pnV des Flatterulmen-Erlen-Eschenwalds der eingedeichten Auen (E26). Die starke anthropogene Überprägung, die diese Fläche erfuhr, macht eine Besiedlung in dieser Vergesellschaftung unwahrscheinlich.

<sup>6</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie: Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, mit Stand vom Mai 2020

<sup>7</sup> Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, interaktive Bodenkarte unter <https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de> abgerufen im November 2021



## 2.2 Basisszenario und Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

### 2.2.1 Fläche

Die Bundesregierung hat sich im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel gesetzt, den täglichen Flächenverbrauch von gegenwärtig 52 ha bis zum Jahr 2030 auf 30 ha zu verringern. Bei jedem Bauvorhaben ist deshalb ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Fläche anzustreben<sup>8</sup>.

Das Schutzgut Fläche umfasst den quantitativen Flächenbegriff, wohingegen der qualitative Flächenbegriff schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden erfasst und bewertet wird.

Tab. 7: Erfassung und Bewertung Schutzgut Fläche

| Erfassungskategorie<br>Schutzgut Fläche      | Standortbezogene Aussagen   |
|--|---|
| <b>Flächengröße</b>                          | - Geltungsbereich: ca. 18,5 ha  |
| <b>Ehemalige und aktuelle Flächennutzung</b> | <p>Ehemalige Nutzung und aktuelle Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche für Ton- und Lehmabbau im 19. Jh.</li> <li>- Landwirtschaftliche Nutzung (Intensivgrünland, Tierhaltung mit Freilauf) mindestens im Umfang der vergangenen 20 Jahre und bis heute bestehend</li> <li>-</li> <li>- Ausweisungen im Flächennutzungsplan (2000): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche für Landwirtschaft (überwiegend)</li> <li>- Mischgebiet im südlichen und südöstlichen Randbereich</li> </ul> </li> <li>- Im südlichen und südöstlichen Randbereich Wohn- und gewerblicher Nutzung</li> <li>- Im Osten befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb einschließlich Stallungen anteilig im Geltungsbereich</li> <li>- Im Nordosten liegt eine Biogasanlage im Geltungsbereich</li> <li>- Erschließung über vorhandene angrenzende Straßen „Bittkauer Weg“ und „Rudolf-Breitscheid-Straße“ gesichert</li> </ul> |
| <b>Vorbelastung</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- - Flächeninanspruchnahme: Voll- und Teilversiegelungen sowie Befestigungen</li> <li>- im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsanlage einschl. Biogasanlage</li> <li>- im Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen</li> <li>- im Bereich der vorhandenen Mischgebietsfläche</li> <li>- Ggf. nachhaltige Veränderung des Reliefs sowie Einflussnahme auf das Schutzgut Boden durch Ton- und Lehmabbau im Bereichen der Flussniederungen im 19.Jh.</li> </ul>  |
| <b>Empfindlichkeit</b>                       | - Empfindlichkeit gegenüber Inanspruchnahme unbebauter / -versiegelter Flächen  |
| <b>Gesamtbewertung</b>                       |   |
| <b>hoch</b>                                  |   |

<sup>8</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit - Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie (Stand 2021) unter: <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/998006/1873516/3d3b15cd92d0261e7a0bccdc8f43b7839/2021-03-10-dns-2021-finale-langfassung-nicht-barrierefrei-data.pdf#page=270>, abgerufen im Juni 2021

Tab. 8: Umweltauswirkungen Fläche

**Legende**

|                                     |    |                           |      |
|-------------------------------------|----|---------------------------|------|
| sehr positive Wirkung               | ++ | sehr negative Wirkung     | --   |
| Positive Wirkung                    | +  | negative Wirkung          | -    |
| Neutrale/vernachlässigbare Wirkung  | o  | Nicht nachhaltige Wirkung | (..) |
| Abschließende Bewertung zum Entwurf | E  |                           |      |

| Wirkfaktoren<br>Schutzgut Fläche   | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung   | Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen   |
|--|---|---|
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>  |   |   |
| Funktionsverlust von Flächen durch vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen, -straßen, Lagerflächen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beanspruchung anthropogener Landwirtschaftsflächen (überwiegend Intensivgrünland) sowie landwirtschaftlich geprägter Umgebung</li> <li>- Überwiegend unversiegelte Böden</li> <li>- zeitweilige Flächeninanspruchnahme infolge v. Baustelleneinrichtung, Lagerflächen mölich</li> </ul>  | <p style="text-align: center;">(-)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> <li>• V 1 – Bodenschutzmaßnahmen</li> <li>• V 5 – Beschränkung für Lagerplätze, Zufahrten und Baustelleneinrichtungen</li> </ul> |
| <b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>   |   |   |
| Anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme anthropogener Landwirtschaftsflächen (überwiegend Intensivgrünland) sowie landwirtschaftlich geprägter Umgebung</li> <li>- Signifikante Erhöhung des Versiegelungsgrads im Geltungsbereich</li> <li>- Signifikante Veränderung der Art der Flächeninanspruchnahme für: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SO 2 bis SO 6</li> <li>- WA 2</li> </ul> </li> <li>- darüber hinaus überwiegend Sicherung von Bestand für: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SO 1, SO 7, WA 1 und MI</li> </ul> </li> </ul> | <p style="text-align: center;">-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ)</li> <li>• Festsetzung privater Grünflächen</li> </ul>   |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>   |   |   |
| Betriebsbedingte Flächeninanspruchnahme  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhte Frequentierung der Fläche durch den Betrieb einer Freizeit- und Erholungseinrichtung</li> <li>- Erhöhte Frequentierung der Fläche durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA 2)</li> <li>- Darüber hinaus keine veränderte betriebsbedingte Flächeninanspruchnahme</li> </ul>  | <p style="text-align: center;">o</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Erfordernis</li> </ul>   |

Für das Schutzgut Fläche entstehen mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans **erhebliche negative Umweltauswirkungen**. Diese lassen sich auf die Flächeninanspruchnahme und die damit einhergehende Neuversiegelung zurückführen.

Jedoch kann den negativen Umweltauswirkungen mit der Umsetzung geeigneter Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen begegnet werden.

## 2.2.2 Boden

Tab. 9: Erfassung und Bewertung Schutzgut Boden

| Erfassungskategorie Schutzgut Boden   | Standortbezogene Aussagen   |
|---|---|
| <b>Bodentyp / Bodenart</b>  |   |
| Bodenlandschaft<br>Bodenart<br>Bodentyp   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenlandschaften der Auen und Niederterrassen<sup>9</sup></li> <li>- Bodenart: Oberfläche wird durch schluffige, schwach feinsandige Tone bestimmt <sup>10</sup> (Lehmsande bis Tonlehme <sup>11</sup>)</li> <li>- Bodentyp: Vorherrschend Vega-Gleye bis Gleye aus lehmigem und schluffigem Auensand über fluviailem Sand und Schotter</li> </ul>  |
| <b>Seltenheit / Naturnähe</b>   |   |
| regional bedeutsame Standortfaktorenkombination (z.B. Seltenheit, Ungestörtheit, Extremstandorte) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voraussichtlich Störung des Oberbodens</li> <li>- mechanische Bodenbearbeitung durch Landwirtschaft</li> <li>- ggf. nachhaltige Veränderung durch Ton- und Lehmbau im 19.Jh.</li> <li>- Keine Kombination regional bedeutsamer Standortfaktoren</li> <li>- Keine seltene Ausprägung der erkundeten Schichtung und des anstehenden Bodens</li> </ul>  |
| <b>Lebensraumfunktion</b>   |   |
| biotischer Lebensraum / Standort für Flora / Fauna<br>Biotopentwicklungspotenzial                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- mittleres Biotopentwicklungspotenzial</li> <li>- wiederkehrende Störung durch intensive Bewirtschaftung</li> <li>- Standort für Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten</li> </ul>   |
| <b>Produktionsfunktion (natürliche Bodenfruchtbarkeit)</b>  |   |
| potenzielle Bodenfruchtbarkeit<br>natürliche Ertragsfunktion                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial <sup>12</sup></li> <li>- Bodenwertzahlen von 41 bis 60 möglich <sup>13</sup></li> <li>- Humose Anteile bis in 0,4 bis 1,0 m Tiefe</li> </ul>   |
| <b>Speicher und Regulationsfunktion / Puffervermögen</b>  |   |
| Fähigkeit des Bodens, Stoffe abzulagern / zu speichern bzw. Stoffe umzuwandeln / abzupuffern      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Speicher- und Regulationsfunktion des Oberbodens variiert je nach dominierender Bodenart zwischen gering (Sand) bis sehr hoch (Ton / Auenton)</li> </ul>   |
| <b>Grundwasserschutzfunktion</b>  |   |
| Mächtigkeit der Deckschichten<br>Durchlässigkeit des Bodens                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserbeeinflusster Standort</li> <li>- Grundwasser je nach Lage im Relief ca. 2,0 m unter GOK <sup>10</sup></li> <li>- Durchlässigkeit des Oberbodens variiert je nach dominierender Bodenart zwischen sehr stark durchlässig (Sand) bis sehr schwach durchlässig (Ton / Auenton)</li> <li>- ungünstige Grundwasserschutzfunktion aufgrund geringer Mächtigkeit der Deckschicht (≈ 2 m)</li> </ul> |
| <b>Informationsfunktion</b>   |   |
| Bodendenkmale   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt</li> </ul>   |
| <b>Vorbelastung</b>   |   |
| Veränderung der Bodeneigenschaften<br>Abgrabungen /Aufschüttungen<br>Verdichtung / Versiegelung   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altlastenverdacht wurde ausgeräumt<sup>1</sup></li> <li>- mechanische Bodenbearbeitung durch Landwirtschaft</li> </ul>   |

<sup>9</sup> Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Staatlicher Geologischer Dienst der Bundesrepublik Deutschland (2016): Bodenübersichtskarte 1 : 200 000 (BÜK 200) – Blatt CC 3934 Magdeburg V1.2

<sup>10</sup> Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbh: Baugrundvoruntersuchung B-Plan Elbauen-Campingpark Parey, vom 07.06.2023

<sup>11</sup> Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (2007): Bodenart der Oberböden Deutschlands 1 : 1 000 000

<sup>12</sup> Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, interaktive Bodenkarte unter <https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/re-sources/apps/geoviewer/index.html?lang=de> abgerufen im November 2021

<sup>13</sup> Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1999): Bodenatlas Sachsen-Anhalt – Teil II Thematische Bodenkarte

|   |  |
|---|--|
| Stoffeinträge / Altlasten   | - ggf. nachhaltige Veränderung durch Ton- und Lehmabbau im 19.Jh.  |
| <b>Empfindlichkeit</b>  |  |
| Empfindlichkeit gegenüber mechanischen Veränderungen (Verdichtung, Versiegelung)<br>Erosionsempfindlichkeit<br>Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes / Grundwasserabsenkung, -aufstau<br>Veränderung des Bodens durch Immissionen | - vorhandene Bodenart kann als Erosionsempfindlich eingestuft werden<br>- Einflussnahme des Grundwassers auf Bodenschichten im Geltungsbereich möglich<br>- Entwässerung kann zu nachhaltig reversibel verändern (z.B. Humus-Mineralisierung durch nun aerobe Bedingungen) führen<br>- Generelle Verdichtungsempfindlichkeit stark ton- und lehmdominierter Bodentypen |
| <b>Gesamtbewertung</b>  | <b>mittel</b>  |

Tab. 10: Umweltauswirkungen Boden

**Legende**

|                                     |    |                           |      |
|-------------------------------------|----|---------------------------|------|
| sehr positive Wirkung               | ++ | sehr negative Wirkung     | --   |
| Positive Wirkung                    | +  | negative Wirkung          | -    |
| Neutrale/vernachlässigbare Wirkung  | o  | Nicht nachhaltige Wirkung | (..) |
| Abschließende Bewertung zum Entwurf | E  |                           |      |

| Wirkfaktoren<br>Schutzgut Boden   | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung  | Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen   |
|---|--|---|
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>   |  |   |
| Funktionsverlust von Böden durch vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen, -straßen, Lagerflächen (Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung) | - Betroffenheit anthropogen vorbelasteter Böden (-)<br>- ggf. Bodenveränderung durch mechanische Bodenbearbeitung im Zuge der Landwirtschaft (Gefügestörung, ggf. Schadverdichtung)<br>- ggf. nachhaltige Veränderung der Schichtungsausprägung durch Ton- und Lehmabbau im 19.Jh.<br>- Zeitweiliger Verlust von Bodenfunktionen durch Flächeninanspruchnahme möglich<br>- infolge v. Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Lagerflächen (Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung) | <ul style="list-style-type: none"> <li>bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> <li>V 1 – Bodenschutzmaßnahmen                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Abtrag, Zwischenlagerung und fachgerechte Wiederverwendung von Wiederverwendbaren Böden</li> </ul> </li> <li>V 5 – Beschränkung für Lagerplätze, Zufahrten und Baustelleneinrichtungen</li> </ul> |
| Beeinträchtigung von Böden durch Schadstoffimmissionen  | - Inanspruchnahme anthropogen vorbelasteter Böden (-)<br>- ggf. Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln<br>- Altlastenverdacht konnte ausgeräumt werden <sup>1</sup><br>- potenzielle Gefahr der bauzeitlichen Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge in Böden grundsätzlich gegeben<br>- im Rahmen der Bauarbeiten dennoch nicht zu erwarten  | <ul style="list-style-type: none"> <li>bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> <li>V 1 – Bodenschutzmaßnahmen                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Abtrag, Zwischenlagerung und fachgerechte Wiederverwendung von Wiederverwendbaren Böden</li> </ul> </li> <li>V 5 – Beschränkung für Lagerplätze, Zufahrten und Baustelleneinrichtungen</li> </ul> |

| Anlagebedingte Auswirkungen                              |  |   |   |
|--|--|---|---|
| Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- deutliche Erhöhung des Anteils an versiegelter Fläche mit Planumsetzung</li> <li>- Verlust von Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen</li> </ul> | - | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Überbaubarkeit durch Festlegung überbaubarer Flächen (GRZ)</li> <li>• Festsetzung von privaten Grünflächen</li> </ul> |
| Betriebsbedingte Auswirkungen                            |  |   |   |
| Beeinträchtigung von Flächen durch Schadstoffimmissionen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Betroffenheit</li> </ul>  | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Erfordernis</li> </ul>  |

Für das Schutzgut Boden entstehen mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans **erhebliche negative Umweltauswirkungen**. Diese lassen sich auf die Flächeninanspruchnahme und die damit einhergehende Neuversiegelung zurückführen.

Jedoch kann den negativen Umweltauswirkungen mit der Umsetzung geeigneter Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen begegnet werden.

