



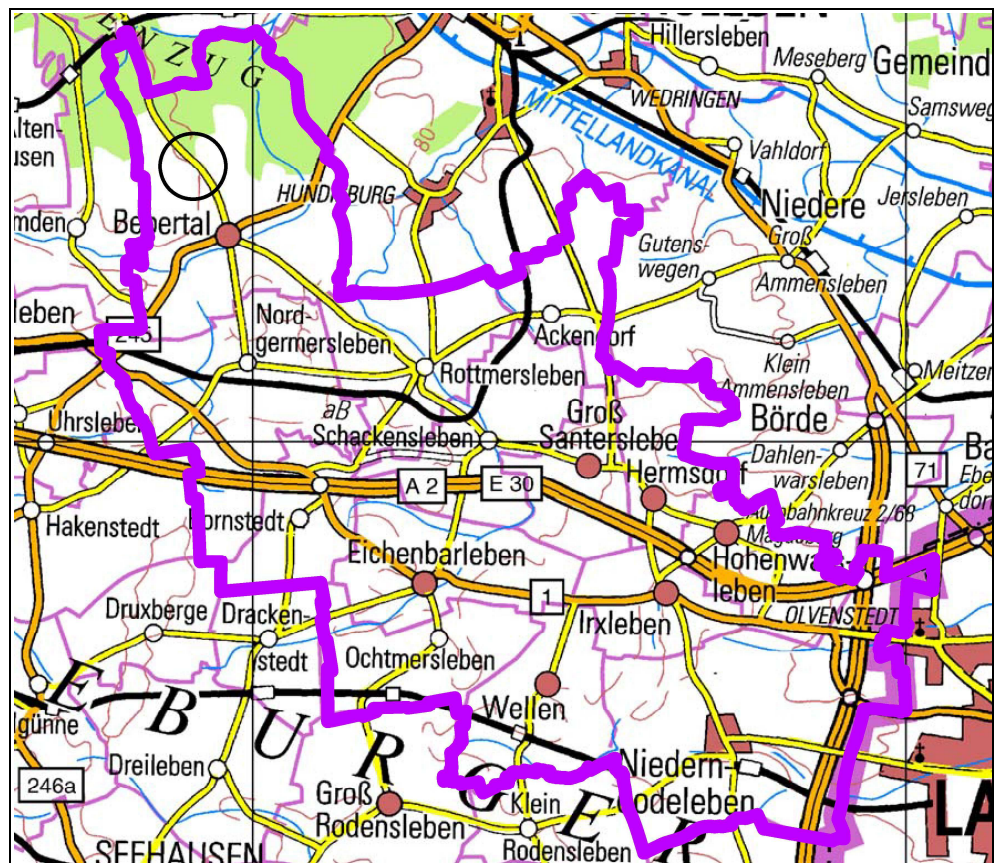
Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde

1.Änderung "Sonderbaufläche Pferdepension Alte Ziegelei" in der Ortschaft Bebertal

Entwurf – Oktober 2021



Lage: [TÜK 250/10/2018] © LVermGeoLSA (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 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung | |
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes | 3 |
| 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes | 3 |
| 2.2. Lage des Änderungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne | 4 |
| 2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 3. Bestandsaufnahme | 5 |
| 3.1. Größe des Änderungsbereiches, Nutzungen im Bestand | 5 |
| 3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Grundwasser | 6 |
| 4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes | 6 |
| 5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange | 7 |
| 5.1. Erschließung | 7 |
| 5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 7 |
| 6. Private Belange | 8 |
| 7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 8 |
| 8. Flächenbilanz | 8 |
| Teil B Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung | 9 |

Teil A Begründung der Darstellungen der 1.Änderung des Flächen- nutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde "Sonderbaufläche Pferdepension Alte Ziegelei" in der Ortschaft Bebertal

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.11.2014 in Kraft. Änderungen erfolgten bisher nicht. Planungsanlass für die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Planungsabsicht eine bestehende, landwirtschaftliche Betriebsstätte im Außenbereich zu einer Pferdepension zu entwickeln.

