

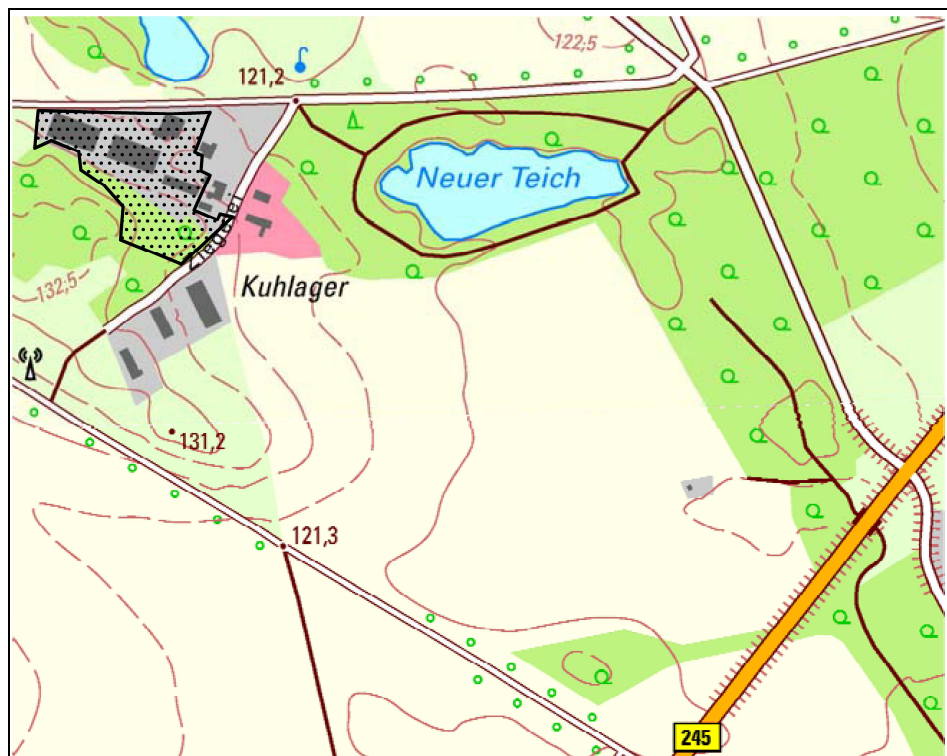


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.42-8 "Sondergebiet Pferdepension Alte Ziegelei" in der Ortschaft Bebertal

Entwurf – Oktober 2021



Lage: [TK10 / 10/2018] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Grundwasser	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes	10
6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.3. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.4. Belange der Lärmbekämpfung	14
6.3. Belange der Landwirtschaft	14
7. Private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15
Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan	16

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungs- planes Nr.42-8 "Sondergebiet Pferdepenion Alte Ziegelei" Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Nördlich von Bebertal westlich der Kreisstraße K 1150 nach Bodendorf befindet sich die ehemalige Ziegelei. Der Siedlungsbereich besteht aus vier Wohnhäusern und zwei landwirtschaftlichen Betriebsstätten. Die Splittersiedlung stellt keinen im Zusammenhang bebauten Bereich dar, sie ist dem Außenbereich zu zuordnen. Die Siedlung entstand aus einer ehemaligen Ziegelei, von der noch ein Gebäude vorhanden ist.

In den landwirtschaftlich als Strohlager genutzten Hallen im Nordwesten des Gebietes ist die Errichtung einer Pferdepenion beabsichtigt. Eine Pferdepenion dient dem Freizeitreiten. Den Schwerpunkt bildet die Möglichkeit zum Einstellen von Pensionspferden oder eine zeitweise Betreuung oder Urlaubspflege von Pferden. Weiterhin soll das Planvorhaben als Station eines Reitnetzes dienen, dass Übernachtungsmöglichkeiten bei Mehrtagesausflügen mit Pferd einschließlich der damit verbundenen Verpflegungsleistungen anbietet bzw. als Station für Ausritte vom Reiterhof Altenhausen. Ergänzend ist eine Urlaubsbetreuung von Katzen geplant. Der Standort eignet sich für das Vorhaben. Er ist eingebettet in Waldbereiche, die bisher wenig intensiv für die Erholung genutzt werden und ein erhebliches Potential für Reittouristik in der Landschaft bieten. Weiterhin ordnet sich der Standort in ein landesweites Netz von Stützpunkten für Reittouristik ergänzend ein.

Das Vorhaben einer Pferdepenion ist den gewerblichen Betrieben zu zuordnen. Als landwirtschaftlicher Betrieb sind nur Betriebe einzustufen, die eine Pferdezucht auf überwiegend eigener Futtergrundlage betreiben. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Insofern fällt das Vorhaben nicht unter die Privilegierung im Außenbereich nach § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB. Geplant ist derzeit ausschließlich die Umnutzung bestehender baulicher Anlagen. Mit einer Umnutzung entfällt jedoch der Status der Privilegierung im Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes

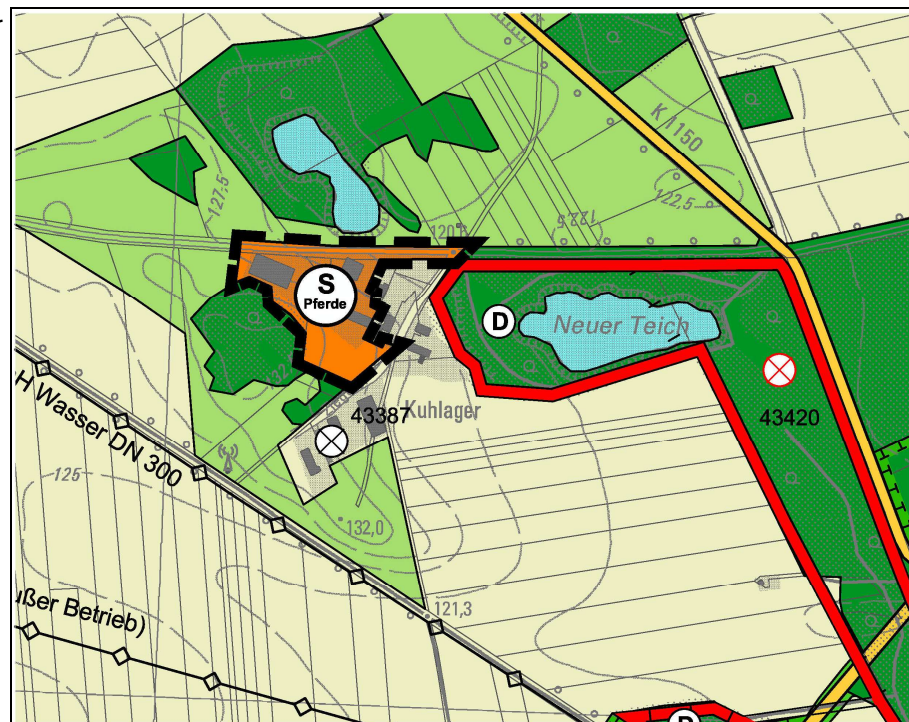
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden ein ausgebauter landwirtschaftlicher Weg und nördlich ein Teich eines ehemaligen Tonlochs der Ziegelei
- im Osten die Wohngrundstücke Ziegelei 1 und 1A
- im Südosten eine Freifläche und landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- im Südwesten ein Bereich mit Einzelgehölzen