## 2.2.3 Wasser

### Oberflächengewässer

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt der Elbe-Altarm „Kühns Loch“ an. Direkt im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

### Grundwasser

Tab. 11: Erfassung und Bewertung Schutzgut Grundwasser

| Erfassungskategorie<br>Schutzgut Grundwasser                                | Standortbezogene Aussagen   |
|---|---|
| <b>Grundwasserneubildungsrate</b>   |   |
| Grundwasserflurabstand<br>Grundwasserfließrichtung<br>Grundwasserneubildung | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserisohypsen bei ca. 34 - 35 m NN<sup>14</sup></li> <li>- Geländeoberkante des Geltungsbereichs bei ca. 36 - 37 m NN</li> <li>- Grundwasserflurabstand ca. 1 - 3 m</li> <li>- Keine verbindlichen Informationen zur Fließrichtung</li> <li>- Grundwasserneubildung von ca. 75 – 125 mm/a<sup>15</sup></li> </ul> |
| <b>Grundwasserdargebotsfunktion</b>   |   |
| Ergiebigkeit / Qualität des<br>GWL<br>Wasserhaushaltsfunktion               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Guter mengenmäßiger Zustand des Grundwasserkörpers<sup>16</sup></li> <li>- Guter chemischer Zustand des Grundwasserkörpers<sup>16</sup></li> <li>- Grundwasserentnahmebrunnen im Plangebiet vorhanden</li> </ul>   |
| Wasserrückhaltevermögen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittleres bis hohes Rückhaltevermögen der anstehenden Böden</li> </ul>   |
| <b>Grundwasserschutzfunktion der Deckschichten</b>                          |   |
| Art und Mächtigkeit der Deckschichten<br>Rückhaltevermögen der Bodenzone    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungünstig, da grundsätzlich vorteilhafte Bodeneigenschaften aber geringer Grundwasserflurabstand von <math>\approx</math> 3 m</li> </ul>   |

<sup>14</sup> Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Hydroisohypsen unter: <https://gld-sa.dhi-wasy.de/GLD-Portal/> abgerufen im November 2021

<sup>15</sup> Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Wasserhaushalt ArcEGMO unter: <https://gld-sa.dhi-wasy.de/GLD-Portal/> abgerufen im November 2021

<sup>16</sup> Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, EG-Wasserrahmenrichtlinie unter <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>, abgerufen im Juli 2023

| <b>Vorbelastung</b>  |   |
|--|---|
| Entnahme / Absenkung / Aufstau<br>Verschmutzung (Altlasten, Schadstoffeintrag)   | - Brunnen auf landwirtschaftlicher Fläche im Geltungsbereich vorhanden<br>- Nutzungsumfang ist zu klären<br>- Altlastenverdacht wurde ausgeräumt <sup>1</sup> |
| <b>Schutzausweisungen</b>  |   |
| Trinkwasserschutz  | - Keine Betroffenheit   |
| <b>Empfindlichkeit</b>   |   |
| Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber Grundwasserqualitätsbeeinträchtigungen<br>Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserveränderungen | - hohe Verschmutzungsempfindlichkeit durch geringen Grundwasserflurabstand und geringe Schutzfunktion der Deckschicht   |
| <b>Gesamtbewertung</b>   |   |
| <b>mittel</b>  |   |

Tab. 12: Umweltauswirkungen Grundwasser

**Legende**

|                                     |    |                           |      |
|-------------------------------------|----|---------------------------|------|
| sehr positive Wirkung               | ++ | sehr negative Wirkung     | --   |
| Positive Wirkung                    | +  | negative Wirkung          | -    |
| Neutrale/vernachlässigbare Wirkung  | o  | Nicht nachhaltige Wirkung | (..) |
| Abschließende Bewertung zum Entwurf | E  |                           |      |

| <b>Wirkfaktoren<br/>Schutzgut Grundwasser</b>   | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung</b>   | <b>Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen</b>   |
|---|--|--|
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>   |  |  |
| Grundwasserverschmutzung<br>permanente oder temporäre Beeinträchtigung der Grundwasserdynamik (Anschnitt, Stau, Umleitung, Absenkung)                                   | - Voraussichtlich ungünstige Schutzfunktion der Deckschicht (-)<br>- potenzielle Gefahr der bauzeitlichen Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge in das Grundwasser grundsätzlich gegeben<br>- tatsächliche Beeinträchtigung durch Schadstoffe bei Einhaltung aller technischen und Sicherheitsvorschriften wirksam vermeidbar<br>- keine Verschlechterung der Gewässerqualität zu erwarten | <ul style="list-style-type: none"> <li>bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> <li>V 1 – Bodenschutzmaßnahmen</li> <li>V 5 – Beschränkung für Lagerplätze, Zufahrten und Baustelleneinrichtungen</li> </ul> |
| <b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>  |  |  |
| Anlage von Bauwerken in Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebieten  | - keine Betroffenheit  | o • kein Erfordernis   |
| Betroffenheit von Gebieten mit bedeutsamen hohem Grundwasserangebot und geringen Grundwasserflurabständen   | - geringe Grundwasserflurabstände von ≈ 2 m unter GOK<br>- Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu erwarten  | o • kein Erfordernis   |
| Störung der Grundwasserverhältnisse (Grundwasserneubildungsrate) durch Veränderung der Infiltrationsfläche / Versiegelung (Entwässerung, Fassung, gesammelte Ableitung) | - durch Versiegelung veränderte Infiltrationsverhältnisse<br>- die Möglichkeit der vollständigen Versickerung des anfallenden Regenwassers im Geltungsbereich ist gegeben  | o • Beschränkung der Überbaubarkeit; Art und Maß der baulichen Nutzung genau definiert<br>• Regenwasserversickerung ist innerhalb des Geltungsbereichs   |

|   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
|   | - keine Veränderung der standörtlichen Grundwasser-<br>serverhältnisse / -qualität zu<br>erwarten   |   |                    |
| Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Schadstoffimmissionen  | - Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung<br>- Versickerung auf den Grundstücken durch die belebte Bodenschicht angestrebt<br>- Schadstoffeinträge infolge der geplanten Nutzung nicht zu erwarten | ○ | • kein Erfordernis |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>  |   |   |                    |
| Gefährdung bedeutender Grundwasserleiter, insbes. in Überschwemmungsgebieten, durch Schadstoffeintrag in Abhängigkeit von den filternden Deck-schichten | - keine Betroffenheit   | ○ | • kein Erfordernis |

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 1.2) **keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

## 2.2.4 Klima / Luft

Die klimatischen Verhältnisse werden durch die Lage im Elbetal und benachbarte Niederungen im subatlantisch-subkontinentalen Übergangsbereich zwischen dem maritimen milden westeuropäischen Klima und dem osteuropäischen Landklima bestimmt. Wärmebegünstigte, lange Vegetationsperioden sind typisch für die Region. Das Elbetal wird vom kontinentalen Klima stärker beeinflusst und tendiert daher naturgegeben zu extremeren Temperaturen (heiße Sommer und kalte Winter) sowie größerer Trockenheit (geringer Niederschlag, mit meist deutlichem Maximum im Sommer). Des Weiteren zählen die Leebereiche des Harzes zu den trockensten in Deutschland.

Tab. 13: Erfassung und Bewertung Schutzgut Klima und Luft

| Erfassungskategorie<br>Schutzgut Klima und Luft   | Standortbezogene Aussagen   |
|---|---|
| <b>Klimagebiet</b>  |   |
| Charakteristika des Klimagebiets<br>Ø jährl. Lufttemperatur<br>Ø Jahressumme Niederschlag                   | - gemittelte jährliche Lufttemperatur (1990 – 2022): 10,95 °C <sup>17</sup><br>- Jahressumme der Niederschläge (1990-2022): 353,1 mm <sup>18</sup>  |
| <b>(bio)klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion</b>  |   |
| Frischluftbildung<br>Feuchtbildung / Verdunstung<br>Luftfilterung<br>Immissionsschutzfunktion<br>Windschutz | - Beitrag zur bioklimatischen Funktion durch vorhandenen Vegetationsbestand: Frischluftbildung, Verdunstung und Luftfilterung<br>- Hoher Relevanz der Acker- bzw. Grünlandfläche für aktive Evapotranspiration und Frischluftbildung<br>- Mittlere Relevanz der Gehölz- und Staudenvegetation für Luftfilterung, Windschutz und Frischluftbildung |
| <b>Kaltluftentstehungsgebiete</b>   |   |
| Kaltluftbildung<br>Kaltluftammelgebiete   | - hohe bioklimatische Bedeutung der Acker- und Grünflächen für Kaltluftproduktion, daher geringe bioklimatische Belastung des Plangebiet  |

<sup>17</sup> Deutscher Wetterdienst: interaktive Karte der Jahresmittel der Stationsmessungen Temp., Referenz Genthin (ID 1605) unter: <https://cdc.dwd.de/portal/202209231028/mapview>, abgerufen im Juli 2023

<sup>18</sup> Deutscher Wetterdienst: interaktive Karte der Jahresmittel der Stationsmessungen Niederschlag, Referenz Elbe-Parey (ID 3871) unter: <https://cdc.dwd.de/portal/202209231028/mapview>, abgerufen im Juli 2023



| <b>Kalt- und Frischluftbahnen / Durchlüftung</b>  |  |
|---|--|
| Luftaustausch / bodennahe Durchlüftung<br>Kaltluftabfluss   | - Plangebiet innerhalb einer überregionalen Kalt- und Frischluftaustauschzone entlang der Elbeaue<br>- Lichter umgebender Baumbestand mit geringer Bedeutung für Immissionsschutz- und Windschutzfunktion  |
| <b>Vorbelastung</b>   |  |
| Emissionsquellen, lufthygienische und klimatische Belastungen (Schadstoffe, Staub)<br>Versiegelung / Bebauung | - Geruchs- und lufthygienische Belastung durch umliegenden landwirtschaftlichen Betrieb und ggf. die angrenzende Biogasanlage<br>- Betrachtungsrelevante Richtwerte werden nicht erreicht  |
| <b>Schutzausweisungen</b>   |  |
| -   | - keine Betroffenheit  |
| <b>Empfindlichkeit</b>  |  |
| Versiegelung / Bauwerke<br>Entfernung der Vegetation<br>Geländeprofilierungen (Auf- und Abtrag von Boden)     | - Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung<br>- empfindlich gegenüber Verlust des Gehölzbestands aufgrund Frischluftproduktionsfunktion<br>- empfindlich gegenüber Verlust von Kaltluftentstehungsflächen i.V.m. Überbauung und Versiegelung |
| <b>Gesamtbewertung</b>  |  |
| <b>hoch</b>   |  |

Tab. 14: Umweltauswirkungen Klima und Luft

**Legende**

|                                     |    |                           |      |
|-------------------------------------|----|---------------------------|------|
| sehr positive Wirkung               | ++ | sehr negative Wirkung     | --   |
| Positive Wirkung                    | +  | negative Wirkung          | -    |
| Neutrale/vernachlässigbare Wirkung  | o  | Nicht nachhaltige Wirkung | (..) |
| Abschließende Bewertung zum Entwurf | E  |                           |      |

| <b>Wirkfaktoren<br/>Schutzgut Klima<br/>und Luft</b>  | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung</b>  | <b>Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen</b>  |
|---|---|---|
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>   |   |   |
| Beeinträchtigung von Kalt- / Frischluftbahnen sowie von Kalt- / Frischluftsammelgebieten mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion durch Schadstoffeintrag in der Bauphase | - Beeinträchtigung der Frisch- und Kaltluftbahnen im Verlauf der Bauphase kaum zu erwarten<br>- Großflächig im Umfeld vorhanden<br>- Beeinträchtigung der (bio-) klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion im Zuge der Baufeldfreimachung kaum betrachtungsrelevant<br>- überschaubarer Gehölzverlust<br>- zeitweilige vorübergehende Erhöhung von Emissionen während Bautätigkeit möglich (Staub, Abgase) | <b>(-)</b><br>• bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften<br>• V 2 – Schutz von Gehölzen<br>• V 5 – Beschränkung für Lagerplätze, Zufahrten und Baustelleneinrichtungen |
| <b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>  |   |   |
| Verlust / Funktionsverlust von Wald mit lufthygienischer/klimatischer Ausgleichsfunktion, insb. Immissionsschutzwald  | - Kein Wald im plangebiet vorhanden<br>- Großteil der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände mit Bedeutung für lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion zum Erhalt festgesetzt  | <b>o</b><br>• G 5 – Aufwertung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen  |



|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Verlust von Kaltluftentstehungsflächen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet mit hoher Relevanz für Kaltluftentstehung</li> <li>- Mit Planumsetzung geht Versiegelung von Teilbereichen, insbesondere innerhalb relevanten Flächen für Kaltluftentstehung einher</li> <li>- Angrenzende Freiflächen als Kaltluftproduzenten bleiben erhalten</li> </ul> | - | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ)</li> <li>• Festsetzung privater Grünflächen</li> <li>• A 1 – Entwicklung und Pflege einer artenreichen Blühwiese</li> <li>• G 2 – Entwicklung und Pflege artenreicher Grünflächen</li> </ul>   |
| Hemmung / Umleitung des Kalt- / Frischluftabflusses durch Zerschneidung von Kalt- / Frischluftbahnen mit lufthygienischer u. klimatischer Ausgleichsfunktion              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung durch geplante offene und maßvolle Bebauung nicht zu erwarten</li> </ul>  | o | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ)</li> <li>• Anpassung der Geschossigkeit</li> <li>• angepasste Ausrichtung der Baufelder</li> </ul>   |
| Beeinträchtigung des Meso- oder Mikroklimas (Verdunstungsverhältnisse, Strahlungshaushalt) durch Neuversiegelung / Erhöhung des Versiegelungsgrades                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nimmt deutlich zu</li> <li>- Ggf. Veränderung des Meso- und Mikroklimas durch Vegetationsverlust</li> <li>- Gestaltung eines Geltungsbereichs mit hohem und strukturreichem Grünflächenanteil wird angestrebt</li> </ul>                         | - | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ)</li> <li>• Festsetzung privater Grünflächen</li> <li>• A 1 – Entwicklung und Pflege einer artenreichen Blühwiese</li> <li>• A 2 – Anlegen einer Artenreichen Streuobstwiese</li> <li>• A 3 – Pflanzung von Strauch-Staudenhecken</li> <li>• A 4 – Pflanzung von Strauch-Baumhecken und Strauch-Baumflächen</li> <li>• G 1 – Gestaltung eines naturnahen Teichs</li> <li>• G 2 – Entwicklung und Pflege artenreicher Grünflächen</li> <li>• G 3 – Pflanzung von Einzelbäumen im Geltungsbereich</li> <li>• Gestaltung der nichtüberbaubaren Sonder- und Wohngebietsflächen</li> <li>• G 5 – Aufwertung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen</li> <li>• G 6 – Anlegen einer parkartigen Grünfläche</li> </ul> |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>  |  |   |  |
| Beeinträchtigung von Kalt- / Frischluftbahnen sowie von Kalt- / Frischluftsammelgebieten mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion durch Schadstoffeintrag | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>   | o | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Erfordernis</li> </ul>   |

Für das Schutzgut Klima / Luft entstehen mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans negativen Umweltauswirkungen. Aufgrund der angestrebten Versiegelung und dem damit einhergehenden Vegetationsverlust, sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima als nachteilig einzustufen.

Jedoch kann den negativen Umweltauswirkungen mit der Umsetzung geeigneter Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen begegnet werden.

## 2.2.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Der Geltungsbereich ist gegenwärtig durch seine landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. Das östliche Plangebiet ist besonders durch Stallanlagen und eine Scheune sowie die damit einhergehende Tierhaltung geprägt. Die umgebenden Areale der Wege und Plätze, welche die landwirtschaftlichen Anlagen verbinden, sind in diesem Bereich des Plangebiets durch die vorhandene Nutzung deutlich ruderalisiert. Dies wirkt sich auf die Ausprägung der vorhandenen Biotoptypen aus. Ruderalfluren und Gebüsche ruderaler Standorte sind hier bildgebend.

Die mit Vieh besetzten Weiden werden aufgrund des geringen Besatzes und der somit mäßigen Devastation dem Biotoptyp der sonstigen Wiese zugeordnet. Der Großteil des Geltungsbereichs entfällt auf das zentrale Intensivgrünland, welches ca. viermal jährlich gemäht wird. Die Schläge des Grünlands werden durch heimische Feldgehölze voneinander getrennt, was zu einer Strukturierung des Geltungsbereichs beiträgt.

Im östlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich zudem Einzelhausbebauung mit den zugehörigen Hausgärten, welche als Obst- und Gemüse- sowie Ziergarten gestaltet sein können.

Lage und Abgrenzung der Biotop- und Nutzungstypen sind im Bestandsplan dargestellt. Die Kartierung erfolgte unter Anwendung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt. Eine Beschreibung der einzelnen Biotoptypen im Geltungsbereich erfolgt innerhalb der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und ist dieser zu entnehmen (Kap. 2.1. Tab. 1).