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 Pferdepension beabsichtigt. Eine Pferdepension 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 Pferdepension 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 als Voraussetzung für eine Umsetzbarkeit des Vorhabens erforderlich wird. Dies erfordert auch die Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Flächen bisher als Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Ziel der Planung ist es nicht, den Umfang baulicher Anlagen auf den Flächen wesentlich zu erhöhen. Die vorhandenen Gehölze sollen erhalten und in die Bereiche der Pferdekoppeln einbezogen werden.

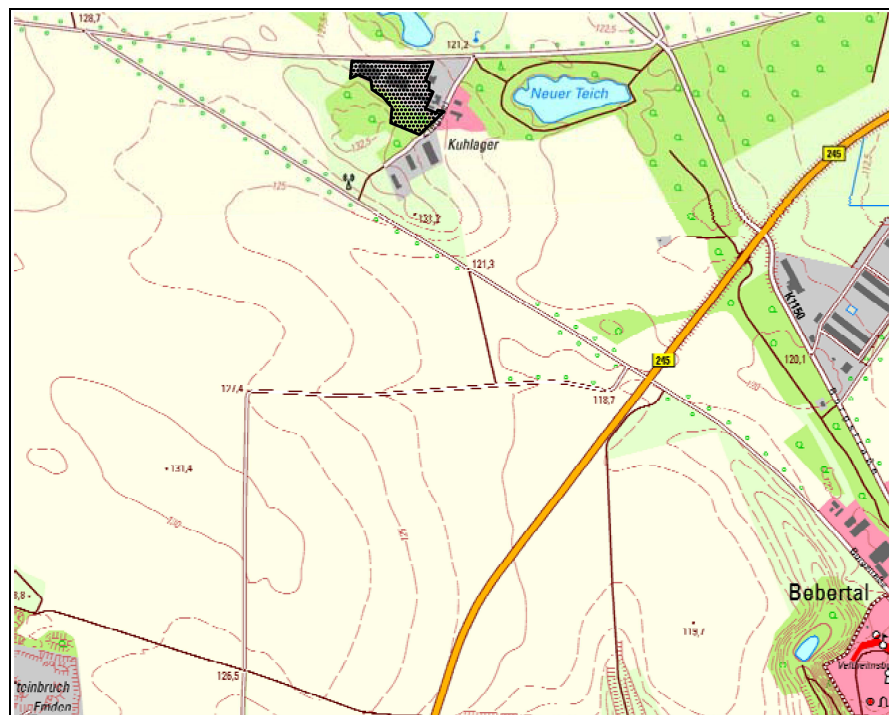
Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient den Belangen des Sports (Pferdesport), der Freizeit und Erholung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB. Er ist städtebaulich erforderlich, um das Vorhaben umsetzen zu können.

Gemäß § 6 Abs.1 BauGB bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Zuständig ist für das vorliegende Änderungsverfahren der Landkreis Börde.

2.2. Lage des Änderungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich von Bebertal, westlich der Kreisstraße K1150. Er umfasst die Flurstücke 29/1, 300 und 302 der Flur 4, Gemarkung Bebertal.

Lage in der Gemeinde



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

Rechtsverbindliche Bebauungspläne befinden sich nicht im Änderungsbereich oder dessen Umgebung.

Angrenzende Nutzungen an den Änderungsbereich:

- 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. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung 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 dokumentiert. 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 der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Pferdepension Alte Ziegelei" keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen, jedoch Grundsätze der Raumordnung aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 berührt werden. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 unter Ziffer 5.7.2.4 festgelegten Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Nr.5 "Flechtinger 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 Pferdepension und Reit-touristikstation 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 Änderungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes 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.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Grundwasser

Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Änderungsbereich tragfähige, teilweise aus Festgestein bestehende Böden an. Die Flächen werden baulich genutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen.

archäologische Bodendenkmale

Gemäß des Anlage 1 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde sind im Änderungsbereich 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 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.