Da die geplante Nutzung nicht mit einer wesentlichen Erhöhung von Emissionen verbunden ist, sind bodenrechtlich relevante Spannungen nicht zu erwarten.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde



[TK 10/10/2012] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A18/1 6013566/2012

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet aufgrund der bisher im Außenbereich privilegierten Nutzung nicht als Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Im Flächennutzungsplan wird eine Sonderbaufläche Pferdepenion dargestellt, aus der der Bebauungsplan nach der 1. Änderung gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt wird.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 doku-

mentiert. Weiterhin ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde teilt mit, dass der raumbedeutsamen Planung des Bebauungsplanes Nr.42-8 "Sondergebiet Pferdepenion Alte Ziegelei" keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen, jedoch Grundsätze der Raumordnung aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 berührt werden. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 unter Ziffer 5.7.2.4 festgelegten Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Nr.5 "Flechtlinger Höhenzug / Harbke-Allertal / Calvörder Berge". Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und / oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. In den Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Die Gemeinde Hohe Börde schätzt ein, dass die vorgesehene Pferdepenion und Reittouristikstation diesem Grundsatz entspricht. Sie dient der Förderung des Reittourismus und der Erholung. Insofern sind keine abwägungsrelevanten Konflikte erkennbar.

Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist die Fläche als Teil eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft vorgesehen. Es handelt sich vorliegend um im Bestand baulich genutzte Flächen, die sich nicht als Flächen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung / Ackernutzung eignen. Eine Vereinbarkeit mit diesem Grundsatz ist daher gegeben.

Darüber hinausgehende Belange sind nicht erkennbar betroffen. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan beträgt insgesamt 1,45 Hektar. Die Flächen sind Bestandteil des eingezäunten Geländes der landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Auf dem Gelände befinden sich zwei Hallen, in denen Stroh gelagert wird, ein Ziegelgebäude, das im Bestand als Lager genutzt wird, und eine Baracke. Das Gelände um die Gebäude ist eingetieft, geebnet und teilweise befestigt. Nach Süden befindet sich eine Böschung zu dem höher gelegenen Südostteil des Grundstücks und den im Südwesten angrenzenden Grundstücken, die mit Gehölzen bestanden sind. Der Südostteil wird als Weide genutzt. Der Gehölzbestand besteht überwiegend aus einer Birkengruppe. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Grundwasser

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet tragfähige, teilweise aus Festgestein bestehende Böden an. Das Plangebiet wird baulich genutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für weitere Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

archäologische Bodendenkmale

Gemäß des Anlage 1 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde sind im Plangebiet bisher keine archäologisch relevanten Fundstätten bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen,

dass bei Eingriffen in den Boden Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines archäologischen Kulturdenkmals aufgefunden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Bodenbelastungen

Das Flurstück 302 der Flur 4, Gemarkung Bebertal ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit einem ehemaligen Lager (Lagerung von Düngemitteln) als Altlastenverdachtsfläche / Altstandort (43387) erfasst. Für die beabsichtigte Nutzung ist bei der weiteren Planung sicherzustellen, dass im Vorhabengebiet die erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben sind.

Grundwasser

Die im Plangebiet vorhandenen Böden aus Festgestein weisen eine geringe Humusdecke auf. Eine Grundwasserführung ist nicht vorhanden. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, im Zuge der weiterführenden Planungen eine Klärung der standortkonkreten hydrogeologischen Verhältnisse durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes entsprechend DWA A-138 vorzunehmen.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der zur Flur 4 und den Flurstücken vorliegenden Belastungskarten beim Landkreis Börde konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, werden Bauherren auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

Lagefestpunkte

An der Nordgrenze des Plangebietes im öffentlichen Raum des landwirtschaftlichen Weges befindet sich der geschützte Lagefestpunkt 4201 des amtlichen Festpunktnetzes des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt. Der Festpunkt unterliegt dem Schutz nach § 5 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt. Jegliche Veränderungen des Lagefestpunktes bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für die Unterbringung einer touristischen Einrichtung Pferdepenion festgesetzt. Die Festsetzung von Sondergebieten setzt voraus, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht durch die in § 3 - § 9 BauNVO aufgeführten Baugebietsarten umgesetzt werden kann. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben. Die reitouristische Einrichtung wird gewerblich betrieben und wäre somit zwar grundsätzlich in Gewerbegebieten allgemein zulässig, der gewählte Standort ist jedoch nur aufgrund der spezifischen Anforderungen einer reitouristischen Einrichtung für diese Nutzung geeignet. Er befindet sich in der offenen Landschaft ohne Einbindung in die Siedlungsstruktur.

Die Festsetzung eines allgemeinen Gewerbe- oder Industriegebietes würde den Standort für andere Betriebe öffnen, die in der Gemeinde Hohe Börde nur in den Gewerbegebieten der Gemeinde planerisch gewollt sind. Der Standort Alte Ziegelei befindet sich abseits der Siedlungsschwerpunkte in einem ländlich geprägten Raum. Eine Pferdehaltung ist – auch wenn sie gewerblich betrieben werden – eng mit der Landwirtschaft verbunden. Dies betrifft die Bereitstellung des Futters für die Tiere und die Abnahme des Stallmistes und dessen Ausbringung auf die Felder. Sie haben daher traditionell ihren Standort im ländlichen Raum. Der Standort soll bestandsorientiert entwickelt werden.

Andere gewerbliche Nutzungen sind aus den vorgenannten Gründen auszuschließen. Die Festsetzung als Sondergebiet für diese Zweckbestimmung ist somit erforderlich.