### Tiere

Das Planungsgebiet wurde im Frühjahr / Sommer 2021 auf das Vorkommen von Brutvögeln<sup>19</sup> untersucht.

#### Avifauna

Zur Erfassung der Avifauna wurden zwischen März und Juni 2021 insgesamt sieben Begehungen zu unterschiedlichen Tageszeiten durchgeführt. Im Ergebnis wurden 59 Vogelarten im und nahe um den Geltungsbereich nachgewiesen. Davon wurden 43 Arten als Brutvogel und 16 als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler ermittelt.

Als streng geschützter Brutvogel mit wechselnd genutzten Niststätten und einem Reviermittelpunkt innerhalb des Geltungsbereichs, ist der Grünspecht zu nennen. Die streng geschützte Waldohreule sowie der im Anhang I Vogelschutzrichtlinie (1995) geführte Neuntöter wurden ebenfalls als mögliche bis wahrscheinliche Brutvögel des Plangebiets kartiert.

Darüber hinaus wurden Reviermittelpunkte für Arten ohne gesonderten Schutzstatus mit jährlich wechselnden Niststätten (wie u.a. Kuckuck, Feldlerche, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Pirol, Stieglitz, Bluthänfling und Goldammer) sowie für Arten mit wechselnd genutzten Nistplätzen (wie u.a. Kleinspecht, Bachstelze, Hausrotschwanz, Star, Feldsperling und Haussperling) ermittelt.

Im Bereich der Stallungen befindet sich zudem eine ca. 40 Nistplätze umfassende Brutkolonie der Mehlschwalbe.

### Biologische Vielfalt

Gemäß des § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG umfasst die biologische Vielfalt die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Sie gilt es zu erhalten und zu entwickeln um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern.

Die faunistische Untersuchung an Brutvögeln ermittelt eine reichhaltige Ausprägung der Avizönose der „Dörfer“ für den Geltungsbereich. Daraus lässt sich eine hohe Lebensraumeignung für die Brutvögel

---

<sup>19</sup> Dr. M. Wallscheck: Faunistische Untersuchung der Brutvögel (Aves) für den geplanten „Elbauenpark – Parey“ in Parey (Elbe), Landkreis Jerichower Land, Sachsen-Anhalt, Stand 15.06.2021

besagter Gesellschaft ableiten. Durch die umgebenden Straßen und Wege sowie die vorhandene Hochspannungsleitung und die angrenzende Bebauung ergibt sich ein nur mäßiger Wert für den Geltungsbereich im Sinne eines Biotopverbunds. Resultierend aus der geringen Refugialfläche ist der Wert des Plangebiets diesbezüglich als gering einzustufen.

Aufgrund der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit einhergehenden anthropogenen Einflussnahme, ist die Flora des Geltungsbereichs von typischen Kulturfolgern geprägt. Die Flächen des Intensivgrünlands bieten wenig Lebensraum für floristische Vielfalt. Eine Strukturierung mit einhergehender Habitataignung ergibt sich durch die vorhandene Bestockung in Form von heimischen Feldgehölzen sowie Baumgruppen und Gebüsche stickstoffreicher, ruderaler Standorte.

Tab. 15: Erfassung und Bewertung Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

| Erfassungskategorie<br>Schutzgut Tiere, Pflanzen und<br>biologische Vielfalt  | Standortbezogene Aussagen   |
|---|---|
| <b>Biotopausstattung und Artenvorkommen</b>   |   |
| Ausprägung Standortfaktoren<br>Biotoptypen / lebensraumtypische<br>Arten<br>seltene / gefährdete Arten, Biotope<br>Lebensraumbedingungen / Arten /<br>Lebensgemeinschaften          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agrarlandschaft: Feldgehölze, Gebüsche, Grünland, Stauden verschiedener Ausprägung</li> <li>- typische Kulturfolger sind bildgebend</li> <li>- Faunistische Untersuchung <sup>19</sup>:</li> <li>- Brutvögel: insgesamt 43 Arten im Geltungsbereich nachgewiesen</li> <li>- Vorkommen von Brutvögeln mit dauerhaften als auch wechselnden Niststätten (Frei-, Höhlen-, Nischen- und Bodenbrüter)</li> </ul>  |
| <b>Naturfachliche Bedeutung</b>   |   |
| Natürlichkeit, Ungestörtheit<br>Seltenheit, Gefährdung<br>Vollkommenheit, Vollständigkeit und<br>Struktur des Arteninventars<br>Ersetzbarkeit, Wiederherstellbarkeit                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>- Kulturlandschaft von mittlerer Natürlichkeit</li> <li>- Störung im Umfang der Bewirtschaftungszyklen</li> <li>- Wiederherstellbarkeit der Biotope in kurzen Zeiträumen</li> <li>-</li> <li>- darüber hinaus mäßige Störintensitäten durch Randlage im ländlichen Lage im Außenbereich</li> <li>- Strukturierung des Plangebiets insbesondere durch vorhandene Feldgehölze</li> <li>- Wiederherstellbarkeit des Gehölzbestands in langen Zeiträumen</li> </ul>  |
| <b>Funktions- und Interaktionsräume</b>   |   |
| Vernetzungsfunktion (Biotopverbund, Trittsteinbiotope)<br>Austausch- / Wechselbeziehungen<br>zwischen Teil- / Gesamtlebensräumen<br>lebensraumtypischer Tierarten,<br>Aktionsradien | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mäßiger Wert als Funktions- und Interaktionsraum durch umgebenden Straßen und Wege sowie angrenzende Bebauung</li> <li>- Dennoch in beruhigter Lage mit weitestgehend vorhandener Zugänglichkeit</li> <li>- Brutvögel: hoher Wert als Lebensraum; mäßiger Wert als Biotopverbund; geringer Wert als Refugialraum</li> </ul>  |
| <b>Funktion für andere Schutzgüter</b>  |   |
| Funktionen für Boden, Wasser,<br>Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden: durch gegenwärtige Bodenruhe und sehr geringfügige Versiegelung hohe Bedeutung für Bodenfauna, mäßige Humusbildung durch Biomasseentzug da überwiegend Wirtschaftsgrünland</li> <li>- (Grund-)Wasser: geringer Grundwasserflurabstand, daher höchstens mäßige grundwasserbezogene Schutzfunktion durch Versickerung durch die belebte Bodenschicht</li> <li>- Klima/Luft: Bedeutung für Kalt- oder Frischluftproduktion, Evapotranspiration, lufthygienische Funktion durch hohen Grünflächenanteil</li> <li>- Landschaftsbild: strukturierter landwirtschaftlich genutzter Bereich mit abwechslungsreicher Biotopstruktur</li> <li>- Mensch: Geltungsbereich ohne vordergründige Erholungsfunktion</li> <li>-</li> </ul> |

| <b>Vorbelastung</b>   |   |
|---|---|
| störende Nutzungen<br>Emissionsquellen<br>Veränderung spezifischer abiotischer Standortfaktoren<br>Barriere-/ Zerschneidungswirkung   | - anthropogener Einfluss durch landwirtschaftliche Nutzung  |
| <b>Schutzausweisung</b>   |   |
| Schutzausweisungen gem. NatSchG   | - Keine Betroffenheit von Schutzgebieten gemäß BNatSchG i.V.m. NatSchG LSA<br>- Im Plangebiet befinden sich Feldgehölze mit einem Schutzstatus nach § 30 BNatSchG und §§ 22, 21 NatSchG LSA   |
| <b>Empfindlichkeit / Sensitivität</b>   |   |
| Flächeninanspruchnahme / Versiegelung / Verdichtung<br>Lebensraumverluste<br>Barriere- / Zerschneidung / störende Nutzungen<br>immissionsbedingte Störungen (Schall, optische Reize, Schadstoffe, Erschütterungen)<br>Veränderung spezifischer abiotischer Standortfaktoren | - Empfindlichkeit gegenüber Flächenversiegelung<br>- Hauptsächlich Betroffenheit von Biotopen mäßiger ökologischer Wertigkeit<br>- Empfindlichkeit gegenüber Brutstättenverlust, insbesondere bezüglich der vorhandenen Gehölzbestände<br>- mäßig empfindlich gegen akustische und visuelle Störungen |
| <b>Gesamtbewertung</b>  |   |
|   | <b>mittel bis hoch</b>  |

Tab. 16: Umweltauswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

**Legende**

|                                     |    |                           |      |
|-------------------------------------|----|---------------------------|------|
| sehr positive Wirkung               | ++ | sehr negative Wirkung     | --   |
| Positive Wirkung                    | +  | negative Wirkung          | -    |
| Neutrale/vernachlässigbare Wirkung  | o  | Nicht nachhaltige Wirkung | (..) |
| Abschließende Bewertung zum Entwurf | E  |                           |      |

| Wirkfaktoren Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt  | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung  | Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen   |
|--|--|---|
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>  |  |   |
| <p>Permanenter oder temporärer Verlust von Biotopen / Gehölzen als Folge baubedingter Flächenbeanspruchung</p> <p>(Vegetationsbeseitigung, Befahren und Verdichtung, Bodenauf- und Bodenabtrag)</p>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust und / oder Beschädigung vorhandener Biotopstrukturen im Zuge der Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung zu besorgen</li> <li>- Beschädigung zu erhaltender Gehölze nicht auszuschließen</li> </ul>  | <p><b>(-)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> <li>• V 2 – Schutz von Gehölzen</li> <li>• V 5 – Beschränkung für Lagerplätze, Zufahrten und Baustelleneinrichtungen</li> </ul>   |
| <p>Beeinträchtigung oder Funktionsverlust von Biotopen durch Schadstoffeintrag (z.B. durch Baumaschinen, Störfälle)</p> <p>oder Veränderung der Standortbedingungen (z.B. Wasserhaushalt, Bestandsklima)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund Vorbelastung (Landwirtschaft) überwiegend störungsempfindliche Arten zu erwarten</li> <li>- potenzielle Gefahr der bauzeitlichen Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge gegeben aber im Rahmen des Vorhabens nicht zu erwarten</li> </ul>   | <p><b>(-)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> <li>• V 1 - Bodenschutzmaßnahmen</li> </ul>   |
| <p>Beeinträchtigung oder Funktionsverlust von Teil- oder Gesamtlebensräumen durch visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterung, Licht, Trenn- und Barrierewirkung von Baustraßen</p>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsnahе Biotopе</li> <li>- aufgrund Vorbelastung (Landwirtschaft) überwiegend störungsempfindliche Arten bzw. Kulturfolger zu erwarten</li> <li>- erhebliche Beeinträchtigungen störungsempfindlicher Arten unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung aktuell nicht zu erwarten</li> </ul> | <p><b>(-)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> <li>• V 3 – Kontrolle auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten</li> <li>• V 4 – Bauzeitenregelung</li> <li>• V 5 – Beschränkung für Lagerplätze, Zufahrten und Baustelleneinrichtungen</li> </ul> |
| <b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>   |  |   |
| <p>Verlust, Funktionsverlust von geschützten Biotopen</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- direkte Betroffenheit geschützter Gehölzflächen</li> <li>- Berücksichtigung durch Kap. 2.3.7 UB</li> </ul>  | <p><b>o</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antrag auf Ausnahme (Kap. 2.3.7)</li> <li>• A 4 – Pflanzung von Strauch-Baumhecken und Strauch-Baumflächen</li> <li>• G 5 – Aufwertung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen</li> </ul>  |
| <p>Verlust v. Biotopen/Gehölzen durch Versiegelung u. sonst. Flächenbeanspruchung</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfassender Verlust bzw. umfängliche Beeinträchtigung vorhandener Biotopе im Geltungsbereich zu erwarten</li> <li>- Insbesondere Betroffenheit von Grünland</li> </ul>  | <p><b>-</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ)</li> <li>• Festsetzung privater Grünflächen</li> </ul>  |

|   |  |            |  |
|---|--|------------|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mäßiger Verlust von Gehölzen</li> <li>- Kompensation durch Wahl geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</li> <li>- Gestaltung eines Geltungsbereichs mit hohem und struktureichem Grünflächenanteil in der großflächigen Agrarlandschaft wird angestrebt</li> <li>- Im verbleibenden Biotopbestand keine Versiegelung / Flächeninanspruchnahme geplant</li> </ul>  |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• A 1 – Entwicklung und Pflege einer artenreichen Blühwiese</li> <li>• A 2 – Anlegen einer artenreichen Streuobstwiese</li> <li>• A 3 – Pflanzung von Strauch-Staudenhecken</li> <li>• A 4 – Pflanzung von Strauch-Baumhecken und Strauch-Baumflächen</li> <li>• G 1 – Gestaltung eines naturnahen Teichs</li> <li>• G 2 – Entwicklung und Pflege artenreicher Grünflächen</li> <li>• G 3 – Pflanzung von Einzelbäumen im Geltungsbereich</li> <li>• Gestaltung der nichtüberbaubaren Sonder- und Wohngebietsflächen</li> <li>• G 5 – Aufwertung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen</li> <li>• G 6 – Anlegen einer parkartigen Grünfläche</li> </ul> |
| <p>Verlust / Beeinträchtigung v. Populationen gefährdeter lebensraumtypischer Arten</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. Betroffenheit von Nestern aus einem System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzten Nistplätzen von Grünspecht und Feldsperling</li> <li>- Darüber hinaus wechselnde Niststätten in Gehölzstrukturen vorhanden</li> <li>- Aufwertung als Nahrungs- und Bruthabitat durch die Entwicklung extensiver Grünflächen sowie die Etablierung komplexer Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets</li> <li>- Eintritt der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch Wahl geeigneter Vermeidungs- und Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden</li> </ul> | <p>(-)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ACEF 1 - Entwicklung eines Neuntöterhabitats</li> <li>• ACEF 2 - Anbringen zweier Nisthilfen für den Specht</li> <li>• A 5 - Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter und Rauchschnalbe</li> <li>• A 2 – Anlegen einer artenreichen Streuobstwiese</li> </ul>   |
| <p>Unterbrechung von Austausch-/ Wechselbeziehungen zwischen Teillebensräumen</p>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegenwärtig mäßige Barrierewirkung durch umgebenden Straßen und Wege sowie angrenzende Bebauung</li> </ul>  | <p>(-)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Erfordernis</li> </ul>   |

|   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Barriere- und Zerschneidungswirkung der geplanten Bebauung möglich</li> <li>- Mit Planung geht Barrierewirkung auf größere bodengebundene Arten einher</li> <li>- geringer Wert als Refugialraum für Brutvögel aufgrund der geringen Flächengröße</li> </ul> |   |                    |
| Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Schutzgebieten gem. BNatSchG, Landesnaturschutzgesetz sowie internationalen Schutzgebieten | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vertiefende Informationen finden sich in Kap. 2.3.8</li> </ul>   | ○ | ● Kein Erfordernis |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>  |   |   |                    |
| Funktionsverlust oder Beeinträchtigung von Biotopen durch Schadstoffeintrag   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Betroffenheit</li> </ul>   | ○ | ● kein Erfordernis |
| Funktionsverlust / Beeinträchtigung von Teil-/ Gesamtlebensräumen durch visuelle Störreize, Lärm, Erschütterung, Licht            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- deutlich erhöhte Frequentierung der Fläche mit Nutzungsänderung</li> <li>- Vermehrt Vorkommen störungsunempfindlicher Kulturfolger</li> </ul>  | ○ | ● Kein Erfordernis |

In Bezug auf das Schutzgut Arten / Biotope sowie auf die biologische Vielfalt sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans **erheblich negative Umweltauswirkungen** zu erwarten. Diese lassen sich auf den Habitatverlust bzw. -veränderung der ansässigen Avifauna zurückführen.

Jedoch kann den negativen Umweltauswirkungen mit der Umsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen begegnet werden. Zudem haben die verbleibenden Gestaltungsmaßnahmen eine positive Wirkung auf die Habitateignung und damit auch auf die faunistische und floristische Vielfalt des Geltungsbereichs.