4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Sonderbauflächen Pferdepension

Als allgemeine Art der baulichen Nutzung wurden für den Änderungsbereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Pferdepension dargestellt. Die Darstellung von Sonderbauflächen setzt voraus, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht durch die in § 1 Abs.1 Nr.1 bis 3 BauNVO aufgeführten Bauflächen umgesetzt werden kann. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben. Die geplante reitouristische Einrichtung wird gewerblich betrieben und wäre somit grundsätzlich in gewerblichen Bauflächen allgemein zulässig, der gewählte Standort ist jedoch

nur aufgrund der spezifischen Anforderungen einer reittouristischen Einrichtung für diese Nutzung geeignet. Er befindet sich in der offenen Landschaft ohne Einbindung in die Siedlungsstruktur. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche 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 wird – 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. Die Pferdehaltung hat daher traditionell ihren Standort im ländlichen Raum. Der Standort soll bestandsorientiert entwickelt werden.

Andere gewerbliche Nutzungen sind aus den vorgenannten Gründen auszuschließen. Die Darstellung als Sonderbaufläche für diese Zweckbestimmung ist somit erforderlich. Die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen bleibt den Festsetzungen im Bebauungsplan vorbehalten.

5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung der Flächen 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.

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Planungsziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine bestandsorientierte Entwicklung des Bereiches, die überwiegend die Umnutzung bestehender baulicher Anlagen beinhaltet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat daher nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft.

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gemäß den zum Bebauungsplan vorgenommenen Berechnungen kann der Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet ausgeglichen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Änderungsbereich entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der KommunalService 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.

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.

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 Lärmemissionen verbunden, die einer gesonderten Untersuchung bedürfen.

6. 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 Entwicklung des bestehenden Standortes der landwirtschaftlichen Betriebsstätte zu einer Pferdepension sind erhebliche Auswirkungen auf private Belange nicht zu erwarten. Die aus der Nachbarschaft vorgetragenen Bedenken gegen eine Ausdehnung der Pensionstierhaltung auf Hunde werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung können von Bürgern Anregungen vorgetragen werden.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Pferdepension Alte Ziegelei" in der Ortschaft Bebertal stehen die Belange der Freizeitgestaltung und des Reittourismus im Vordergrund. Die Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel der Schaffung einer touristischen Infrastruktur in einem Bereich der gemäß den Zielen der Raumordnung als Vorseorgegebiet für Tourismus und Erholung vorgesehen ist.

Die weiteren Belange wurden beachtet. Private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt. Die Nachnutzung der landwirtschaftlichen Betriebsstätte für eine Pferdepension ist städtebaulich am Standort verträglich und fördert die Belange der Freizeitgestaltung und des Tourismus.

8. Flächenbilanz

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Fläche des Änderungsbereiches gesamt | 1,45 Hektar |
| • Sonderbauflächen Pferdepension | 1,45 Hektar |

TEIL B: Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|--------|---|----|
| 1. | Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes | 10 |
| 1.1. | Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes | 10 |
| 1.2. | Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes | 10 |
| 1.3. | Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 10 |
| 1.4. | Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes | 11 |
| 1.4.1. | Gesetzliche Grundlagen | 11 |
| 1.4.2. | Aussagen planerischer Grundlagen | 13 |
| 2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden | 15 |
| 2.1. | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden | 15 |
| 2.1.1. | Schutzgut Biotop | 15 |
| 2.1.2. | Schutzgut Arten | 16 |
| 2.1.3. | Schutzgut Boden | 16 |
| 2.1.4. | Schutzgut Wasser | 17 |
| 2.1.5. | Schutzgut Klima / Luft | 18 |
| 2.1.6. | Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) | 18 |
| 2.1.7. | Schutzgut Mensch | 19 |
| 2.1.8. | Schutzgut Kultur und Sachgüter | 19 |
| 2.2. | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung | 20 |
| 2.2.1. | Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt | 20 |
| 2.2.2. | Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen | 21 |
| 2.3. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 22 |
| 2.4. | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 24 |
| 3. | Ergänzende Angaben | 24 |
| 3.1. | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren | 24 |
| 3.2. | Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 24 |
| 3.3. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 25 |

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Pferdepension

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



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

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

Abbildung Luftbild des Änderungsbereiches

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

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Fläche des Änderungsbereiches gesamt | 1,45 Hektar |
| • Sonderbauflächen Pferdepension | 1,45 Hektar |

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

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 Pferdepension 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 Änderungsbereiches.