Für Sondergebiete sind die konkreten Zulässigkeiten von baulichen Nutzungen festzusetzen. Dies wurde festgesetzt mit:

- Betriebe und Anlagen der Haltung und Beherbergung von Pferden und Gespannen sowie von Haustieren mit Ausnahme von Hunden, der hierfür erforderlichen Ställe, Reitplätze, Unterstände, Paddocks und Weiden
- Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften, Stellplätze, Nebenanlagen, Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die vorstehenden Nutzungen beinhalten die Zulässigkeit aller Funktionen einer Pferdeponen für das Einstellen von Pensionspferden. Die Beherbergung von Haustieren soll ebenfalls zulässig sein. Aufgrund von Nachbarwidersprüchen wird die Beherbergung von Hunden ausgeschlossen. Katzen können zum Beispiel während der Urlaubszeit zeitbegrenzt beherbergt werden. Vorgeesehen ist hierfür eine Kapazität von vier bis sechs Katzen jeweils in geschlossenen Bereichen. Für die reitouristische Nutzung als Station eines Reitwegenetzes sind Übernachtungsmöglichkeiten und die Bewirtung der Gäste von erheblicher Bedeutung. Daher wurden diese gewerblichen Nutzungen zugelassen. Derzeit sind zwei Doppelbettzimmer vorgesehen, die in das Ziegelgebäude eingeordnet werden sollen, und ein Raum in dem die Pferdehalter der Pensionspferde oder Reittouristen gepflegt werden können sowie ein Vorbereitungsraum. In Abhängigkeit von einer erforderlichen Beaufsichtigung der Pferde soll grundsätzlich die Einrichtung einer Betriebswohnung möglich sein. Kurzfristig besteht hierfür keine Planung. Auf den Dachflächen sind örtlich Photovoltaikanlagen im Bestand vorhanden. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen umfassen alle für den Zweck erforderlichen Anlagen und Einrichtungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Das Plangebiet ist mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut. Die durch Gebäude bebaute Grundfläche beträgt 2.888 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,2. Die sonstige versiegelte Fläche beträgt derzeit 2.317 m². Die Grundflächenzahl einschließlich der nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen beträgt 0,36. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Er ermöglicht Erweiterungen baulicher Anlagen, die gegebenenfalls erforderlich werden, wenn ein weiterer Ausbau der Anlage zum Beispiel durch die Errichtung von Pferdeunterständen, von Garagen für Kutschen oder ein Betriebswohngebäude erforderlich werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO weiterhin durch sonstige Oberflächenbefestigungen überschritten werden. Die Gesamtversiegelung ist mit der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,45 begrenzt.

Die Gebäude im Plangebiet weisen ein bis zwei Vollgeschosse auf. Die Geschossigkeit wurde bestandsorientiert auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl und der Anzahl der Geschosse. Sie wurde mit 0,6 festgesetzt. Die

maximale Firsthöhe von Gebäuden wurde auf 10 Meter begrenzt. Dies entspricht der vorhandenen und der benachbarten Bebauung.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich wurde keine Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können in offener, geschlossener oder abweichender Bauweise errichtet werden. Dies ist erforderlich. Die bestehenden Gebäude entsprechen zwar mit 46 Meter Länge der offenen Bauweise. Eine Verbindung zwischen den beiden Gebäuden soll zukünftig jedoch nicht ausgeschlossen werden. Dies würde zu einer Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50 Meter in der offenen Bauweise führen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind. Die überbaubaren Flächen wurden auf den Bereich beschränkt, in den ein weitgehend ebenes Gelände vorhanden ist und sich die vorhandenen, baulichen Anlagen befinden. Südlich der überbaubaren Flächen schließt sich eine Böschung zum erhöht gelegenen Grundstücksteil an. Nach Norden und Osten sind Gebäude örtlich bis an die Grenze gebaut. Die überbaubaren Flächen wurden hier auf die Grenze gelegt. Zur Vermeidung von Verschattung des Grundstücks Ziegelei 1A wurde ein Abstand von 10 Meter von der Grenze festgesetzt.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über den örtlich ausgebauten, landwirtschaftlichen Weg an die Kreisstraße K 1150 angeschlossen. Dies ist für Zwecke der Pferdepenion ausreichend. Der Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen bedarf es nicht.

4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die zusätzlichen Versiegelungen, die im Plangebiet zugelassen werden, sind Kompensationsmaßnahmen für zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Vorrangig sollte eine Prüfung erfolgen, ob derzeit vorhandene Versiegelungen weiterhin benötigt werden oder ob eine Entsiegelung dieser Flächen zum Ausgleich möglich ist. Hierfür kommt die Aufnahme nicht benötigter Wege aus Betonplatten in Frage. Solche Plattenwege befinden sich zum Beispiel nördlich der Baracke. Alternativ ist zur Kompensation von zusätzlichen Versiegelungen die Anpflanzung von Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen möglich. Der hierfür vorzusehende Umfang von Anpflanzungen wurde im Verhältnis von 0,6 zu 1 zu den Neuversiegelungen festgesetzt. Mit den durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen wird der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt nach dem Bewertungsmodell für die Kompensation von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt gesichert.

Im Südtteil des Plangebietes oberhalb der Böschung befinden sich Laubbäume. Prägend ist eine Birkengruppe im Plangebiet. Die Bäume sollen erhalten werden. Die Birken stehen sehr dicht, so dass die Entnahme einzelner Bäume nicht ausgeschlossen werden soll. Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind für die Entnahme von Bäumen Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dieser Ersatz wurde festgesetzt.

5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist nicht gegeben.

6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist im Bestand weitgehend gewährleistet.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über den landwirtschaftlichen Weg auf dem Flurstück 183/1, der an der Einmündung der Straße Ziegelei auch die vier vorhandenen Wohngebäude erschließt. Die vorgesehenen Nutzungen sind nur mit geringen verkehrlichen Anforderungen verbunden. Die vorhandenen Wege sind hierfür ausreichend. Inwieweit eine Widmung der Straßen erforderlich ist, bedarf einer gesonderten Entscheidung. Das Flurstück 183/1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Grundsätzlich ist eine Widmung als Straße oder eine Sicherung über eine Grunddienstbarkeit oder einen Gestattungsvertrag möglich.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Im Wegegrundstück der Ziegelei befindet sich eine DN 100 AZ Trinkwasserleitung der Heidewasser GmbH, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Ein entsprechender Antrag ist durch den zukünftigen Anschlussnehmer an die Heidewasser GmbH zu stellen.

Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass nach DIN EN 1717 Trinkwasser für Viehtränken der Flüssigkeitskategorie 5 zuzuordnen ist. Zur Vermeidung einer rückwirkenden Kontamination hat eine physische Trennung des Systems von der Trinkwasserinstallation zu erfolgen. Gemäß DIN 1988-100 ist hierfür ein freier Auslauf Typ AA, AB oder AD vorzusehen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Weiterhin speisen die auf den Dächern vorhandenen Photovoltaikanlagen in das Netz ein. Anschluss und Einspeisepunkt ist die Trafostation Ziegelei. Aus der Aufstellung des bestandsorientierten Bebauungsplanes resultiert kein wesentlich höherer Bedarf an Elektroenergie.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz im Plangebiet wird durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Im Plangebiet befindet sich eine Hausanschlussleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH. Soweit ein Anschluss benötigt wird, ist dieser bei der Deutschen Telekom Technik GmbH zu beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Inwieweit eine Entsorgung unmittelbar am Grundstück möglich ist, hängt von den Wendemöglichkeiten der Entsorgungsfahrzeuge ab. Für die Fahrzeuge besteht die Möglichkeit der Nutzung der auf dem Grundstück befindlichen Wendeanlage. Wenn dies nicht möglich ist, müssen die Entsorgungsbehälter am Abfuhrtag an der Straße Ziegelei bereitgestellt werden.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Das Plangebiet wird dezentral entsorgt. Es entstehen im Plangebiet Reinigungsabwässer der Stallreinigung, Sanitärabwässer und Küchenabwasser.