## 2.2.6 Landschaftsbild (Ortsbild)

Die Bestandsaufnahme zum Schutzgut Landschaft bezieht sich auf das Orts- und Landschaftsbild. Das Landschaftsbild wird als sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft aufgefasst und ist durch die Kombination von verschiedenen Faktoren, wie Relief, Vegetation, Nutzung und Erschließung, Gewässer sowie durch Raum und Zeit geprägt.

Das Ortsbild entsteht aus der Wirkung kultureller wie auch natürlicher Bestandteile urbaner Räume und verleiht dem Ort Individualität und einen Wiedererkennungswert.

Bei der Erfassung und Bewertung ist der Nahbereich und Fernbereich zu unterscheiden (siehe Kap. 1.4.1).

Tab. 17: Erfassung und Bewertung Schutzgut Landschaftsbild

| Erfassungskategorie<br>Schutzgut Landschaftsbild  | Standortbezogene Aussagen   |
|---|---|
| <b>Landschaftseinheiten und -qualitäten</b>   |   |
| Landschaftsbildeinheiten<br>Landschaftsbildqualitäten<br>(Eigenart, Vielfalt, Schönheit)<br>Landschaft als Lebensgrundlage<br>des Menschen                        | <p><b>Nahbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geltungsbereich mit überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägtem Landschaftsbild: Mosaik aus Intensivgrünland und Ackerflächen, strukturiert durch Baum- sowie Gebüschreihen</li> <li>- Geltungsbereich von mittlerer Eigenart, Vielfalt und Schönheit</li> </ul> <p><b>Fernbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Großskaliges Landschaftsbild durch ländliche Strukturen geprägt: dörfliche Bebauung, landwirtschaftlich genutzte Flächen</li> <li>- Fernbereich von mittlerer bis hoher Eigenart, Vielfalt und Schönheit</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet „Elbtalau“ unmittelbar südwestlich angrenzend</li> </ul>            |
| <b>Landschaftsbildprägende Elemente / Vegetations- /Strukturelemente</b>  |   |
| natürliche und kulturbedingte Vegetationsformen<br>naturraumspezifisch / kulturhistorisch bedeutsame Landnutzungsformen / Elemente<br>geomorpholog. Erscheinungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agrarflächen als kulturbedingte Vegetationsform</li> <li>- Feldgehölze als landschaftsbildprägende Elemente</li> </ul>   |
| <b>Reliefsituation</b>  |   |
| Hangigkeit, Ebenmäßigkeit<br>Damm- / Einschnittlagen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ebene Fläche, geringe Neigung in südöstliche Richtung (ca. 36 m NN)</li> </ul>   |
| <b>Sichtbeziehungen</b>   |   |
| Nahbereich, Fernbereich<br>Transparenz / Offenheit der Landschaft   | <p><b>Nahbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Sichtbeziehung innerhalb des Plangebiets durch freie Landwirtschaftsfläche, ggf. begrenzt durch Baum- und Gebüschreihen</li> <li>- Einsehbarkeit aus der nahen Umgebung von allen Seiten gegeben</li> </ul> <p><b>Fernbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Offenheit der Landschaft von Südwesten nach Nordosten</li> <li>- Einsehbarkeit auch aus dem Fernbereich möglich</li> <li>- Mäßige Offenheit der Landschaft in westlicher bis nordwestlicher Richtung durch Gehölzbestand</li> <li>- Geringe Offenheit der Landschaft in südlicher bis südöstlicher Richtung durch sichtbegrenzende Bebauung in der Ortslage</li> </ul> |
| <b>Charakteristische Siedlungsformen</b>  |   |
| Art der baulichen Nutzung<br>landschaftsbildtypische Ausprägung<br>der Siedlungsformen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet im Nordwesten der Ortschaft Parey</li> <li>- Häuserzeilen und Einzelhausbebauungen in Dorfstruktur</li> </ul>   |



| <b>Erholungswert der Landschaft</b>   |   |
|---|---|
| Touristische Infrastruktur / Angebote / Erreichbarkeit<br>Ruhe / Lärmfreiheit<br>landschaftsästhetischer Reiz               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet bedingt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung ohne vordergründigen Erholungs- und Erlebniswert</li> <li>- dieser kann aufgrund der Zugänglichkeit und, der ruhigen Randlage jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden</li> <li>- umgebende touristische Infrastruktur:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elberadweg entlang des Pareyer Verbindungskanals</li> <li>- Radweg Altmark-Rundkurs ausgehend vom Pareyer Verbindungskanal entlang Kühnes Loch und Bittkauer-Weg</li> <li>- Anschluss wassertouristisches Netzwerk „Blaues Band“ über Kühns-Loch</li> <li>- westlich direkt angrenzende Hotelanlage „Dein Lieblingsplatz“ gelegen am Gewässer Kühns-Loch</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Vorbelastung</b>   |   |
| anthropogene Nutzungen<br>Verlust landschaftsbildprägender Strukturen<br>visuelle Störreize<br>veränderte Standortfaktoren  | <p><b>Nahbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>- Biogasanlage im nordöstlichen Geltungsbereich</li> <li>- Von Nordosten nach Südwesten verläuft eine Überlandfreileitung recht zentral durch das Plangebiet</li> </ul> <p><b>Fernbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 500 m westlich aktiver Kiesabbau durch 'CEMEX Kies Rogätz'</li> </ul>  |
| <b>Schutzausweisung</b>   |   |
| Landschaftsschutzgebiete, Naturparks  | - Landschaftsschutzgebiet „Elbtalae“ unmittelbar südwestlich angrenzend   |
| <b>Empfindlichkeit</b>  |   |
| anthropogene Nutzungen<br>Verlust landschaftsbildprägender Strukturen<br>Visuelle Störreize<br>Veränderung Standortfaktoren | - Empfindlich gegenüber Verlust von landschaftsbildprägenden Strukturen   |
| <b>Gesamtbewertung</b>  | <b>mittel</b>   |

Tab. 18: Umweltauswirkungen Landschaftsbild

**Legende**

|                                     |    |                           |      |
|-------------------------------------|----|---------------------------|------|
| sehr positive Wirkung               | ++ | sehr negative Wirkung     | --   |
| Positive Wirkung                    | +  | negative Wirkung          | -    |
| Neutrale/vernachlässigbare Wirkung  | o  | Nicht nachhaltige Wirkung | (..) |
| Abschließende Bewertung zum Entwurf | E  |                           |      |

| <b>Wirkfaktoren Schutzgut Landschaftsbild</b>   | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung</b>  | <b>Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen</b>  |
|---|---|---|
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>   |   |   |
| temporärer Verlust von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten<br>Überformung v. Landschaftsbildeinheiten<br>zeitweilige Beeinträchtigung des Erholungswertes | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geltungsbereich von mittlerer Eigenart, Vielfalt und Schönheit</li> <li>- Rad- und Wanderwege mit Erholungsfunktion außerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>- temporäre Beeinträchtigung im Umfang der Bautätigkeiten</li> </ul> | (-) <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> <li>• V 4 – Bauzeitenregelung</li> <li>• V 5 – Beschränkung für Lagerplätze, Zufahrten und Baustelleneinrichtungen</li> </ul> |

| <b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>   |   |            |  |
|--|---|------------|--|
| <p>Permanenter Verlust von Flächen mit bedeutenden Landschaftsbildqualitäten durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung</p> <p>Überformung v. Landschaftsbildeinheiten</p>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überformung eines Teilbereichs der landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbildeinheit</li> <li>- Keine bedeutende Landschaftsbildqualität</li> <li>- Strukturegebende Elemente des Nahbereichs bleiben erhalten</li> <li>- In die Planumsetzung ist die Entstehung umfassender und strukturreicher Grünflächen inkludiert</li> <li>- Darüber hinaus entspricht die Planung im SO 1, WA 1 und MI im Wesentlichen dem Bestand</li> <li>- Vertiefende Aussagen sind Kap. 2.3.8 zu entnehmen</li> </ul> | <p>(-)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• A 1 – Entwicklung und Pflege einer artenreichen Blühwiese</li> <li>• A 2 – Anlegen einer Artenreichen Streuobstwiese</li> <li>• A 3 – Pflanzung von Strauch-Staudenhecken</li> <li>• A 4 – Pflanzung von Strauch-Baumhecken und Strauch-Baumflächen</li> <br/> <li>• G 1 – Gestaltung eines naturnahen Teichs</li> <li>• G 2 – Entwicklung und Pflege artenreicher Grünflächen</li> <li>• G 3 – Pflanzung von Einzelbäumen im Geltungsbereich</li> <li>• Gestaltung der nichtüberbaubaren Sonder- und Wohngebietsflächen</li> <li>• G 5 – Aufwertung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen</li> <li>• G 6 – Anlegen einer parkartigen Grünfläche</li> </ul> |
| <p>Verlust d. Vielfalt durch Flächenbeanspruchung und Durchschneidung von prägenden Vegetations- und Strukturelementen</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust der Feldgehölze als prägendes Vegetations- und Strukturelement ist nicht zu besorgen</li> <li>- Schaffung neuer Strukturelemente durch Etablierung von Strauchgehölzen und Grünflächen</li> </ul>  | <p>(-)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• A 1 – Entwicklung und Pflege einer artenreichen Blühwiese</li> <li>• A 2 – Anlegen einer Artenreichen Streuobstwiese</li> <li>• A 3 – Pflanzung von Strauch-Staudenhecken</li> <li>• A 4 – Pflanzung von Strauch-Baumhecken und Strauch-Baumflächen</li> <br/> <li>• G 1 – Gestaltung eines naturnahen Teichs</li> <li>• G 2 – Entwicklung und Pflege artenreicher Grünflächen</li> <li>• G 3 – Pflanzung von Einzelbäumen im Geltungsbereich</li> <li>• Gestaltung der nichtüberbaubaren Sonder- und Wohngebietsflächen</li> <li>• G 5 – Aufwertung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen</li> <li>• G 6 – Anlegen einer parkartigen Grünfläche</li> </ul> |
| <p>Überformung der Eigenart von Landschaftsbildeinheiten mit Empfindlichkeit gg. Durchschneidung, Veränderung der Oberflächengestalt, Querung landschaftsprägender Talräume und Gewässer</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine betrachtungsrelevante Betroffenheit</li> </ul>   | <p>o</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Erfordernis</li> </ul>   |
| <p>Störung weiträumiger Sichtbeziehungen</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet aktuell überwiegend mit freier Sichtbeziehung</li> <li>- Sichtbeziehung begrenzt durch vorhandene lineare Gehölzstrukturen und bestehende Bebauung im nordöstlichen bis südöstlichen Randbereich</li> </ul>   | <p>o</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Paltrockwindmühle Parey im Kontext der Planumsetzung</li> </ul>  |

|   |  |   |                    |
|---|--|---|--------------------|
|   | - Erhalt relevanter Sichtachsen mit Bezug zur Windmühle wird im Kontext der Planung berücksichtigt   |   |                    |
| Durchschneidung von Naturparks, Landschafts-, sonstigen Schutzgebieten mit Funktion für landschaftsgebundene Erholung | - Vertiefende Informationen sind dem Kapitel 2.3.8 zu entnehmen  | o | • Kein Erfordernis |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>  |  |   |                    |
| Beeinträchtigung von Gebieten mit natürlicher Erholungseignung durch Verlärmung oder visuelle Störreize               | - keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten<br>- durch Umnutzung erhöhte Frequentierung jedoch auch überwiegend Zweckbestimmung 'Erholung' | o | • kein Erfordernis |

In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 1.2) keine **verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

## 2.2.7 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung

Tab. 19: Erfassung und Bewertung Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung

| Erfassungskategorie<br>Schutzgut Mensch  | Standortbezogene Aussagen  |
|--|--|
| <b>Arbeits-, Wohn- und Wohnumfeld</b>  |  |
| Art und Intensität der baulichen Nutzung<br>innerörtliche Funktionsbeziehungen<br>siedlungsnahe Freiräume<br>Stadt- und Ortsbild | - Wohn- und Wohnumfeldfunktion: im Bereich der Wohnbebauung im östlichen Randbereich sowie im Mischgebiet im südlichen Randbereich gegeben<br>- Arbeitsfunktion: im Umfang der landwirtschaftlichen Anlagen einschließlich der Biogasanlage sowie im Mischgebiet im südlichen Randbereich gegeben<br>- Zentrum Parey mit Arbeits-, Wohn- oder Wohnumfeldfunktion in ca. 600 m südöstlicher Richtung  |
| <b>Erholungs- und Freizeitfunktion / -eignung</b>  |  |
| Erholungsgebiete, -ziele<br>Freizeiteinrichtungen<br>Rad- und Wanderwege<br>Sichtbeziehungen / Aussichtspunkte                   | - Plangebiet bedingt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung ohne vordergründigen Erholungs- und Erlebniswert;<br>- dieser kann aufgrund der Zugänglichkeit und der ruhigen Randlage jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden<br>- umgebende touristische Infrastruktur:<br>- Elberadweg entlang des Pareyer Verbindungskanals<br>- Radweg Altmark-Rundkurs ausgehend vom Pareyer Verbindungskanal entlang Kühnes Loch und Bittkauer-Weg<br>- Anschluss wassertouristisches Netzwerk „Blaues Band“ über Kühns-Loch<br>- westlich direkt angrenzende Hotelanlage „Dein Lieblingsplatz“ gelegen am Gewässer Kühns-Loch<br>- im westlichen Randbereich außerhalb des Geltungsbereichs steht eine als Baudenkmal ausgewiesene Paltrockwindmühle <sup>20</sup> |
| <b>Ressourcenabhängige Umweltnutzung</b>   |  |
| Trinkwasserschutzgebiete   | - Fläche überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt   |

<sup>20</sup> Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt unter: [https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html) abgerufen im November 2021

|  |   |
|--|---|
| Landwirtschaftsflächen / Sonderkulturen<br>Kaltluft- / Frischluftbahnen mit Ausgleichsfunktion   | - hohe bioklimatische Bedeutung der Acker- und Grünflächen für Kaltluftproduktion   |
| <b>Vorbelastung</b>  |   |
| Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Staub, Schadstoffe) und visuelle Reize,<br>Siedlungsdichte, -struktur<br>Flächen- / Ressourcennutzung | - mögliche Schallemission <sup>4</sup> durch <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autowerksatt im südlichen Plangebiet</li> <li>- Biogasanlage und Tierhaltung im nördlichen Plangebiet</li> <li>- Straßenmeisterei direkt östlich des Plangebiets</li> <li>- Restaurant und Ferienunterkunft direkt westlich des Plangebiets</li> <li>- Kieswerk 500 m westlich des Plangebiets</li> <li>-</li> </ul> - mögliche Geruchsemission <sup>5</sup> durch <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biogasanlage und Tierhaltung im nördlichen Plangebiet</li> <li>-</li> </ul> - Verkehr entlang Bittkauer Weg (weniger stark frequentiert)<br>- ggf. durch umgebende landwirtschaftliche Nutzung entstehende Beeinträchtigung in Form von Geruchs- und Pestizidemission |
| <b>Empfindlichkeit</b>   |   |
| bauliche Anlagen im Außenbereich<br>visuelle Störreize<br>Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Staub, Schadstoffe)                         | - Empfindlich gegenüber Beeinträchtigung der umgebenden touristischen Infrastruktur durch verstärkte Emission (Lärm, Erschütterung, Staub, Schadstoff)  |
| <b>Gesamtbewertung</b>   |   |
|  | <b>gering bis mittel</b>  |

Tab. 20: Umweltauswirkungen Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung

**Legende**

|                                     |    |                           |      |
|-------------------------------------|----|---------------------------|------|
| sehr positive Wirkung               | ++ | sehr negative Wirkung     | --   |
| Positive Wirkung                    | +  | negative Wirkung          | -    |
| Neutrale/vernachlässigbare Wirkung  | o  | Nicht nachhaltige Wirkung | (..) |
| Abschließende Bewertung zum Entwurf | E  |                           |      |

| Wirkfaktoren<br>Schutzgut Mensch   | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung   | Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen   |
|--|---|---|
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>  |   |   |
| <b>Erholungs- und Freizeitfunktion</b>   |   |   |
| Beeinträchtigungen v. Erholungsgebieten u. Freizeiteinrichtungen durch Verlärmung und sonstige Störreize | - Siedlungsnaher Bereich (-)<br>- Kein ausgewiesenes Erholungsgebiet<br>- Betroffenheit der Erholungsfunktion der benachbarten Hotelanlage nicht auszuschließen<br>- Verkehrslärm als Vorbelastung<br>- temporäre Beeinträchtigung im Umfang der Bautätigkeiten | <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> <li>• V 4 – Bauzeitenregelung</li> <li>• V 5 – Beschränkung für Lagerplätze, Zufahrten und Baustelleneinrichtungen</li> </ul> |
| <b>Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen</b>                                 |   |   |
| Beeinträchtigung des Trinkwassers  | - Keine Verschmutzung des Trinkwassers zu erwarten (-)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> </ul>   |
| <b>Wohn- und Wohnumfeldfunktion</b>  |   |   |

|   |  |            |  |
|---|--|------------|--|
| <p>Baubedingte Verlärmung, Schadstoffbelastungen und Erschütterungen von bebauten Gebieten</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Temporäre Betroffenheit der Anwohner nicht auszuschließen</li> <li>- Mögliche baubedingte Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzung sind zeitlich begrenzt</li> <li>- Siedlungstypische sowie landwirtschaftliche Emissionen als Vorbelastung</li> </ul>   | <p>(-)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> <li>• Arbeitszeitenregelung</li> </ul>   |
| <b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>  |  |            |  |
| <b>Erholungs- und Freizeitfunktion</b>  |  |            |  |
| <p>Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust aller Bodenfunktionen ist nicht zu besorgen</li> <li>- In die Planumsetzung ist die Entstehung umfassender und strukturreicher Grünflächen inkludiert</li> <li>- Darüber hinaus entspricht die Planung im SO 1, SO 7, WA 1 und MI im Wesentlichen dem Bestand</li> </ul>  | <p>-</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ)</li> </ul>   |
| <b>Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen</b>  |  |            |  |
| <p>Beeinträchtigung Kalt- / Frischluftabflussbahnen mit lufthygienischer Funktion für Wohn- u. Mischgebiete durch Schadstoffeintrag / Unterbrechung des Luftaustausches</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe bioklimatische Bedeutung der Acker- und Grünflächen für Kaltluftproduktion, daher geringe bioklimatische Belastung des Plangebiet</li> <li>- angrenzende Freiflächen als Kaltluftproduzenten bleiben erhalten</li> <li>- Mögliches Durchlüftungsdefizit durch Barrierewirkung der lockeren Bebauung nicht zu erwarten</li> </ul> | <p>o</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ)</li> </ul>   |
| <p>Beeinträchtigung des Meso- oder Mikroklimas (Verdunstungsverhältnisse, Strahlungshaushalt) durch Neuversiegelung und -bebauung</p>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nimmt deutlich zu</li> <li>- Ggf. Veränderung des Meso- und Mikroklimas durch Vegetationsverlust</li> <li>- Gestaltung eines Geltungsbereichs mit hohem und strukturreichem Grünflächenanteil wird angestrebt</li> </ul>   | <p>-</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ)</li> <li>• Festsetzung privater Grünflächen</li> <li>• A 1 – Entwicklung und Pflege einer artenreichen Blühwiese</li> <li>• A 2 – Anlegen einer Artenreichen Streuobstwiese</li> <li>• A 3 – Pflanzung von Strauch-Staudenhecken</li> <li>• A 4 – Pflanzung von Strauch-Baumhecken und Strauch-Baumflächen</li> <li>• G 1 – Gestaltung eines naturnahen Teichs</li> <li>• G 2 – Entwicklung und Pflege artenreicher Grünflächen</li> <li>• G 3 – Pflanzung von Einzelbäumen im Geltungsbereich</li> <li>• Gestaltung der nichtüberbaubaren Sonder- und Wohngebietsflächen</li> <li>• G 5 – Aufwertung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen</li> </ul> |

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  |   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• G 6 – Anlegen einer parkartigen Grünfläche</li> <li>• G 3 – Aufwertung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen</li> </ul>   |
| <b>Wohn- und Wohnumfeldfunktion</b>  |   |   |  |
| Verlust nicht bebauter Gebiete durch Flächenbeanspruchungen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme anthropogener Landwirtschaftsflächen (überwiegend Intensivgrünland) sowie landwirtschaftlich geprägter Umgebung</li> <li>- Signifikante Erhöhung des Versiegelungsgrads im Geltungsbereich</li> <li>- Signifikante Veränderung der Art der Flächeninanspruchnahme für: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SO 2 bis SO 6 und WA 2</li> </ul> </li> <li>- darüber hinaus überwiegend Sicherung von Bestand für: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SO 1, SO 7, WA 1 und MI</li> </ul> </li> </ul>  | - | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ)</li> </ul>   |
| visuelle Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptsächlich Inanspruchnahme von Intensivgrünland im Außenbereich des Ortsteils Parey <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine bedeutende Landschaftsbildqualität</li> <li>- Strukturegebende Elemente des Nahbereichs bleiben erhalten</li> </ul> </li> <li>- In die Planumsetzung ist die Entstehung umfassender und strukturreicher Grünflächen inkludiert</li> <li>- Hoher ästhetischer Anspruch der Planung durch perspektivische Gewährleistung der Erholungsfunktion</li> <li>- Beeinträchtigung des Ortsbildes mit Planumsetzung nicht zu besorgen</li> </ul> | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung privater Grünflächen</li> <li>• A 1 – Entwicklung und Pflege einer artenreichen Blühwiese</li> <li>• A 2 – Anlegen einer artenreichen Streuobstwiese</li> <li>• A 3 – Pflanzung von Strauch-Staudenhecken</li> <li>• A 4 – Pflanzung von Strauch-Baumhecken und Strauch-Baumflächen</li> <li>• G 1 – Gestaltung eines naturnahen Teichs</li> <li>• G 2 – Entwicklung und Pflege artenreicher Grünflächen</li> <li>• G 3 – Pflanzung von Einzelbäumen im Geltungsbereich</li> <li>• Gestaltung der nichtüberbaubaren Sonder- und Wohngebietsflächen</li> <li>• G 5 – Aufwertung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen</li> <li>• G 6 – Anlegen einer parkartigen Grünfläche</li> </ul> |
| Beeinträchtigungen durch Emission (z.B. Verkehrslärm)  | - Keine Betroffenheit   | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Erfordernis</li> </ul>   |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>   |   |   |  |
| <b>Erholungs- und Freizeitfunktion</b>   |   |   |  |
| Beeinträchtigungen v. Erholungsgebieten u. Freizeiteinrichtungen   | - Etablierung eines Ferien- und Freizeitangebots  | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Erfordernis</li> </ul>   |
| <b>Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen</b>   |   |   |  |
| Beeinträchtigung Kalt- / Frischluftabflussbahnen mit lufthygienischer Funktion für Wohn- u. Mischgebiete durch Schadstoffeintrag / Unterbrechung des Luftaustausches | - keine Betroffenheit   | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Erfordernis</li> </ul>   |

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Beeinträchtigung der Trink- und Brauchwassernutzung durch Schadstoffeintrag                                   | - keine Betroffenheit  | ○ | • kein Erfordernis  |
| Abfallentsorgung  | - die Abfallversorgung ist gewährleistet   | ○ | • aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist keine zusätzliche nachteilige Auswirkung zu erwarten |
| <b>Wohn- und Wohnumfeldfunktion</b>   |  |   |   |
| Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Verlärmung unter Berücksichtigung geplanter Immissionsschutzmaßnahmen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhte Geruchsemission durch Biogasanlage und Tierhaltung (bestehend und geplant) im nordöstlichen Plangebiet</li> <li>- Richtwerte nicht überschritten</li> <li>- Erhöhte Schallemission durch erhöhte Frequentierung der Fläche mit Umnutzung zu erwarten</li> <li>- Erweiterung der Wohnnutzung im Geltungsbereich</li> <li>- Inanspruchnahme des Ferien- und Freizeitangebots</li> <li>- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch An- und Abreise</li> </ul> | ○ | • Umsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der nächsten Genehmigungsebene             |
| Beeinträchtigung der Luftqualität bebauter Gebiete durch Luftschadstoffimmissionen                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Planung nicht zu erwarten</li> <li>- Landwirtschaftliche Nutzung und Biogasanlage sowie siedlungstypische Emissionen als Vorbelastung</li> </ul>  | ○ | • kein Erfordernis  |
| Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Kunden-, Anliefer- und Anwohnerverkehr                                | - Deutlich erhöhte Frequentierung der Fläche mit Umnutzung zu erwarten   | ○ | • Kein Erfordernis  |

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 1.2) **keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

## 2.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Tab. 21: Erfassung und Bewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

| Erfassungskategorie Schutzgut Kultur- und Sachgüter   | Standortbezogene Aussagen   |
|---|---|
| <b>Kulturhistorisch bedeutsame Bauwerke, Ensemble</b>   |   |
| Kulturdenkmale<br>Gebäudeensembles  | - Siehe Baudenkmale   |
| <b>Bodendenkmäler, archäologisch relevante Bereiche</b>   |   |
| Bodendenkmale / archäologisch relevante Bereiche  | - Keine Betroffenheit   |
| <b>Baudenkmale, Historische Kulturlandschaften und Siedlungsstrukturen</b>  |   |
| Historische Kulturlandschaften<br>typische Siedlungsformen<br>Baudenkmale   | - direkt westlich des Plangebiets befindet sich eine als Technisches Denkmal ausgewiesene Windmühle (Paltrockwindmühle Parey)   |
| <b>Sachgüter</b>  |   |
| Freileitungen<br>Transportleitungen<br>Infrastruktur<br>bauliche Anlagen  | - Freileitung von Nordosten nach Südwesten<br>- Landwirtschaftsbetrieb mit Stallanlagen<br>- Biogasanlage<br>- Wohnhäuser<br>- Gewerbeflächen<br>- Verkehrsanlage Rudolf-Breitscheid-Straße |
| <b>Empfindlichkeit / Sensitivität</b>   |   |
| Verlust / Zerstörung von Bau- und Kulturdenkmälern<br>Überprägung von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaften und Siedlungen<br>Verlust / Zerstörung von Sachgütern | - empfindlich gegenüber Beeinträchtigung der Paltrockwindmühle<br>- darüber hinaus keine betrachtungsrelevante Empfindlichkeit  |
| <b>Gesamtbewertung</b>  | <b>mittel</b>   |

Tab. 22: Umweltauswirkungen Kultur- und sonstige Sachgüter

### Legende

|                                     |    |                           |      |
|-------------------------------------|----|---------------------------|------|
| sehr positive Wirkung               | ++ | sehr negative Wirkung     | --   |
| Positive Wirkung                    | +  | negative Wirkung          | -    |
| Neutrale/vernachlässigbare Wirkung  | o  | Nicht nachhaltige Wirkung | (..) |
| Abschließende Bewertung zum Entwurf | E  |                           |      |

| Wirkfaktoren Schutzgut Kultur- und Sachgüter  | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung   | Festsetzungen / Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen  |
|---|---|--|
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>   |   |  |
| Verlust v. Bodendenkmälern, archäologisch rel. Bereichen sowie kulturhistorisch bedeutsamen Objekten durch Flächenbeanspruchung | - Rücksichtnahme auf Baudenkmal Paltrockwindmühle nahe des Plangebiets<br>- Verlust oder Beschädigung im Rahmen der Bauarbeiten sind nicht zu besorgen              | o • die gesetzliche Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde ist einzuhalten                                    |
| Beeinträchtigung von Sachgütern   | - Im Gebiet und angrenzend befinden sich unterschiedliche bauliche Anlagen sowie weitere Sachgüter<br>- Planung im SO 1, SO 7, WA 1 und MI schließt Bestand mit ein | o • Verkehrsflächen und Ver-/ Entsorgungsanlagen sind zu schützen nicht zu überbauen/verbauen/bepflanzen<br>• Abstimmung mit Medienträgern vor Beginn von Erd-/Bauarbeiten (Schachtscheine, Schutzabstände etc.) |



|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsamer Bauwerke durch Schadstoffeintrag o. Erschütterung               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücksichtnahme auf Baudenkmal Paltockwindmühle nahe des Plangebiets</li> <li>- Verlust oder Beschädigung im Rahmen der Bauarbeiten sind nicht zu besorgen</li> </ul>   | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestimmungsgemäßer Betrieb u. Einhaltung fachlich/technischer Regeln u. Sicherheitsvorschriften</li> <li>• Einhaltung der Vorgaben des DenkmSchG</li> </ul> |
| <b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>  |   |   |  |
| Zerstörung und Überschüttung von Bodendenkmälern und archäologisch relevanten Bereichen (Verdachtsflächen)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Betroffenheit</li> </ul>   | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Erfordernis</li> </ul>   |
| Verlust bzw. Beeinträchtigung von Kulturdenkmälern, kulturhistorisch bedeutsame Bauwerke, Siedlungsstrukturen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücksichtnahme auf Baudenkmal Paltockwindmühle nahe des Plangebiet</li> <li>- Integration in ganzheitliches Erscheinungsbild des Geltungsbereichs angestrebt</li> <li>- Berücksichtigung und Erhalt relevanter Sichtachsen mit Bezug zur Windmühle im Kontext der Planung</li> </ul> | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Paltockwindmühle Parey im Kontext der Planumsetzung über angepasste Geschossigkeit und Ausweisung der Baufelder</li> </ul>             |
| Beeinträchtigung des Luft-, Bahn- oder Straßenverkehrs  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Betroffenheit</li> </ul>   | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Erfordernis</li> </ul>   |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>  |   |   |  |
| Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsamer Objekte durch Schädigung (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Betroffenheit</li> </ul>   | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Erfordernis</li> </ul>   |

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplans und i.V.m. den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen (siehe Kap. 1.2) **keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

### 2.2.9 Wechselwirkungen

Zu den Umweltauswirkungen eines Vorhabens gehören nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern auch die mittelbaren Auswirkungen, die sich aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ergeben können. Wechselwirkungen können zwischen den Schutzgütern direkt oder durch Verlagerungseffekte (indirekte Wechselwirkung) oder auch komplexe Wirkungszusammenhänge auftreten, da sich das Leistungsvermögen des Naturhaushaltes als Wirkungsgefüge aller Funktionen und Potenziale eines Raumes ergibt.

Als Wechselwirkungen sind auch solche Wirkungen anzusehen, die sich als Folge von Kompensationsmaßnahmen für ein anderes als das durch die Maßnahme zu schützende Schutzgut ergeben.

Ohne Betrachtung des komplexen Wirkungsgefüges besteht die Gefahr der Vernachlässigung von Wirkungszusammenhängen, die bei der Analyse der erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens von Bedeutung sein können.

Die Berücksichtigung von Wechselwirkungen ist ein wichtiger Bestandteil der Umweltvorsorge.