- 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:

Der Änderungsbereich ist überwiegend Bestandteil einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Die im Gebiet vorhandenen Biotoptypen wurden kartiert. Eingriffe in die vorhandenen Biotoptypen sind zur Entwicklung des Standortes in engen Grenzen möglich. Sie werden gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes 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:

Der Änderungsbereich ist Bestandteil einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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:

Es handelt sich bei der Planung im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Entwicklung. 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:
Aufgrund der möglichen geringfügigen Erhöhung der zulässigen Versiegelung innerhalb der Bauflächen 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:
Die Flächen werden 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:
Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar. Die Flächen befinden 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 Änderungsbereich 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 die Flächen 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 die Flächen 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

Der Änderungsbereich 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 naturraumtypischen 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 Änderungsbereiches.

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 Änderungsbereiches durch vorhandene bauliche Anlagen keine Hinderungsgründe für die Genehmigung der Paddocks und eines Reitplatzes erkennbar.

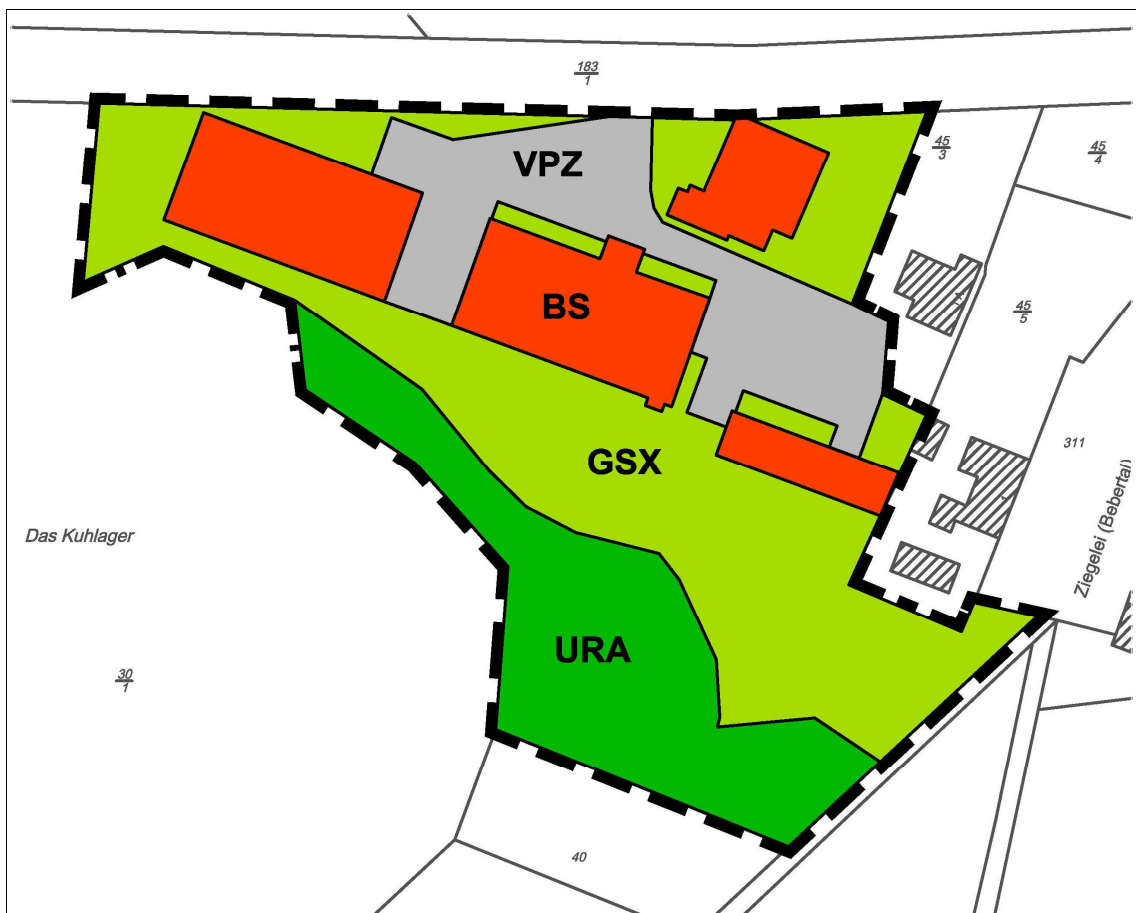
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