Die Reinigungsabwässer der Stallanlage dürfen landwirtschaftlich verwertet und auf landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht werden, wenn die Reinigungsabwässer gemäß § 3 Düngegesetz (DüNG) sowie § 7 Abs.1 Düngeverordnung (DüV) als Düngemittel, einem durch die Düngemittelverordnung (DüMV) oder durch die Verordnung (EG) 2003/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13.Oktober über Düngemitteln zugelassenen Typ entsprechen.

Die Sanitärabwässer sind über eine Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung oder in einer abflusslosen Sammelgrube zu sammeln und über den Abwasserzweckverband Aller-Ohre zu entsorgen. Der Abwasserzweckverband teilt mit, dass der angezeigte Planbereich im Abwasserbeseitigungskonzept für Schmutzwasser des Verbandes als Fläche dargestellt ist, die nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden soll. Daher kann das auf dem Grundstück / den Grundstücken anfallende Schmutzwasser künftig ausschließlich dezentral, über Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung oder abflussloser Sammelgrube, entsorgt werden. Die erforderliche Entwässerungsgenehmigung nach § 5 der Abwasserbeseitigungssatzung ist frühzeitig vor der Herstellung der Entwässerungsanlage beim Abwasserzweckverband Aller-Ohre zu beantragen. Die Zuwegung zur dezentralen Anlage ist mit der Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes so auszubauen, dass das Entsorgungsfahrzeug ungehindert an- und abfahren und die Entleerung der dezentralen Anlage ungehindert erfolgen kann.

Oberflächenentwässerung: Das Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt im Bestand weitgehend auf den Grundstücken. Eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit erforderlich. Gemäß Anlage 3 der Risikoanalyse der Gemeinde Hohe Börde steht im Plangebiet der erforderliche Löschwasserbedarf zur Verfügung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine bestandsorientierte Entwicklung des Plangebietes, die überwiegend die Umnutzung bestehender baulicher Anlagen beinhaltet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat daher nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB). Gleichwohl ermöglicht der Bebauungsplan eine Zunahme der Versiegelung für die Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wurden.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

	Fläche des Plangebietes Ausgangszustand (siehe Biotoptypenkartierung)	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
BS	im Bestand überbaute Fläche	2.888 m ²	0	0
VPZ	im Bestand befestigte Fläche	2.317 m ²	0	0
GSX	devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden (Nutzung als Lagerfläche im Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude)	6.237 m ²	6	37.422
URA	Ruderalflur ausdauernder Arten	3.050 m ²	14	42.700
		14.492 m²		80.122

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so getroffen, dass nur die tatsächlich in Anspruch genommene versiegelte Fläche kompensiert werden muss. Dies ist sachgerecht, da kein konkretes umsetzbares Vorhaben der Neuerrichtung von Gebäuden derzeit beabsichtigt ist, dass die Eingriffe verursachen würde und somit zeitnahe Eingriffe nicht zu erwarten sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Anpassungen baulicher Anlagen, für die dann eine Kompensation zu erbringen ist, wenn diese durchgeführt werden. Die nachfolgende Bilanzierung des Planzustandes erfasst den Fall, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig ausgenutzt werden.

	Planzustand			
BS	überbaubare Fläche (14.492 m ² x 0,3)	4.348 m ²	0	0
VPZ	sonstige befestigte Fläche (14.492 m ² x 0,15)	2.173 m ²	0	0
GSX	devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden (Flächenminderung aufgrund zusätzlicher Versiegelungs- möglichkeit)	4.131 m ²	6	24.786
URA	Ruderalflur ausdauernder Arten	3.050 m ²	14	42.700
HHB	textillich festgesetzte Ersatzpflanzungen Baum-Strauch- Hecke aus heimischen Arten (1.316 m ² zusätzliche Versiegelung x 0,6)	790 m ²	16	12.640
		14.492 m²		80.126

Flächenwert Ausgangszustand gesamt 80.122
 Flächenwert Planzustand gesamt 80.126

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 80.122 Wertpunkten vor der Planung stehen 80.126 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Der Ausgleich für zusätzlich zulässige Versiegelungen wird durch Anpflanzung von Hecken auf dem devastierten Grünland ausgeglichen. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird durch die Änderung kein Eingriff in den Naturhaushalt verursacht.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese sind im Plangebiet nicht gegeben.

6.2.2. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.3. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die Haltung von Pferden ist nicht mit erheblichen Belastungen durch Luftverunreinigungen verbunden. Wesentliche Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung sind nicht zu erwarten.

6.2.4. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die geplante Nutzung ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Lärmmissionen verbunden, die einer gesonderten Untersuchung bedürfen.

6.3. **Belange der Landwirtschaft**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flurbereinigungsverfahrens OU Bebertal BK7007. Die Baufläche beinhaltet bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Teil einer Beantragung sind. Sie sind Bestandteil des Feldblockes DE STLI 05 0849 0174. Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten fordert die Bewirtschafter rechtzeitig über die geplanten Maßnahmen zu informieren und bestehende Pacht- und Bewirtschaftungsverträge zu beachten.