Tab. 23: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

x allgemeine Wechselwirkung vorhanden

X besondere Wechselwirkung durch das konkrete Vorhaben und seine Begleitmaßnahmen gegeben

| sekundär<br>beeinträchtigt<br>primär<br>betroffenes<br>Schutzgut |                   | Fläche | Boden | Wasser      |                        | Klima / Luft | Tiere, Pflanzen,<br>biol. Vielfalt | Landschaft | Mensch | Kultur-/ Sachgüter |
|--|-------------------|--------|-------|-------------|------------------------|--------------|------------------------------------|------------|--------|--------------------|
|  |                   |        |       | Grundwasser | Oberflächen-<br>wasser |              |                                    |            |        |                    |
| Fläche   |                   |        | X     | x           |                        | x            | X                                  | X          |        | x                  |
| Boden  |                   |        |       | X           |                        | x            | x                                  | x          | X      | x                  |
| Wasser   | Grundwasser       |        | x     |             |                        |              | x                                  | x          | x      |                    |
|  | Oberflächenwasser |        |       |             |                        |              |                                    |            |        |                    |
| Klima / Luft   |                   |        |       |             |                        |              | x                                  | x          | X      |                    |
| Tiere, Pflanzen,<br>biol. Vielfalt                               |                   |        | x     |             |                        | X            |                                    | X          | X      |                    |
| Landschaft   |                   |        |       |             |                        |              | x                                  |            | X      |                    |
| Mensch   |                   |        |       |             |                        |              |                                    |            |        |                    |
| Kultur- und Sachgüter  |                   |        |       |             |                        |              |                                    |            | X      |                    |

Die Primärwirkung des Vorhabens ist die **Flächeninanspruchnahme**. Aus dieser lassen sich alle Umweltauswirkungen auf andere Schutzgüter direkt oder indirekt ableiten.

Beeinträchtigungen des Schutzguts **Boden** ergeben sich aus der Flächenbeanspruchung im Zuge der Errichtung verschiedener Gebäude und Nebenanlagen i.V.m. Versiegelung, Verdichtung und Überprägung. Die Bodeneigenschaften der Ackerschläge sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits verändert. Nennenswerte Wechselwirkungen ergeben sich in der Rolle des Bodens als Pflanzenstandort sowie bezüglich der Grundwasserneubildung und Versickerung von Niederschlag durch die belebte Bodenschicht. Die Flächeninanspruchnahme wirkt sich auch direkt auf die Schutzgüter **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** aus. Mit der Baufeldfreimachung zur Errichtung verschiedener der Erholung dienender Sondergebiete und der Gestaltung von Grünanlagen kommt es zum Verlust bzw. der Veränderung bestehender Biotope. Dies wirkt sich im Umkehrschluss auf die Habitategnung des Geltungsbereiches aus.

Die Beseitigung von Vegetationsstrukturen hat wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut **Landschaft**. Diese müssen jedoch nicht unbedingt negativ sein. Mit Planumsetzung sollen abwechslungsreiche Grünanlage gestaltet werden.

Im Plangebiet sollen Sondergebiete für touristische Zwecke entstehen, welche das Ferien- und Freizeitangebot der Gemeinde um verschiedene Ferienunterkünfte und Sportaktivitäten erweitern, woraus sich eine positive Auswirkung für das Schutzgut **Mensch** ableiten lässt.

Im Zuge des Vorhabens werden Gebäude und Freiflächen errichtet, die als Bestandteil des **Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter** zu bewerten sind.

Nach allgemeinem Kenntnisstand kann im vorliegenden Fall erklärt werden, dass **keine sich erheblich negativ verstärkenden Wechselwirkungen** und damit auch **keine Problemverschiebungen** zwischen den Schutzgütern zu erwarten sind.

## 2.2.10 Kumulierende Auswirkungen durch benachbarte Plangebiete

### ALLGEMEINE VORPRÜFUNG ENTSPRECHEND UVP ANLAGE 1 (I.V.M. ANLAGE 3 UVP)

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist laut § 7 (1) bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Im konkreten Planungsfall handelt es sich um den „Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200;“ (Vgl. Nr. 18.1.2 Anlage 1 UVP)

Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Diese wurden im Rahmen der Tabelle 23 zusammengestellt und mit konkretem Projektbezug abgearbeitet.

### ERGEBNISSE DER ÜBERSCHLÄGIGEN EINSCHÄTZUNGEN IM HINBLICK AUF DIE ERHEBLICHKEIT DER MÖGLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN:

- Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten (keine UVP erforderlich)
- Erhebliche Auswirkungen können nicht sicher ausgeschlossen werden (eine UVP ist erforderlich)
- Erhebliche Auswirkungen sind zu erwarten (eine UVP ist erforderlich)

### BEGRÜNDUNG

Mit Entstehung der Sondergebiete für touristische Zwecke mit Planumsetzung des B-Plans „Elbauen-Campingparks Parey“ sind auch im Zusammenhang mit dem benachbarten B-Plan für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Erholung', dem „Erlebnisdorf Elbe-Parey“, keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ein betrachtungsrelevantes Thema zeigen sich im zu besorgenden steigenden Nutzungsdruck auf das Gewässer Kühns Loch mit erhöhter Frequentierung durch die geplante benachbarte touristische Nutzung. Jedoch ist die wassergebundene Erholung kein integraler Bestandteil des Nutzungskonzepts „Elbauen-Campingpark Parey“, da in diesem Zusammenhang die „Erholung auf dem Land in einem Umfeld mit Bauerhofcharakter“ im Fokus steht. Eine zusätzliche Nutzung des Gewässers wird mit der Planung also nicht forciert. Auch die Möglichkeiten der Erlebbarkeit des Kühns Loch werden mit Planumsetzung nicht aufgerüstet, im Gegenteil, wird eine extensivere Nutzung des Gewässers im kumulativen Zusammenhang mit dem B-Plan „Erlebnisdorf Elbe Parey“ angestrebt. Darüber hinaus soll eine angedachte Nutzungsregelung, welche durch die Gemeinde Elbe-Parey zusammen mit der UWB erarbeitet wird, lenkend und reglementierend wirken.

Darüber hinaus stellt sich die verstärkte Lärmemission durch die bestehende touristische Vorbelastung in Kombination mit der angedachten Planung als betrachtungswürdig heraus. Jedoch werden im Ergebnis der durchgeführten Schallimmissionsprognose sowohl durch die Vorbelastung „Erlebnisdorf Elbe Parey“ als auch durch die geplante Zusatzbelastung „Elbauen-Campingpark Parey“ keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in Hinblick auf die vulnerablen Nutzungen des umgebenden Bestands erreicht.

Die Nutzungen der Ressourcen 'Fläche und Boden' sowie 'Flora und Fauna' mit Planumsetzung bringen keine grenzüberschreitenden Auswirkungen mit, was die kumulative Betrachtung mit dem „Erlebnisdorf Elbe Parey“ obsolet macht. Durch die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie der artenschutzfachlichen Betrachtung und die sich daraus ergebende Planung geeigneter Maßnahmen kann den negativen Umweltauswirkungen entsprechend begegnet werden.

Da das Neuvorhaben somit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen mit sich bringt, die nicht kompensiert werden können, besteht keine anschließende UVP-Pflicht für den B-Plan „Elbauen Campingpark Parey“.

Legende:

|   |               |                         |                |                                      |
|---|---------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------|
| <b>negativ:</b>                         | hoch (---)    | mittel (--)             | gering (-)     | trifft nicht zu / ohne Wirkungen (o) |
| <b>positiv:</b>                         | hoch (+++)    | mittel (++)             | gering (+)     |                                      |
| <b>Zeitlichkeit</b>                     | dauerhaft (d) | zeitweise, temporär (z) | reversibel (r) |                                      |
| <b>Wahrscheinlichkeit:</b>              | gegeben (w)   |                         |                |                                      |
| <b>grenzüberschreitender Charakter:</b> | gegeben (g)   |                         |                |                                      |

Tab. 24: UV-Vorprüfung unter Berücksichtigung der Anlage 3 UVPG

|            | Kriterien gem. Anlage 3 UVPG   | Bewertung im Hinblick auf das Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.1.2 UVPG  | 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen  |  |   |                                      |  |   |  |
|------------|--|---|---|--|---|--------------------------------------|--|---|--|
|            |  |   | Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen: |  |   |                                      |  |   |  |
|            |  |   | 3.1   | 3.2  | 3.3   | 3.4                                  | 3.5  | 3.6   | 3.7  |
| <b>1.</b>  | <b>Merkmale der Vorhaben</b><br>Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen: |   | Art und Ausmaß der Auswirkungen [... welches geogr. Gebiet / wie viele Personen]  | etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen, | Schwere und der Komplexität der Auswirkungen, | Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, | voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen, | Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben | Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern. |
| <b>1.1</b> | Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens [...]   | Vgl. Kap. 1.1 sowie 2.2.1 UB<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Entstehung von Sondergebieten für touristische Zwecke, welche das Ferien- und Freizeitangebot der Gemeinde um verschiedene Ferienunterkünfte und Sportaktivitäten erweitern, auf einer Gesamtfläche von ca. 18,1 ha</li> <li>- Inanspruchnahme anthropogener Landwirtschaftsflächen (überwiegend Intensivgrünland) sowie landwirtschaftlich geprägter Umgebung</li> <li>- darüber hinaus Sicherung von Bestand für das Sondergebiet der Biogasanlage und die bestehenden Wohn- und Mischgebiete</li> </ul> |   |  |   |                                      |  |   |  |

|     | Kriterien gem. Anlage 3 UVPG   | Bewertung im Hinblick auf das Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.1.2 UVPG   | 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen |     |     |     |     |      |     |
|-----|--|--|--|-----|-----|-----|-----|------|-----|
|     |  |  | 3.1  | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6  | 3.7 |
|     | <i>Wird ein Wert gem. Anlage 1 UVPG für das Projekt überschritten</i>                                      | - Nein, mit der Planung soll eine Bettenzahl von < 100 Betten ermöglicht werden, welche unter dem Grenzwert zur Vorprüfungspflicht liegt   |  |     |     |     |     |      |     |
| 1.2 | Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,                         | Vgl. Kap. 2.2.2 Begründung<br>- Zusammenwirken mit dem westlich angrenzenden bereits umgesetzten B-Plan „Erlebnisdorf Elbe Parey“ für ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Erholung“  |  |     |     |     |     |      |     |
|     | <i>Wird in Kumulation ein Wert gem. Anlage 1 UVPG für das Projekt überschritten</i>                        | - Ja, entsprechend § 10 (2) UVPG besteht bei den kumulierenden Vorhaben B-Plan „Elbauen-Campingpark Parey“ und B-Plan „Erlebnisdorf Elbe Parey“ durch die Gesamtbettenzahl $\geq 100$ Betten bis < 300 Betten die Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung  |  |     |     |     |     |      |     |
| 1.3 | <b>Nutzung natürlicher Ressourcen</b><br>(Vgl. Kap. 2.2 UB mit Blick auf die jeweilige Auswirkungstabelle) |  |  |     |     |     |     |      |     |
|     | Fläche und Boden:  | Inanspruchnahme von Fläche und Boden mit Planumsetzung „Elbauen-Campingpark Parey“ mit Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen in perspektivisch bebauten Bereichen<br>Durch jeweilige Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit keine verbleibende erheblich negative Auswirkung mit Umsetzung des B-Plan sowie keine nachteilige kumulative Auswirkung im Kontext mit „Erlebnisdorf Elbe Parey“ zu erwarten  | --/o   | o   | -   | w   | d   | nein | ja  |
|     | Wasser:  | Nutzung des Gewässers Kühns Loch als integraler Beatsandteil des Konzepts „Erlebnisdorf Elbe Parey“<br>Zu besorgen ist der steigende Nutzungsdruck auf das Gewässer Kühns Loch mit erhöhter Frequentierung durch Planumsetzung des benachbarten „Elbauen-Campingpark Parey“<br>Wassergebundene Erholung ist kein Gegenstand des betreffenden Nutzungskonzepts „Elbauen-Campingpark Parey“; es besteht kein direkter Anschluss an das Gewässer und es werden keine zusätzlichen Flöße oder Boote in diesem Kontext bereitgestellt, stattdessen wird die Anzahl dieser voraussichtlich reduziert<br>Die Erarbeitung einer Nutzungsregelung zwischen der Gemeinde und der UWB wird forciert | (-)  | (g) | (-) | (w) | z/r | ja   | ja  |

|     | Kriterien gem. Anlage 3 UVPG   | Bewertung im Hinblick auf das Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.1.2 UVPG   | 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen  |     |     |     |     |      |     |
|-----|--|--|---|-----|-----|-----|-----|------|-----|
|     |  |  | Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen: |     |     |     |     |      |     |
|     |  |  | 3.1   | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6  | 3.7 |
|     |  | Grundsätzlich kann die zusätzliche Nutzung des Gewässers durch die erhöhte Gästezahl im direkten Umfeld des Kühns Loch nicht verbindlich ausgeschlossen werden<br>Dem Umstand kann dennoch durch eine angedachte Regulierung der Nutzungsmöglichkeiten lenkend begegnet werden<br>Darüber hinaus ist zu betonen, dass es sich um ein Gewässer mit Anschluss an das wassertouristische Netzwerk „Blaues Band“ handelt, dessen Nutzung aufgrund der öffentlichen Zugänglichkeit ohnehin nicht vollständig reglementiert werden kann  |   |     |     |     |     |      |     |
|     | Natur und Landschaft:  | Verlust sowie Beeinträchtigung vorhandener Biotope im Geltungsbereich „Elbauen-Campingpark Parey“ zu erwarten<br>Darüber hinaus Betroffenheit der Reproduktionsstätten besonders und streng geschützter Arten zu erwarten<br>Die beeinträchtigten Habitate und Lebensstätten werden gleichwertig und im räumlich-funktionalen Umfeld Wiederhergestellt<br>Durch jeweilige Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit keine verbleibende erheblich negative Auswirkung mit Umsetzung des B-Plan sowie keine nachteilige kumulative Auswirkung im Kontext mit „Erlebnisdorf Elbe Parey“ zu erwarten | --/o  | o   | -   | w   | d   | nein | ja  |
| 1.4 | Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, | Vgl. Kap. 3.6 Begründung<br>die Abfallentsorgung ist mit Verweis auf die geltende Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Jerichower Land (Abfallentsorgungssatzung) gesichert   | o   | o   | o   | o   | o   | o    | /   |
| 1.5 | Umweltverschmutzung und Belästigungen,   | stoffliche Umweltverschmutzungen sind im Kontext mit „Erlebnisdorf Elbe Parey“ aufgrund der jeweils geregelten Abfallentsorgung (Vgl. 1.4) sowie des Charakters der jeweiligen B-Pläne nicht zu erwarten<br>Zu besorgen ist die erhöhte Lärmemission durch die kumulative Wirkung der beiden B-Pläne   | o   | (g) | o   | o   | o   | ja   | /   |

|       | Kriterien gem. Anlage 3 UVPG   | Bewertung im Hinblick auf das Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.1.2 UVPG  | 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen  |     |     |     |     |     |     |
|-------|--|---|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|       |  |   | Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen: |     |     |     |     |     |     |
|       |  |   | 3.1   | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 |
|       |  | <p>Für die Einschätzung der Lärmemission ist auf Kapitel 1.2.2, 2.2.7 und 2.3.3 sowie auf die Ergebnisse der entsprechenden Prognose<sup>21</sup> zu verweisen</p> <p>Für die Einschätzung der Lärmvorbelastung wurden die Einrichtungen des B-Plan „Erlebnisdorf Elbe Parey“ mit dem Restaurant ‘Strandhaus‘ einschließlich Freisitz und Parkplatz sowie die Ferienunterkunft ‘dein Lieblingsplatz in Parey‘ einschließlich Außenanlagen berücksichtigt</p> <p>Im Ergebnis der Untersuchung werden sowohl durch die Vorbelastung „Erlebnisdorf Elbe Parey“ als auch durch die geplante Zusatzbelastung „Elbauen-Campingpark Parey“ keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in Hinblick auf die vulnerablen Nutzungen des umgebenden Bestands erreicht.</p> |   |     |     |     |     |     |     |
| 1.6   | Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf: | <p>Vgl. Kap. 2.3.6 UB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Umsetzung des Vorhabens wird weder die Anfälligkeit für schwere Unfälle und / oder Katastrophen noch das Risiko für das Eintreten solcher Unfälle und / oder Katastrophen erhöht.</li> </ul>   | o   | o   | o   | o   | o   | o   | /   |
| 1.6.1 | verwendete Stoffe und Technologien,  | /   | o   | o   | o   | o   | o   | o   | /   |
| 1.6.2 | die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des                  | /   | o   | o   | o   | o   | o   | o   | /   |

