



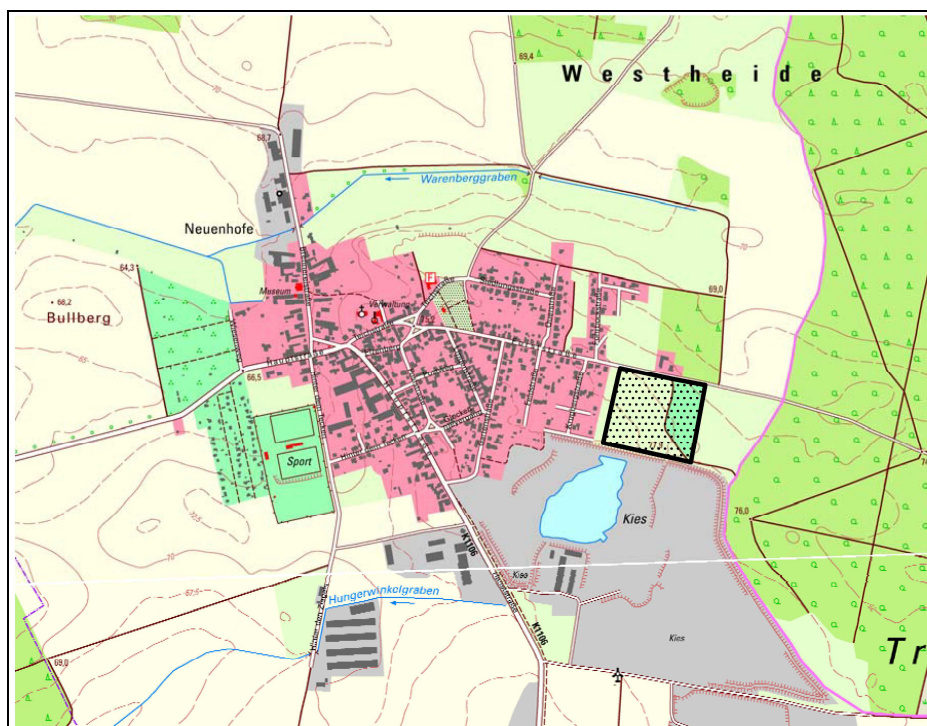
Verbandsgemeinde Elbe – Heide

Landkreis Börde

9.Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

"Alter Reitplatz" an der Forststraße in Neuenhofe

Entwurf - Oktober 2022



[TK10/10/2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A 6003861/2012

**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 Flächennutzungsplanänderung	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der des Flächennutzungsplanänderung	3
2.2. Lage des Änderungsbereiches	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	5
3.1. Größe des Änderungsbereiches, Nutzungen im Bestand	5
3.2. Bodenverhältnisse, Grundwasser	6
4. Begründung der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	7
4.1. Wohnbauflächen	7
4.2. Sonderbauflächen für den Pferdesport	7
4.3. Grünflächen	8
5. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf öffentliche Belange	8
5.1. Erschließung	8
5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.2.1. Belange von Natur und Landschaft	9
5.2.2. Belange der Abfallbeseitigung	9
5.2.3. Belange der Luftreinhaltung	9
5.2.4. Belange der Lärmbekämpfung	10
5.3. Belange der Landwirtschaft	10
5.4. Belange der Bundeswehr	10
6. Private Belange	10
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	11
8. Flächenbilanz	11
Teil B Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung	12

Teil A Begründung der Darstellungen der 9.Flächennutzungsplan- änderung "Alter Reitplatz" an der Forststraße in Neuenhofe Gemeinde Westheide

1. Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- 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 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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

2. Voraussetzungen für die Flächennutzungsplanänderung

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung

In den letzten Jahren hat das Interesse am Reitsport in Sachsen-Anhalt deutlich zugenommen. In vielen Gemeinden entstanden neue Reitplätze bzw. alte Reitplätze wurden reaktiviert. In Neuenhofe wurde der alte Reitplatz an der Forststraße, durch eine private Initiative instandgesetzt. Da private Nutzungen oder eine Vereinsnutzung einem landwirtschaftlichen Betrieb nicht gleichgestellt sind, bedarf dies der planungsrechtlichen Sicherung. Einer privaten Nutzung fehlt es an einer Privilegierung gemäß § 35 BauGB für die in der Regel im Außenbereich vorhandenen bzw. geplanten Reitplätze, so dass die Nutzung nicht innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft zugelassen werden kann. Dies trifft nicht nur auf die Reitanlage selbst sondern auch auf Flächen für die Pferdehaltung zu, sobald die Errichtung von einem Unterstand für Pferde vorgesehen ist.

Ein zweites Planungsziel ist die Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Forststraße durch vier von der Forststraße erschlossene Wohngrundstücke. Für die Gemeinde Westheide wurde der Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken im Rahmen der Prognose vom Januar 2020 ermittelt. Gemäß der Prognose besteht in Neuenhofe auch nach der Ausweisung von zusätzlich 8 Baugrundstücken im Bereich Alte Försterei und südwestlich der Krugbergstraße ein Defizit von 9 Bauplätzen. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes soll durch 4 neue Baugrundstücke das Defizit reduzieren. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und bedarf somit der Änderung.