7. **Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf private Belange nicht zu erwarten. Die aus der Nachbarschaft vorgetragenen Bedenken gegen eine Ausdehnung der Pensionstierhaltung auf Hunde wurde berücksichtigt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes können von Bürgern Anregungen vorgetragen werden.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.42-8 "Sondergebiet Pferdepenion Alte Ziegelei" stehen die Belange der Freizeitgestaltung und des Reittourismus im Vordergrund. Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung einer touristischen Infrastruktur in einem Bereich der gemäß den Zielen der Raumordnung als Vorsorgegebiet für Tourismus und Erholung vorgesehen ist. Die weiteren Belange wurden beachtet. Private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Bestandssicherung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	14.492 m ²
• Sondergebiet Pferdepenion	14.492 m ²

TEIL B: Umweltbericht zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	17
1.1.	Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	17
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	17
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	17
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	18
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	20
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	22
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	22
2.1.1.	Schutzgut Biotope	23
2.1.2.	Schutzgut Arten	23
2.1.3.	Schutzgut Boden	23
2.1.4.	Schutzgut Wasser	24
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	25
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	25
2.1.7.	Schutzgut Mensch	26
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.2.1.	Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	27
2.2.2.	Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3.	Ergänzende Angaben	32
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	32
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	32
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

1. Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Ansiedlung einer Pferdedepension zur Haltung und Beherbergung von Pferden und Gespannen sowie von Haustieren außer Hunden einschließlich Übernachtung und Bewirtungsmöglichkeiten für Reittouristen

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zulässigkeit anhand der geplanten Nutzung als Pferdedepension
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bei 2 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,6, die eine bestandsorientierte Entwicklung und erforderliche Erweiterungen baulicher Anlagen zur Anpassung der Haltungsbedingungen für Geflügel an geänderte gesetzliche Grundlagen und betriebliche Erfordernisse zulässt
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen, deren Umfang sich nach den konkreten in Anspruch genommenen zusätzlichen Versiegelungen richtet

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben



Das Plangebiet umfasst die bestehende landwirtschaftliche Betriebsstätte Ziegelei 1B nördlich von Bebertal. Die Flächen sind überwiegend Bestandteil des eingezäunten Geländes der landwirtschaftlichen Betriebsstätte.

[DOP / 10/2018] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)
18/1-6007867/2011

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

Für den vorstehenden Planungsinhalt werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

Fläche des Plangebietes gesamt	14.492 m ²
• Sondergebiet Pferdedepension	14.492 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in Gebieten durch Lärm, Staub und Gerüche, die sich im Einwirkungsbereich der Anlage befinden

Art der Berücksichtigung:

Von einer Pferdeponion gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Gerüche aus. Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Die vorhandenen Wohnnutzungen im Außenbereich halten einen ausreichenden Abstand von dem geplanten Stall im Westen des Plangebietes.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotop mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist überwiegend Bestandteil einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Die im Gebiet vorhandenen Biotoptypen wurden kartiert. Eingriffe in die vorhandenen Biotoptypen sind bei Ausnutzung der Grundflächenzahl zur Entwicklung des Standortes in engen Grenzen möglich. Sie werden durch Aufwertung anderer Flächen durch Gehölzhecken kompensiert.

- Schutzgut Boden

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist Bestandteil einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht geringfügige Erweiterungen der baulichen Anlagen. Die hierdurch zulässigen Eingriffe in die Bodenfunktion werden bewertet. Vorschläge zur weiteren Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Es handelt sich bei der Planung im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Festsetzung. In Bezug auf das Grundwasser sind die zulässigen Versiegelungen relevant. Hieraus resultieren gegebenenfalls Eingriffe, die im Umweltbericht geprüft werden.

- Schutzgut Luft / Klima
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Aufgrund der geringfügigen Erhöhung der zulässigen Versiegelung innerhalb des Baugebietes sind erhebliche untersuchungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.
- Schutzgut Landschaftsbild
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt. Wesentliche untersuchungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar. Das Plangebiet befindet sich außerhalb kartierter archäologischer Fundbereiche.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg 2006

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg legt für den Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung ein Vorsorgegebiet für Tourismus und Erholung fest. Das geplante Vorhaben entspricht diesem Ziel der Raumordnung.

2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)

Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Das Gebiet wird im Bestand durch eine landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt. Es eignet sich nicht für eine ackerbauliche Nutzung oder Grünlandnutzung.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Haldensleben wurde 1996 durch das Büro Schube und Westhus erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1994 bis 1996 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest. Die wesentlichen Ziele betreffen im Bereich des Flechtinger Höhenzuges die Wiedervernässung von Waldwiesen und die Beschränkung des Hartgesteinabbaus. Weiterhin wird als Ziel angegeben, dass die offene Landschaft von weiteren Zersiedelungen durch Neubauten im Außenbereich freigehalten werden soll. (Landschaftsrahmenplan Seite 184) Dieses Ziel wird vorliegend berücksichtigt. Das Vorhaben sieht im Wesentlichen den Umbau vorhandener Gebäude vor.

Als besonders schutzbedürftig werden eingestuft:

- Stieleichen-Buchenwälder auf basenarmen Standorten
- Niedermoore, Zwischenmoore
- Wasserläufe im Flechtinger Höhenzug, Teiche
- Naßwiesen und Sümpfe
- Bergahorn-Eschenwälder
- Erlenbruchwälder

Diese Biotoptypen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Ein Landschaftsplan liegt für die Ortschaft Bebertal nicht vor.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug, das mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 15.06.1993 erlassen wurde. Der besondere Schutzzweck ist gemäß § 2 Abs.2 der Verordnung:

1. die Erhaltung und Förderung des naturreaumtypischen Landschaftscharakters sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
2. die Erhaltung standortgerechter Laubwaldgesellschaften und die Rückführung flicht standortgerechter Nadelholzforsten in Laubwald
3. die Erhaltung naturnaher Bachläufe sowie die Revitalisierung unnatürlicher Abschnitte
4. die Erhaltung und Förderung von Standgewässern und aufgelassenen Steinbrüchen
5. die Erhaltung von Felsen und felsigen Kuppen
6. die Erhaltung und Pflege von Trocken- und Halbtrockenrasen, Waldwiesen, seggen- und binsenreichen Naßwiesen, Hochstaudenwiesen, Mooren, Sümpfen und Röhrichten
7. die Erhaltung natürlichen Grünlands und die Förderung der Rückführung von Ackerland in Grünland
8. die Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen, Baumreihen, Einzelbäumen, Hecken und Gebüsch sowie deren Neuanlage zur Schaffung eines Biotopverbundes
9. die Erhaltung und Sicherung der Lebensräume besonders geschützter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten
10. die Förderung einer umweltschonenden Land- und Forstwirtschaft zur Erhaltung und Gestaltung der Kultur- und Erholungslandschaft

Die vorliegende Planung berücksichtigt den Schutzzweck der Verordnung in den Grenzen des Plangebietes.

Gemäß § 3 Abs.1 der Verordnung bedarf die Errichtung baulicher Anlagen aller Art einschließlich der notwendigen Verkehrsflächen, Einfriedungen etc. der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Ausgenommen davon sind Weidezäune. Weiterhin bedarf die Anlage von Reitwegen und Reitplätzen der Genehmigung. Nicht genehmigungspflichtig ist die Umnutzung bestehender Gebäude, um die es sich beim vorliegenden Vorhaben im Wesentlichen handelt. Allgemein sind aufgrund der Prägung des Plangebietes durch vorhandene bauliche Anlagen keine Hinderungsgründe für die Genehmigung der Paddocks und eines Reitplatzes erkennbar.