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 Änderungsbereich



| | |
|-----|---|
| 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 der Flächen 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:

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des eingezäunten Betriebsgeländes der landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Die vorhandenen Biotoptypen sind durch eine intensive, anthropogene Nutzung geprägt. Insbesondere die im Änderungsbereich vorhandenen Grünlandflächen werden als Lagerflächen genutzt. Bis auf den Südteil, in dem keine baulichen Nutzungen vorgesehen sind, sind die Flächen 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 Änderungsbereich vorhandenen Biotoptypen lassen ausschließlich auf das Vorhandensein verbreiteter Pflanzenarten schließen. Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind im Änderungsbereich 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 die Flächen 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. Eine wesentliche Erweiterung bestehender baulicher Anlagen ist nicht vorgesehen. Mit der Umsetzung der Planung 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

Der Änderungsbereich 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 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 Änderungsbereich 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 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich ist keine Grundwasserführung bekannt. Unter der oberflächlichen Humusschicht beginnen bereits die Schichten des verwitterten Festgesteins. Die Flächen befinden 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 der Änderungsbereich 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.

Der Änderungsbereich befindet sich als solitärer Siedlungsbereich in einer großflächig durch Wald und Wiesen geprägten Landschaft, die zur Kaltluftproduktion beiträgt. Die Flächen leisten aufgrund der Prägung durch bauliche Anlagen keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftentstehung. Sie sind nicht explizit als überwärmter Wirkungsraum einzustufen. Durch die 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 der Änderungsbereich 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 als hochwertiger Landschaftsraum einzustufen, in dem dem Änderungsbereich 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

Die Flächen werden baulich genutzt, sind eingezäunt und nicht durch Wege erschlossen. Für die Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung.

Immissionsschutz

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

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 | | | | | | | | | | | |
| gesamter Änderungsbereich | 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 Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung 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 Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet eine bestandsorientierte Entwicklung mit geringen baulichen Ergänzungen vor. 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 Flächennutzungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden zusätzlich möglichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Diese ergeben sich erst aus der konkreten Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanes, auf den verwiesen wird.

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 vorhandenen intensiv genutzten Biotoptypen keine artenschutzrechtlichen Konflikte bei der Realisierung des geplanten Vorhabens zu erwarten. Im Änderungsbereich 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. Aufgrund der Darstellung von Bauflächen ist zu erwarten, dass in Abhängigkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriffe in die Bodenfunktion möglich 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches als Pferdepension beinhaltet die Umnutzung des westlichen, von der Wohnbebauung weiter entfernteren landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zu einem Pferdestall 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.

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.

Empfehlung für Festsetzungen im Bebauungsplan

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

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

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

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.

Durch mögliche zusätzliche Versiegelungen sind ausschließlich Flächen betroffen, die derzeit intensiv zur Lagerhaltung genutzt werden. Hochwertige Biototypen sind nicht betroffen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nur maßvoll notwendige Eingriffe in überwiegend geringwertige Biototypen zulässig sind. Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

Hohe Börde, Oktober 2021