<sup>21</sup> Ökocontrol GmbH - Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Elbauen-Campingpark Parey“ vom 09.09.2024

|     | Kriterien gem. Anlage 3 UVPG  | Bewertung im Hinblick auf das Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.1.2 UVPG   | 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen  |     |     |     |     |     |     |
|-----|---|--|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|     |   |  | Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen: |     |     |     |     |     |     |
|     |   |  | 3.1   | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 |
|     | Bundes-Immissionsschutzgesetzes,  |  |   |     |     |     |     |     |     |
| 1.7 | Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vgl. Kap. 2.2.3 UB mit Blick auf die Auswirkungstabelle</li> <li>- Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- Versickerung auf den Grundstücken durch die belebte Bodenschicht angestrebt</li> <li>- Schadstoffeinträge infolge der geplanten Nutzung nicht zu erwarten</li> </ul> | o   | o   | o   | o   | o   | o   | /   |
| 2.  | <b>Standort der Vorhaben</b><br>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen |  |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.1 | <b>Nutzungskriterien:</b><br>bestehende Nutzung des Gebietes  |  |   |     |     |     |     |     |     |
|     | Siedlung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mischgebiet im südlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebiets</li> <li>- Die Ortslage Parey grenzt direkt östlich an das Plangebiet an</li> </ul>   |   |     |     |     |     |     |     |
|     | Erholung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet bedingt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung ohne vordergründigen Erholungs- und Erlebniswert</li> <li>- Westlich angrenzend „Erlebnisdorf Elbe Parey“ als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Erholung“</li> </ul>   |   |     |     |     |     |     |     |
|     | land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend Landwirtschaftliche Nutzung (Intensivgrünland, Tierhaltung mit Freilauf)</li> </ul>   |   |     |     |     |     |     |     |
|     | sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Betroffenheit</li> </ul>  |   |     |     |     |     |     |     |
|     | Verkehr   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung über vorhandene angrenzende Straßen „Bittkauer Weg“ und „Rudolf-Breitscheid-Straße“</li> </ul>   |   |     |     |     |     |     |     |
|     | Ver- und Entsorgung   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freileitung von Nordosten nach Südwesten</li> <li>- Biogasanlage i.S.d. Energieversorgung</li> <li>- Ver- und Entsorgung im Bereich der im Bestand bebauten Flächen</li> </ul>  |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.2 | <b>Qualitätskriterien:</b><br>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit<br>(Vgl. Kap. 2.2 UB mit Blick auf die jeweilige Bestandstabelle)  |  |   |     |     |     |     |     |     |
|     | Fläche  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vgl. Kap. 2.2.1 UB mit Gesamtbewertung: hoch</li> </ul>   |   |     |     |     |     |     |     |



|            | Kriterien gem. Anlage 3 UVPG  | Bewertung im Hinblick auf das Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.1.2 UVPG  | 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen  |     |     |     |     |     |     |
|------------|---|---|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|            |   |   | Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen: |     |     |     |     |     |     |
|            |   |   | 3.1   | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 |
|            | Boden   | - Vgl. Kap. 2.2.2 UB mit Gesamtbewertung: mittel  |   |     |     |     |     |     |     |
|            | Landschaft  | - Vgl. Kap. 2.2.6 UB mit Gesamtbewertung: mittel  |   |     |     |     |     |     |     |
|            | Wasser  | - Vgl. Kap. 2.2.3 UB mit Gesamtbewertung: mittel  |   |     |     |     |     |     |     |
|            | Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt   | - Vgl. Kap. 2.2.5 UB mit Gesamtbewertung: mittel bis noch   |   |     |     |     |     |     |     |
| <b>2.3</b> | <b>Schutzkriterien:</b><br>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien) (Vgl. Kap. 2.1.1 und 2.3.1) |   |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.3.1      | Natura 2000-Gebiete § 7 (1) Nr. 8 BNatSchG  | - Keine Betroffenheit   |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.3.2      | Naturschutzgebiete gem. § 23 des BNatSchG   | - Keine Betroffenheit   |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.3.3      | Nationalparke / Nationale Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG   | - Keine Betroffenheit   |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.3.4      | Biosphärenreservate / Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25, 26 BNatSchG  | - Berücksichtigung des benachbarten LSG „Elbtalau“ in Kap. 2.3.8 des UB   |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.3.5      | Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG,  | - Keine Betroffenheit   |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.3.6      | geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, gem. § 29 BNatSchG   | - Keine Betroffenheit   |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.3.7      | gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG  | Verlust geschützter Biotope ist mit Planumsetzung zu besorgen, vertiefende Informationen zum Bestand und Umgang sind Kap. 2.2.5 und 2.3.7 UB zu entnehmen |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.3.8      | Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 (4) WHG, Risikogebiete gem. § 73 (1) WHG, Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG,   | - Keine Betroffenheit   |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.3.9      | Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten   | - Keine Betroffenheit   |   |     |     |     |     |     |     |

|        | Kriterien gem. Anlage 3 UVPG  | Bewertung im Hinblick auf das Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.1.2 UVPG  | 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen  |     |     |     |     |     |     |
|--------|---|---|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|        |   |   | Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen: |     |     |     |     |     |     |
|        |   |   | 3.1   | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 |
|        | Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,   |   |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.3.10 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,        | - Keine Betroffenheit   |   |     |     |     |     |     |     |
| 2.3.11 | Denkmäler / Denkmalensembles / Bodendenkmäler / Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind | Beeinträchtigung der als technisches Denkmal ausgewiesenen Windmühle 'Paltrockwindmühle Parey' mit Planumsetzung zu besorgen, vertiefende Informationen zum Bestand und Umgang sind Kap. 2.2.8 UB und 6.4 Begründung zu entnehmen |   |     |     |     |     |     |     |

## **2.3 Bewertung des Vorhabens hinsichtlich einzelner Belange des Umweltschutzes**

Zusätzlich zu der Bewertung des Bestands und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b ff. BauGB weitere einzelne Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Diese werden wie folgt abgehandelt:

### **2.3.1 Schutzgebietssystem NATURA-2000**

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete im Sinne des BNatschG ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans zu berücksichtigen.

Dies hat im konkreten Fall keine Relevanz, da sich der Geltungsbereich nicht innerhalb oder im betrachtungswürdigen Umfeld eines Natura-2000 Gebiets befindet.

### **2.3.2 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g sind die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen bei der Aufstellung eines Bauleitplans zu berücksichtigen.

#### **Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan**

Die Gemeinde Elbe-Parey verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

#### **Sonstige Pläne**

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Parey (2000) ist der geplante Änderungsbereich überwiegend als „Flächen für Landwirtschaft“ festgelegt. Im Nordwesten des Änderungsbereichs werden kleinflächig (rd. 0,2 ha) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft von der geplanten Änderung betroffen sein.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt. Der vorliegende FNP hat einen Maßstab von 1:20.000. Genaue Meterangaben sind in diesem Maßstab nicht möglich.

Weitere Pläne sind für das Planvorhaben nicht betrachtungsrelevant.

### **2.3.3 Emissionen, Abfälle, Abwässer**

#### **Emissionen**

##### Lärm

Die Entstehung von Emissionen ist während der Bauphase zur Herstellung der Anlagen in Form von Lärm, Erschütterungen und Staubentwicklungen möglich. Diese sind auf die Bauzeit beschränkt und demnach als nicht erheblich zu bewerten.

Durch den Charakter eines Ferienparks ist auf den Flächen mit entsprechenden Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Freizeitlärm zu rechnen.

Für die Auswertung der schalltechnischen Ergebnisse ist auf die Kapitel 6.2.2 sowie 6.2.3 der Begründung und das Schalltechnische Gutachten<sup>22</sup> zu verweisen.

---

<sup>22</sup> Öko-control GmbH - Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Elbauen-Campingpark Parey“ vom 09.09.2024

## Geruch

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans befindet sich die Tierhaltungsanlage (Rinder) des Elbauenhof Janssen sowie die im Geltungsbereich befindliche Biogasanlage. Gleichzeitig ermöglicht das SO 1 Anlagen für die Tierhaltung im Sinne eines Streichelgeheges sowie Stallanlagen für Pferde

Im Ergebnis des Gutachtens kann festgestellt werden, dass der zulässige Immissionswert in allen Bereichen des Plangebiets eingehalten wird. Die höchsten zu erwartenden Geruchsbelastungen treten in unmittelbarer Nähe der Emissionsquellen auf, so auch im Bereich des geplanten Erlebnisbauernhofes. Jedoch ist in diesem Bereich keine Unterbringung von Gästen (Übernachtung) vorgesehen.

## **Abfälle und Abwässer**

Aussagen zur Abfall- und Abwasserentsorgung sind den Kapiteln 3.5 (Abfallentsorgung) im Begründungstext Teil I zu entnehmen.

Negative Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter, welche mit Abfällen oder Abwässern in Verbindung stehen, sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

### **2.3.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame effiziente Nutzung von Energie**

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine aktive Biogasanlage (SO 1). Diese soll zukünftig zu einer nachhaltigen Teilversorgung der Ferien- und Freizeiteinrichtungen mit erneuerbarer Energie beitragen.

### **2.3.5 Gebiete zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben als Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### **2.3.6 Anfälligkeit auf schwere Unfälle und Katastrophen**

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird weder die Anfälligkeit für schwere Unfälle und / oder Katastrophen noch das Risiko für das Eintreten solcher Unfälle und / oder Katastrophen erhöht.

### **2.3.7 Verlust geschützter Biotope (inkludierter Antrag auf Ausnahme)**

Innerhalb des Geltungsbereichs stocken Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Arten (HHB) welche als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 1 NatSchG LSA zu bewerten sind.

Die Strauch-Baumhecken strukturieren die Schläge des Intensivgrünlands und können im Zuge der Planumsetzung nicht vollumfänglich erhalten und in die Planung integriert werden. Da der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG keiner Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zugänglich ist, ist dieser Verbotstatbestand vertiefend zu betrachten.

D.h. können Konflikte im Rahmen der Planumsetzung nicht vermieden werden, kann hier in die „objektive Ausnahme- und Befreiungslage“ hinein geplant werden. Hierbei wird durch die untere Naturschutzbehörde geprüft, ob die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung rechtlich überhaupt möglich ist und einer Überwindung der naturschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.

Höchste Rechtssicherheit besteht, wenn die untere Naturschutzbehörde während des Bauleitplanverfahrens bereits eine entsprechende Ausnahme oder Befreiung erteilt. Hierbei greift die Sonderregelung des § 30 Abs. 4 BNatSchG, die das Verhältnis von gesetzlichem Biotopschutz und Bauleitplanung vereinfachen soll (LAU 2012). Dabei kommt § 30 Abs. 4 BNatSchG den Gemeinden insoweit entgegen, als darin klargestellt wird, dass die Ausnahme oder Befreiung bereits vor Planerlass erteilt werden kann. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Antrag der Gemeinde über eine

erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden.

**Dies wird im konkreten Fall und mit Vorlage der Entwurfsunterlage angestrebt.**

#### Gründe des öffentlichen Interesses

Für die Gemeinde Elbe-Parey liegt ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (2019) „Elbe-Parey 2030 – Natürlich... Überraschend...“ vor, welches neben den baulichen und städtebaulichen Anforderungen die Aufgaben innerhalb der Handlungsfelder Wirtschaftsentwicklung, Wohnen & Lebensqualität, Kulturlandschaften & Naturraum sowie Naherholung & Tourismus berücksichtigt. Darin wird als ein Schwerpunkt die Entwicklung und Förderung des Tourismus formuliert. Des Weiteren wird die Weiterentwicklung der Planungen und Konzepte zur Steigerung der Attraktivität des Radwanderns und somit bessere Ausschöpfung des regionalen Potenzials angestrebt. Als konkretes Ziel wird der Erhalt der vorhandenen Erholungsflächen in der Gemeinde sowie die Sanierung, Neugestaltung von Spiel-/ Bolz- und Sportplätzen und Schaffung von Infrastrukturen für Camping dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Elbauen-Campingpark Parey“ werden die genannten Ziele verfolgt bzw. die Voraussetzung für deren Umsetzung geschaffen.

Durch die bereits erschlossene touristische Infrastruktur der nahen Umgebung des Geltungsbereichs - wie dem Elberadweg, dem Altmarkkurs und dem Elbe-Havel-Radweg sowie dem Anschluss an das wassertouristische Netzwerk „Blaues Band“ über das Kühns-Loch - bietet sich eine zusätzliche Stärkung des Freizeitangebots in diesem Wirkungsbereich an. Die Ausweisung alternativer, für das Konzept geeigneter Flächen im Gemeindegebiet ist daher voraussichtlich nicht möglich.

#### Vermeidungsmöglichkeiten

Die Vermeidungsmaßnahmen V 2 – Schutz von Gehölzen (Vgl. Kap. 4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) besagt, dass die Bereiche der Strauch-Baumhecken, für die es zur Realisierung der Planinhalte keiner Beseitigung bedarf und die auch im Rahmen der baulichen Umsetzung nicht gefällt werden müssen, während der Durchführung jeglicher Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich unter Anwendung der einschlägigen fachlichen Vorschriften (DIN 18920) zu schützen sind.

Dies betrifft jedoch nur Teilbereiche, da wie bereits angeführt, nicht alle Bereiche des Biotops mit Planumsetzung erhalten werden können.

#### Alternativenprüfung

Ein planerischer Zwangspunkt ergibt sich aus der 110 kV Bahnstromleitung, welche das Plangebiet von Westen nach Osten quert. Hier ist ein Schutzstreifen von 40 m auf jeder Seite der Leitung von Bebauung und ständigem Aufenthalt von Menschen frei zu halten. Aus diesem Umstand leitet sich die Positionierung der Baufelder ab, welche insbesondere im westlichen Randbereich des Plangebiets an die Geltungsbereichsgrenze und ebenfalls auch an die Strauch-Baumhecken heranrücken, um den Maßgaben der Freileitung gerecht zu werden. Diese Auflage schränkt die Möglichkeiten der Planung insoweit ein, dass die Ausweisung alternativer Baufelder sowohl in Hinblick auf die räumliche Anordnung als auch unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit nicht sinnvoll erscheint.

Der zweite Zwangspunkt ergibt sich zudem aus dem Ausbau des bereits vorhandenen Wegs entlang des westlichen Plangebietsrands zur Erschließung des Geltungsbereichs. Der geschotterte Weg wird gegenwärtig einseitig von der Strauch-Baumhecken begleitet. Der vollständige Erhalt der Heckenstruktur sollte im Zuge des Ausbaus jedoch nicht vorausgesetzt werden, da dies nicht verbindlich gewährleistet werden kann.

Eine Umverlegung der Erschließungsstraße hingegen würde eine umfassende Neuversiegelung bisher unversiegelter bzw. nicht überprägter Bereiche bedingen und die schon vorhandene Resource nicht sinnvoll nachnutzen. Im Sinne der Nachhaltigkeit ergibt sich somit auch hier keine Alternative zur vorliegenden Planung.

#### Kompensation des Verlusts

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird der Verlust der Strauch-Baumhecken im Umfang von ca. 950 m<sup>2</sup> durch die Ausgleichsmaßnahme A 4 – Pflanzung von Strauch-Baumhecken und Strauch-Baumflächen

auf 10.410 m<sup>2</sup> in direktem räumlichen Zusammenhang quantitativ als auch qualitativ Gleichwertig ausgeglichen.

Diesbezüglich ist die ordnungsgemäße Herstellung und Pflege von Ersatzpflanzungen gem. § 15 (4) BNatSchG mit einer 5-jährigen Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) sowie die Prämisse des dauerhaften Erhalts der Grünmaßnahme zu berücksichtigen.