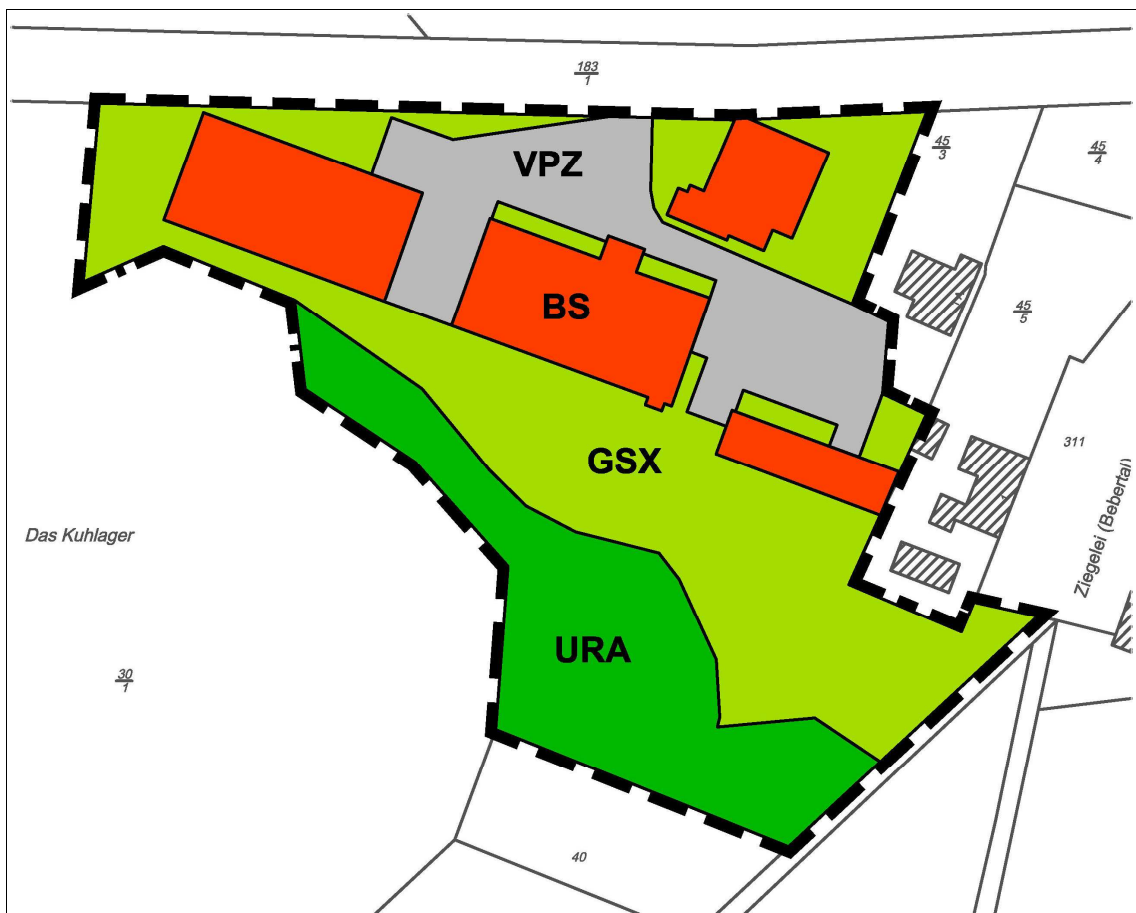
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte durch eine örtliche Bestandsaufnahme und Kartierung.

Biotoptypen im Plangebiet



- | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BS | überbaute Fläche mit landwirtschaftlichen Gebäuden und einem Gebäude aus der Nutzung als Ziegelei |
| VPZ | mit Betonplatten befestigte Flächen |
| GSX | Das Grünland wird bisher als Lagerfläche genutzt. Es ist teilweise anthropogen vegetationsfrei. Es umfasst die Flächen um die baulichen Anlagen und die Böschung nach Südwesten, die durch die Abgrabung und Planierung des Bauplatzes für die ehemalige Ziegelei entstanden ist. |
| URA | Die südlichen Randbereiche sind durch eine Ruderalvegetation im Übergang zu Gehölzbereichen geprägt. Die vorhandenen Gehölze bestehen fast ausschließlich aus einer Spontanvegetation aus Birken. |

Südwestlich des Plangebietes auf dem Flurstück 30/1 befindet sich eine Kuppe, auf der verwitterte Gesteinsböden bis zur Oberfläche reichen, die durch Einzelgehölze geprägt wird. Sie gehört zu den im Landschaftsschutzgebiet besonders zu schützenden Bereichen.

Bewertung:

Das Plangebiet ist Bestandteil des eingezäunten Betriebsgeländes der landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Die vorhandenen Biotoptypen sind durch eine intensive, anthropogene Nutzung geprägt. Insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen werden als Lagerflächen genutzt. Bis auf den Südteil, in dem keine baulichen Nutzungen vorgesehen sind, sind die Flächen des Plangebietes von geringer Bedeutung für den Biotopschutz. Von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut sind die ruderalen Sukzessionsflächen. Hochwertige Bereiche für das Schutzgut sind im Gebiet selbst nicht vorhanden, grenzen jedoch südwestlich an.

2.1.2. Schutzgut Arten

Bestand und Bewertung

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen lassen ausschließlich auf das Vorhandensein verbreiteter Pflanzenarten schließen. Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Habitatqualitäten ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine geringe Bedeutung zu.

artenschutzrelevante Tierarten

Die das Plangebiet prägenden Biotoptypen bieten aufgrund der intensiven Nutzung wenig Potential für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten, europäische Vogelarten und sonstige Arten, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 BNatSchG unterliegen. Der Bauungsplan trifft weitgehend bestandsorientierte Festsetzungen. Eine wesentliche Erweiterung bestehender baulicher Anlagen ist nicht vorgesehen. Mit der Umsetzung des Bauungsplanes ist somit kein Eingriff in artenschutzrechtliche Belange verbunden. Die Notwendigkeit für gesonderte Bestandserhebungen und Untersuchungen wurde daher nicht festgestellt.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der Landschaftseinheit Aller-Ohre-Hügelland. Die im Gebiet vorhandenen Böden sind in den nicht veränderten Bereichen durch Bergsalm über Gestein-Braunerden geprägt. Die Böden im Plangebiet sind in den abgetragenen Bereichen um die Gebäude erheblich durch Abgrabungen und Oberflächenbefestigungen verändert. Eine Grundwasserführung ist nicht nachweisbar. Die Bodenwertzahl ist mit unter 20 Bodenpunkten sehr gering.

Vorbelastungen: Die Böden sind in den bebauten und versiegelten Bereichen anthropogen stark überprägt. In den unversiegelten Bereichen bestehen durch Aufschüttungen und Abgrabungen anthropogene Vorbelastungen. Das Flurstück 302 der Flur 4, Gemarkung Bebertal ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit einem ehemaligen Lager (Lagerung von Düngemitteln) als Altlastenverdachtsfläche / Altstandort (43387) erfasst.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden im Plangebiet bilden in den unversiegelten Teilbereichen nur eine eingeschränkte Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die unversiegelten Flächen von allgemeiner Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist sehr gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durchschnittlich. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund des geringen Ertragspotentials gering.

Erheblich einschränkend wirken die anthropogenen Vorbelastungen durch Versiegelung. Die Böden sind in den Bereichen, in denen größere, zusammenhängend unversiegelte Flächen vorhanden sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut. In den durch bauliche Anlagen geprägten Bereichen ist die Bedeutung für das Schutzgut sehr gering.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Gebietes haben sich in einer ehemaligen Senke Ton- und Lehmschichten abgelagert, die im Bereich des vorhandenen Gewässers durch die Ziegelei abgebaut wurden.

Grundwasser

Bei der Betrachtung des Grundwassers müssen die beiden Schutzgüter Wasser und Boden im Zusammenhang betrachtet werden. Die Eigenschaften des Bodens (Puffervermögen, Durchlässigkeit, Speicherpotenzial) bestimmen in hohem Maße die Qualität und Quantität des Grundwassers. Die Grundwasserneubildungsrate ist abhängig von der Filterleistung und der Durchlässigkeit des Bodens. Dem gegenüber ist der Grundwasserflurabstand von entscheidender Bedeutung bei den Bodenbildungsprozessen. Im Plangebiet ist keine Grundwasserführung bekannt. Unter der oberflächlichen Humusschicht beginnen bereits die Schichten des verwitterten Festgesteins. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Aufgrund einer fehlenden Grundwasserschicht hat das Plangebiet für das Schutzgut nur eine sehr geringe Bedeutung.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in den Übergangsbereich zwischen subatlantischem und subkontinentalem Klima ordnen. Der atlantische Einfluss macht sich vor allem in dem relativ ausgeglichenen Jahresgang der Temperatur bemerkbar. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt dabei zwischen 8°C und 8,5 °C. Der Juli als wärmster Monat erreicht Durchschnittswerte von 16,5°C bis 17°C. Der kälteste Monat ist mit durchschnittlich 0 °C der Januar. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen bei ca. 580 – 600 mm (Station Barneberg 594 mm). Niederschlagsmaxima werden im Juli erreicht, wogegen die Monate Februar und März als relativ niederschlagsarm zu bezeichnen sind. Die Region ist dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzurechnen. Die Winde wehen meist aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung.

In Hinsicht auf die klimatischen Verhältnisse einer Region besteht ein Wirkungsraum-Ausgleichsraum-Gefüge. Ein Wirkungsraum ist ein bebauter Raum ohne größeren Anteil an Grünflächen. Es handelt sich zumeist um Siedlungsräume, die lufthygienisch oder bioklimatisch belastet sind. Im Gegensatz dazu stellt ein Ausgleichsraum einen vegetationsgeprägten, weitestgehend unbebauten Bereich dar, der an einen Wirkungsraum angrenzt und Einfluss auf diesen nimmt. Dabei ist zwischen Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebieten zu unterscheiden. Kaltluft ist eine bodennahe Luftschicht, die sich nachts stark abkühlt, weil aus dem Boden nur wenig Wärme nachgeliefert wird. Ist diese Kaltluft zudem noch lufthygienisch unbelastet, wird sie als Frischluft bezeichnet. Großflächige Äcker und Wiesen stellen hervorragende Kaltluftentstehungsgebiete dar. Beispielhaft sind die Kaltluftproduktionsraten von Wiesen bzw. Weiden von 21 m³/m²/h.

Das Plangebiet befindet sich als solitärer Siedlungsbereich in einer großflächig durch Wald und Wiesen geprägten Landschaft, die zur Kaltluftproduktion beiträgt. Das Plangebiet leistet aufgrund der Prägung durch bauliche Anlagen keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftentstehung. Er ist jedoch nicht explizit als überwärmter Wirkungsraum einzustufen. Durch die im Plangebiet vorhandene landwirtschaftliche Betriebsstätte bestehen lufthygienische Vorbelastungen in Bezug auf Staub und Gerüche.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Großräumig betrachtet ist das Plangebiet eingebettet in ein bewegtes, abwechslungsreiches Relief, Waldflächen und Grünlandbereiche. Der Standort selbst wird durch die baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Betriebsstätte geprägt, die nach Süden durch einen Gehölzbereich eingegrünt werden.

Aufgrund der Einstufung des Landschaftsraumes als Landschaftsschutzgebiet ist die Umgebung des Plangebietes als hochwertiger Landschaftsraum einzustufen, in dem dem Plangebiet nur eine sehr geringe, durch die baulichen Nutzungen beeinträchtigende Funktion zukommt.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Das Plangebiet ist baulich genutzt, eingezäunt und nicht durch Wege erschlossen. Für die Erholung hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Immissionsschutz

Durch die vorhandene landwirtschaftliche Betriebsstätte besteht für das Umfeld des Plangebietes eine Vorbelastung durch Staub und Gerüche. Die nächstgelegenen Immissionsorte sind zwei Wohngebäude im Außenbereich östlich angrenzend an das Plangebiet.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung erfolgt bestandsorientiert. Von ihr werden keine bekannten Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter									
		Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen									
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter	
Baubedingte Auswirkungen											
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t		
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t			
	Bodenantrag		t	t	t		t				
Baubetrieb	Schallemission	t						t			
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t			
	Erschütterungen	t						t			
Anlagebedingte Auswirkungen											
Oberflächenbefestigungen, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d				
Betriebsbedingte Auswirkungen											
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge	d						d			
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d					
	Störungen randlicher Biotopstrukturen						d	d			

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht von einer grundsätzlichen Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass der Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG gering bleibt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht eine bestandsorientierte Entwicklung mit geringen baulichen Ergänzungen. Die wesentlichen Auswirkungen können durch zusätzliche bauliche Anlagen entstehen, die zu einem späteren Zeitpunkt zur Fortentwicklung des Betriebes erforderlich werden können.

2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlich möglichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Im Plangebiet sind im Bestand 5.205 m² durch Gebäude und Oberflächenbefestigungen versiegelt. Der Bebauungsplan ermöglicht bei einer GRZ von 0,3 eine Gesamtversiegelung von 6.521 m². Dies bedeutet eine Zunahme der Versiegelung um maximal 1.316 m². Ob diese benötigt wird, hängt von den erforderlichen baulichen Maßnahmen ab. Da die Bauflächen von intensiv zur Lagerhaltung genutzten Grünlandflächen umgeben sind, wird jede bauliche Nutzung zu Lasten dieses Biototyps gehen. Vom Eingriff sind somit keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt. Als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in die im Bestand erheblich geschädigten Grünlandflächen ist die Anpflanzung von Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen. Damit wird ein Biototyp geschaffen, der eine erheblich höhere Bedeutung für das Schutzgut erreichen kann als die bestehenden Flächen mit intensiver Nutzung. Insgesamt ist einzuschätzen, dass kein Eingriff in das Schutzgut zurückbleibt.