### **2.3.8 Schutzgebietskulisse Landschaftsschutzgebiet „Elbtalau“**

Direkt südwestlich des Bittkauer Wegs erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Elbtalau“. Das Plangebiet rückt zwar nicht in die Schutzgebietskulisse hinein, aufgrund der direkten Randlage sollte die theoretische Auswirkung mit Planumsetzung aber dennoch Beachtung finden.

Es ist anzumerken, dass ein Lückenschluss im Bereich der Straßenführungen – also entlang des Bittkauer Wegs hin zum bestehenden Bebauungsplan „Erlebnisdorf Elbe-Parey“ sowie an der Rudolf-Breitscheid-Straße – nach § 34 BauGB grundsätzlich möglich ist.

Folglich ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende B-Plan eine geregelte und maßvolle Entwicklung des Plangebiets sichert. Diesbezüglich sollten insbesondere die geringe GRZ als auch die angepasste Geschossigkeit Berücksichtigung finden und die standortgerechte strukturreiche Begrünung des gesamten Plangebiets in den Fokus gerückt werden.

Hier ist auf ergänzend auf den § 35 (3) Nr. 5 Alt. 3 BauGB Bezug zu nehmen.

Demnach ist „...eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes nur dann gegeben, wenn das Bauvorhaben die noch schützenswerte Situation, in die es hinein gebaut werden soll, in ästhetischer Hinsicht gravierend beeinträchtigt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn das Bauvorhaben einen auffälligen Fremdkörper zu einer im Wesentlichen einheitlichen Außenbereichsnutzung darstellt.“

Werden die wesentlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets betrachtet, so findet sich hier in direkter Nachbarschaft eine breite Gemengelage. Im Norden bis Nordosten sind umfangreiche landwirtschaftlichen Anlagen wie die Biogasanlage als auch Scheunen, Stallanlagen vorhanden. Die Produktionsanlagen sollten hier durchaus Berücksichtigung als Vorbelastung finden. Der östliche bis südöstliche Bereich wird durch dörfliche Wohnbebauung mit Vor- und Hausgarten sowie Mischgebietsbereichen in denen auch gewerbliche Nutzung umgesetzt wird geprägt. Der Westen wird durch das Erlebnisdorf Elbe-Parey bereits touristisch genutzt. Weiter in Richtung Westen befindet sich zudem noch eine aktive und raumgreifende Kiesgrube, welche als Vorbelastung heranzuziehen ist.

Das Planvorhaben kann somit insbesondere vor dem Hintergrund des angestrebten Entwicklungskonzepts „Erholung auf dem Land“ nicht als auffälliger Fremdkörper in einer einheitlichen Kulturlandschaft deklariert werden, sondern fügt sich maßvoll in den Charakter der benachbarten Nutzungen ein.

Entsprechend der Verordnung des Landkreises Jerichower Land über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elbtalau“ wird der Schutzzweck (§ 3) weder durch die Planumsetzung berührt, noch erfolgt ein Verstoß gegen die ausgewiesenen Verbote (§ 4). Folglich sind erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet „Elbtalau“ mit Planumsetzung nicht zu besorgen.

## 2.4 Voraussichtlich verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen und Planungsalternativen

### 2.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Tab. 25: Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

| Schutzgut                         | erhebliche negative Umweltauswirkungen   | Kompensation   | verbleibende erhebliche Auswirkungen |
|-----------------------------------|--|--|--------------------------------------|
| Fläche                            | Signifikante Veränderung der Art der Flächeninanspruchnahme<br>Signifikante Erhöhung der Versiegelung im Geltungsbereich | <ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ)</li> <li>Festsetzung privater Grünflächen</li> <li>Entwicklung einer abwechslungsreichen Flächengestaltung:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>A 1 bis A 5</li> <li>G 1 bis G 6</li> </ul> </li> </ul>   | keine                                |
| Boden                             |  |  | keine                                |
| Wasser                            | keine  |  | keine                                |
| Klima / Luft                      | Verlust von Vegetation mit bioklimatischer Relevanz sowie Flächenversiegelung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ)</li> <li>Festsetzung privater Grünflächen</li> <li>Anlegen von klimawirksamen Strukturen:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>A 1 bis A 5</li> <li>G 1 bis G 6</li> </ul> </li> </ul>   | keine                                |
| Tiere / Pflanzen / biol. Vielfalt | Verlust von Gehölzen und Grünflächen und somit teils signifikante Veränderung von Habitaten                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>ACEF 1 - Entwicklung eines Neuntöterhabitats</li> <li>ACEF 2 - Anbringen zweier Nisthilfen für den Specht</li> <li>A 5 - Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter und Rauchschnalbe</li> <li>Zusätzliche Aufwertung des Plangebiets als Nahrungs- und Bruthabitat durch die Entwicklung extensiver Grünflächen sowie die Etablierung komplexer Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>A 1 bis A 5</li> <li>G 1 bis G 6</li> </ul> </li> </ul> | keine                                |
| Landschaft                        | keine  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestaltung eines Geltungsbereichs mit hohem und struktureichem Grünflächenanteil</li> </ul>   | keine                                |
| Mensch                            | keine  |  | keine                                |
| Kultur- / Sachgüter               | keine  |  | keine                                |

**Nach Umsetzung aller Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise des Bebauungsplans sind keine verbleibenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

### 2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird der vorliegende Bebauungsplan nicht rechtskräftig, so ist folgende Entwicklung absehbar:

- Keine Verbesserung der touristischen Infrastruktur durch Erweiterung des Freizeitangebots
- Keine nachfrageorientierte Anpassung der Bauleitplanung

- Keine Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ausweisung alternativer, für das Konzept geeigneter Flächen voraussichtlich nicht möglich

Nach derzeitigem Wissensstand ist nicht davon auszugehen, dass die Nichtdurchführung des Vorhabens wesentlich positive Auswirkungen auf Stabilität und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen hat.

### **2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

An dieser Stelle sind anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu prüfen.

Innerhalb des SO 1, SO 7, WA 1 und MI entspricht die Planung weitestgehend dem Bestand und dient im Wesentlichen zur Sicherung der bestehenden Nutzung.

In Hinblick auf die verbleibenden Sondergebiete (SO 2 – SO 6) ergibt sich unter Berücksichtigung des Planungsziels, dem Ausbau des Freien- und Freizeitnutzangebots, keine geeignetere Lage im Bereich der Gemeinde Elbe-Parey.

Durch die bereits erschlossene touristische Infrastruktur der nahen Umgebung des Geltungsbereichs - wie dem Elberadweg, dem Altmarkkurs und dem Elbe-Havel-Radweg sowie dem Anschluss an das wassertouristische Netzwerk „Blaues Band“ über das Kühns-Loch - bietet sich eine zusätzliche Stärkung des Freizeitangebots in diesem Wirkungsbereich an.

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Folgende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten auf sowie folgende Sachverhalte begründen eventuell fehlende Kenntnisse für den Umweltbericht:

- Für die Gemeinde Elbe-Parey liegt kein Landschaftsplan vor



### 3.2 Vorschläge für geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemeinden sind verpflichtet, die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen (§ 4 und 4c Abs. 3 BauGB). Die Behörden, insbesondere das Umweltamt, sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt zu unterrichten.

Im Ergebnis der Bewertung der Wirkfaktoren und möglichen Beeinträchtigungen ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich der Maßnahmen im Sinne des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Unabhängig davon sind im Sinne der Vorsorge und Vermeidung zu kontrollieren:

- Umweltauswirkungen wegen fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen des Bauleitplanes
- zum Zeitpunkt der Abwägung nicht bekannte erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten.

Somit wird es möglich, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Zuständigkeit für die Überwachung liegt bei der Gemeinde Elbe-Parey mit Unterstützung der Unteren Fachbehörden des Landkreises Jerichower Land.

Die Überprüfungen und die Monitoring-Ergebnisse sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

Tab. 26: Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

S, V, A, E Kürzel der Maßnahmen mit Nummerierung

| Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen   | Zeitpunkt   | Zuständigkeit   | Art der Durchführung                          |
|--|---|---|---|
| <b>Vollzugskontrolle</b>   |   |   |   |
| Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes   | i.R.d. Bau- / Abbruchgenehmigung, Baufeldfreimachung bzw. Baudurchführung                 | untere Baubehörde, Bauamt Gemeinde  | Kontrolle Bauunterlagen, Bauüberwachung       |
| Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V 1, V 2, V 3 und V4 (Bodenschutzmaßnahmen, Schutz von Gehölzen, Kontrolle auf vorkommende Tierarten, Bauzeitenregelung) | i.R.d. bzw. im Vorfeld Bau- / Abbruchgenehmigung, Baufeldfreimachung bzw. Baudurchführung | Vorhabenträger<br>untere Baubehörde / Bauamt Gemeinde                             | Begehung / Dokumentation / Freigabe durch UNB |
| Ordnungsgemäße Herstellung und Pflege von Ersatzpflanzungen / -maßnahmen   | In den ersten 3 Jahren jährlich, danach 5-jährlich  | Vorhabenträger mit Nachweis an UNB  | Begehung / Dokumentation                      |
| Kontrolle der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen   | Auf Veranlassung  | Vorhabenträger mit Nachweis an Gemeinde   | Begehung / Dokumentation                      |
| Kontrolle der Umsetzung von Gestaltungsmaßnahmen   | i.R.d. Baudurchführung, Inbetriebnahme  | Gemeinde  | Begehung / Dokumentation                      |
| <b>Kontrolle nicht vorhersehbarer Beeinträchtigungen</b>   |   |   |   |
| Ergeben sich unerwartet Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen (z.B. durch Emissionen)?  | auf Veranlassung  | Immissionsschutzbehörde / Bauaufsichtsbehörde / Bauamt / Ordnungsamt der Gemeinde | Begehung / Untersuchung / Messung             |

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

#### **3.3.1 Bestandssituation und Planungsabsicht**

Die Gemeinde Elbe-Parey hat in der Sitzung vom 23.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Elbauen-Erlebnispark Parey“ beschlossen. Der ca. 18,1 ha umfassende Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Parey.

Die Entstehung mehrerer Sondergebiete zur Erweiterung des Ferien- und Freizeitangebots soll die regionalen touristischen Verknüpfungspunkte, wie Radwege und Wasserwanderwege, ergänzen. Auf diesem Weg kann der steigenden Nachfrage nach naturnaher und nachhaltiger Erholung begegnet und gleichzeitig die regionale touristische Infrastruktur gestärkt werden. Somit kann eine nachfrageorientierte Anpassung der Bauleitplanung erfolgen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein überwiegend landwirtschaftlich geprägtes Gebiet aus Intensivgrünland. Im nordöstlichen Plangebiet liegt sowohl eine Biogasanlage als auch Teile eines Landwirtschaftsbetriebs einschließlich Stallungen im Geltungsbereich. Im südöstlichen bis südlichen Randbereich sind Wohnhäuser vorhanden. Weiterhin ist im südlichen Geltungsbereich ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Erschließung ist über die angrenzenden Straßen „Bittkauer Weg“ und „Rudolf-Breitscheid-Straße“ gesichert.

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich umfassende Sondergebietsflächen sowie zwei allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet fest. Die grundflächenzahlen variieren je nach Gebiet zwischen 0,4 und 0,6. Weiterhin wurden private Grünflächen sowie öffentliche als auch private Verkehrsflächen geplant.

#### **3.3.2 Umweltauswirkungen und Maßnahmen**

Das Plangebiets kann als agrarisch geprägte Kulturlandschaft beschrieben werden. Die umgebenden Bereiche sind mitunter stark anthropogen überprägt. Mit der Baufeldfreimachung, dem damit einhergehenden Vegetationsverlust und der angestrebten Versiegelung von Teilflächen, gehen signifikante Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes einher. Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Mit der Flächeninanspruchnahme und der damit einhergehenden Neuversiegelung ergeben sich erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche. Diese können jedoch durch die Umsetzung geeigneter Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen kompensiert werden. Die Maßnahmen belaufen sich unter anderem auf die die Entwicklung und Pflege artenreicher Grünflächen (G 2) und die Einsaat einer artenreichen Blühwiese (A 1).

Einem möglichen Habitatverlust der ansässigen Freibrüter – hier insbesondere des Neuntötters – kann durch die Entwicklung einer umfangreichen externen Ausgleichsmaßnahme (A<sub>CEF</sub> 1) ausgeglichen werden. Zudem sind innerhalb des Geltungsbereichs umfangreiche Pflanzungen von Heckenstrukturen (A 3, A 4 und G 4) und Einzelbäumen (G 3) vorgesehen, die das Habitatangebot für störungsunempfindliche Brutvögel deutlich erweitern.

Weiterhin ist ein möglicher Habitatverlust von Brutvögeln mit dauerhaften Niststätten zu besorgen. Das Anbringen entsprechender Nisthilfen (A<sub>CEF</sub> 2 und A 5) wird im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Für die verbleibenden Schutzgüter ergeben sich keine nachteiligen Veränderungen im Zuge der Planumsetzung. Zusammenfassend ist nicht zu erwarten, dass es zu erheblich negativ verstärkenden Wechselwirkungen und damit zu Problemverschiebungen zwischen den einzelnen Schutzgütern kommt.

Nach der Umsetzung aller Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise des Bebauungsplans sind somit keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten.

Im Zuge der Vorplanung erfolgte eine Variantenprüfung. Nach Abwägung verschiedener Belange wurde die jetzige Lösungsvariante erarbeitet und optimiert.

### **3.3.3 Fazit**

Zur Planung bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Das Plangebiet ist aufgrund der Größe und Lage gut geeignet. Durch die bereits erschlossene touristische Infrastruktur der nahen Umgebung des Geltungsbereichs - wie dem Elberadweg, dem Altmarkkurs und dem Elbe-Havel-Radweg sowie dem Anschluss an das wassertouristische Netzwerk „Blaues Band“ über das Kühns-Loch - bietet sich eine zusätzliche Stärkung des Freizeitangebots in diesem Wirkungsbereich an.

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens hätte zur Folge, dass die touristische Infrastruktur des Gemeindegebiets nicht nachfrageorientiert ausgebaut wird.

Somit hätte auch die Nichtdurchführung des Vorhabens keine wesentlich positiven Auswirkungen auf den Umweltzustand. Die dargestellte Nullvariante stellt somit keine ernsthaft in Betracht zu ziehende Alternativlösung dar.

### 3.4 Referenzliste der Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichts wurden u. a. nachfolgende Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, umweltbezogene Gutachten und Planunterlagen herangezogen.

#### Raumordnung und Landesentwicklung

- Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig in der Stadt Magdeburg am 18.06.2006.

#### Fachgesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 21. Mai 2003 sowie zur Durchführung der VO (EG) Nr. 166/2006 vom 9.12.2020 (BGBl. I S. 2873) Lärmschutzverordnungen – Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 2808).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010 S. 569), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346).
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. 12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769).
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 8/2011 S. 492), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 33).

### **Sonstige Referenzen**

- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Elbe-Parey (2000)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Elbe-Parey (2013)
- Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685); zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBI. LSA S. 743)
- 
- Weitere fachspezifische Richtlinien und Normen sind den unten aufgeführten Fachgutachten zu entnehmen.
- 

### **Fachgutachten**

- Dr. M. Wallscheck: Faunistische Untersuchung der Brutvögel (Aves) für den geplanten „Elbauenpark – Parey“ in Parey (Elbe), Landkreis Jerichower Land, Sachsen-Anhalt, Stand 15.06.2021
- Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Baugrundvoruntersuchung B-Plan Elbauen-Campingpark Parey, vom 07.06.2023
- Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Untersuchung nach BBodSchV B-Plan Elbauen-Campingpark Parey vom 31.08.2023
- Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Nachbegutachtung Bodenuntersuchung nach BBodSchV vom 09.07.2024
- Öko-control GmbH - Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Elbauen-Campingpark Parey“ vom 09.09.2024
- Öko-control GmbH - Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse: Ausbreitung von Gerüchen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Elbauen-Campingpark Parey“ vom 19.09.2023