Schutzgut Arten

Auf der Grundlage des § 44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten:

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

In § 44 Abs.5 BNatSchG ist festgelegt, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nur für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten, europäische Vogelarten und Arten, die nach der Bundes-Artenschutzverordnung geschützt sind, gelten.

Wie bereits dargestellt, sind aufgrund der im Plangebiet vorhandenen intensiv genutzten Biototypen keine artenschutzrechtlichen Konflikte bei der Realisierung des geplanten Vorhabens zu erwarten. Im Plangebiet ergaben sich keine Hinweise von FFH-Arten und auf Arten, die nach der BArtSchV unter Schutz stehen. Die Flächen werden von Vögeln als Nahrungsrevier genutzt. In angrenzenden Bereichen befinden sich Gehölzbestände, die als Bruthabitate geeignet sind. Einflussnahmen auf diese Brutvorkommen sind vorhabensbedingt weitestgehend auszuschließen. Überwiegend sind hier Arten vertreten, die unsensibel gegenüber Störungen sind. Zudem liegen diese Gehölze auf Grundstücken, die im Bestand bereits an Bebauung heranreichen, so dass gewisse Gewöhnungseffekte vorhanden sein dürften.

Unter artenschutzrechtlichen Aspekten machen sich keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, um Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Gesonderte Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes können maximal zusätzlich 1.316 m² Boden dauerhaft versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Daher ist zuerst zu prüfen, ob durch Oberflächenentsiegelung zum Beispiel nicht mehr benötigter Plattenwege dieser Eingriff kompensiert werden kann. Weiterhin können durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Änderung und Erweiterung baulicher Anlagen erforderlich werden, nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser können durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von naturnahen Böden entstehen. Da im Plangebiet kein Grundwasserleiter vorhanden ist, fließt das Niederschlagswasser oberflächlich ab. Erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima, Luft

Die mögliche Zunahme der Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen. Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO₂ und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Die Nutzung des Plangebietes als Pferdepenion beinhaltet die Umnutzung des westlichen, von der Wohnbebauung weiter entfernteren landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zu einem Pferde-stall für ca. 20 Pensionspferde. Aufgrund der Entfernung zur östlich angrenzenden Wohnbebauung im Außenbereich und der Haltung von Pferden ist mit erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen nicht zu rechnen. Die Lärmemissionen der geplanten Nutzung sind in Bezug auf den Schutzanspruch der Wohnnutzungen im Außenbereich nicht erkennbar als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Planung nicht erheblich verändern. Die vorhandenen baulichen Anlagen prägen das Landschaftsbild so, dass zusätzliche bauliche Anlagen zwischen den Gebäuden nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden sind.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geeignet sind.

baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Freiflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden soweit vorhanden abschnittsweise abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

wasserrechtliche Bestimmungen

- Entsprechend den allgemeinen Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt, dass Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und im Bereich öffentlicher Einrichtungen so beschaffen sein müssen und so errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Die Planung der Anlage im Zusammenhang mit dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (JGS) hat nach den Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.
- Generell gilt, dass der Boden sowie die Wandbereiche bis zur Miststapelhöhe in Ställen / Boxen so beschaffen sein und so betrieben werden müssen, dass wassergefährdende Stoffe (hier: Festmist, Jauche) nicht austreten können. Sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.
- Für die Lagerung von Festmist und Jauche ist zu beachten, dass dieses auf einer dichten und wasserundurchlässigen Bodenplatte zu erfolgen hat. Die Bodenplatte ist seitlich einzufassen und gegen das Oberflächenwasser aus dem umgebenden Gelände zu schützen. Sofern die Dunglagerstätte nicht gegen das Eindringen von Niederschlagswasser geschützt ist und die anfallende Jauche nicht vollständig mit Einstreumaterial gebunden wird, muss die

Lagerstätte mit einer Auffang- und Sammeleinrichtung (Jauchegrube) versehen sein. Dieses System muss abflusslos und flüssigkeitsundurchlässig sein.

anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Die Dachflächen mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

Maßnahmen der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 gegenüber 0,8 gemäß § 17 BauNVO
Hierdurch wird die versiegelbare Fläche erheblich begrenzt.

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB wird festgesetzt, dass für zusätzliche Versiegelungen durch bauliche Anlagen und Oberflächenbefestigungen auf den kartierten Grünlandflächen je 10 m² zusätzlich vollversiegelter Fläche eine Anpflanzung von 6 m² Baum-Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf Grünlandflächen anzulegen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichend davon können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise auch andere Kompensationsmaßnahmen vereinbart werden.

Begründung:

- Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope
- Minderung bestehender Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Verbesserung der lokalklimatischen Situation

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung beinhaltet eine weitgehend bestandsorientierte Nutzung des bebauten Standortes durch eine Nachnutzung der baulichen Anlagen für eine Pferdepenion. Durch die Nachnutzung des Standortes sind erheblich geringere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten als dies bei einer Neuansiedlung außerhalb baulich genutzter Anlagen der Fall wäre. Planalternativen am Standort bestehen nur hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer weiteren Reduktion des Bebauungsumfanges zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Eine Minderung des Versiegelungsgrades würde zu einer Erhöhung des Gesamtflächenbedarfes führen. Eine optimale Ausnutzung des Standortes ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet eine weitgehend bestandsorientierte Entwicklung durch die Ansiedlung einer Pferdepenion auf dem Grundstück einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Planungsziel ist die Ermöglichung einer Nutzungsänderung zu der im Außenbereich nicht privilegierten Nutzung. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Anpassung der baulichen Anlagen an aus der geänderten Nutzung resultierende zusätzliche Versiegelungen in geringem Umfang. Diese sind gemäß der textlichen Festsetzungen durch Entsiegelungen oder durch die Anpflanzung von Baum-Strauch-Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen auszugleichen. Durch mögliche zusätzliche Versiegelungen sind ausschließlich Flächen betroffen, die derzeit intensiv zur Lagerhaltung genutzt werden. Hochwertige Biotoptypen sind nicht betroffen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur maßvoll notwendige Eingriffe in überwiegend geringwertige Biotoptypen zulässig sind und diese durch die Anpflanzung hochwertiger Biotoptypen kompensiert werden.

Hohe Börde, Oktober 2021