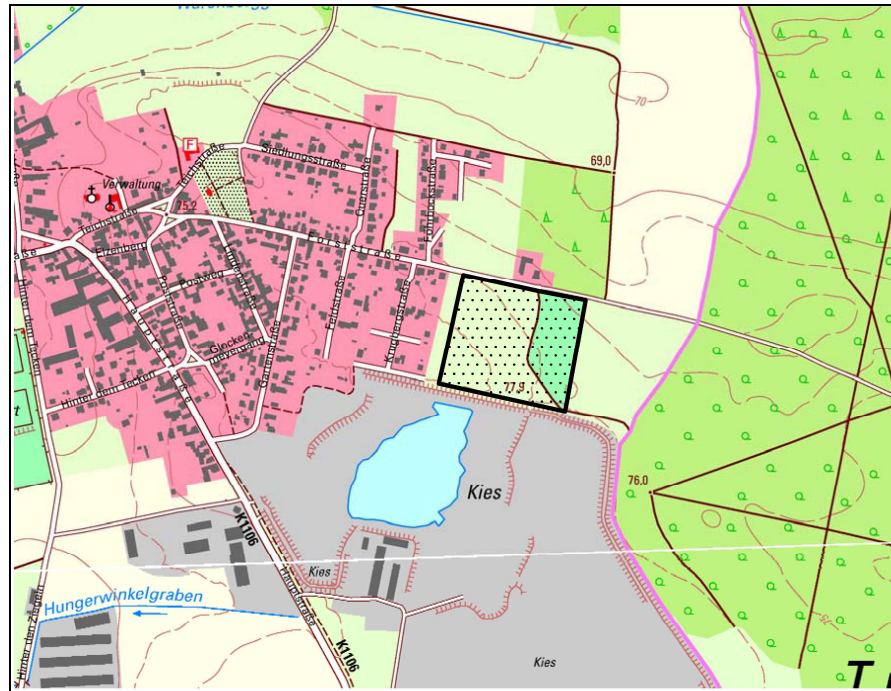
Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient den Belangen des Sports (Pferdesport), der Freizeit und Erholung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB und den Belangen des Wohnbedarfes der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Diese Belange begründen das städtebauliche Erfordernis für die Flächennutzungsplanänderung. Die Änderung des

Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs.1 BauGB durch den Landkreis Börde.

2.2. Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neuenhofe der Gemeinde Westheide am Ostrand des Siedlungsbereiches südlich der Forststraße.

Lage in der Gemeinde



[TK10/10/2014] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A 6003861/2012

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch:

- im Norden von der Forststraße
- im Osten von der Ostgrenze des alten Reitplatzes
- im Süden von der Nordgrenze eines Kiesabbaugebietes
- im Westen von der Ostgrenze der dargestellten Wohnbauflächen

An den Änderungsbereich grenzt im Norden der rechtsverbindliche Bebauungsplan "An der alten Försterei" an, der nördlich der Forststraße reine Wohngebiete festsetzt. Konflikte sind nicht erkennbar.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung südlich der Forststraße und weiter westlich der Bebauungsplan Krugbergstraße. Mit den festgesetzten Nutzungen sind keine Konflikte zu erwarten.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die derzeit im Bau befindlichen Wohngebäude im Baugebiet "An der alten Försterei" und östlich davon die alte Försterei, die als Wohngebäude und Nebenglass genutzt wird
- im Osten Ackerflächen und östlich davon Wald (die Waldfläche, die ca. 200 Meter östlich des Plangebietes beginnt, gehört dem Truppenübungsplatz Altmark der Bundeswehr an)
- im Süden eine aufgeforstete Fläche und im Südwesten der rekultivierte Teil des Kiesabbaugebietes

- im Westen Ackerflächen und westlich die Wohnbebauung an der Forststraße und der Krugbergstraße

Mit den angrenzenden Nutzungen sind bodenrechtlich relevante Spannungen nicht zu erwarten.

2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Flächennutzungsplanänderung betroffen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Der Ortsteil Neuenhofe ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Er unterliegt der Bindung des Zieles Z 26 des Landesentwicklungsplanes, das festlegt, dass in den Orten, die nicht Bestandteil zentraler Orte sind, die Entwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken ist. Dieser wurde im Rahmen einer Wohnbauflächenberechnung für die Gemeinde Westheide bis zum Jahr 2030 im Januar 2020 ermittelt. Durch die bis 2020 entwickelten Baugebiete wurde das Angebotsdefizit in Neuenhofe von 22 auf 9 Bauplätze reduziert. Für diese 9 Bauplätze besteht noch keine Deckung. Mit den im Änderungsbereich vorgesehenen 4 Bauplätzen soll das Angebotsdefizit reduziert werden. Die vorliegende Planung dient der Deckung des Eigenbedarfes von Neuenhofe.

Im Regionalen Entwicklungsplan und im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes befindet sich der Ortsteil Neuenhofe im Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Den Belangen des Schutzes des Grundwassers ist eine erhebliche Bedeutung beizumessen. Aufgrund der Ortsnähe des Änderungsbereiches kommt eine Wassergewinnung in unmittelbarer Nähe von Neuenhofe nicht in Betracht. Konflikte mit dem Vorrang können nur durch Baugebiete entstehen, die in der Wasserschutzzone III nicht zulässig sind. Eine Wohnnutzung und eine Reitsportanlage sind in der Regel in der Wasserschutzzone III zulässig, so dass keine Beeinträchtigung der Vorrangnutzung durch die Planung erkennbar ist.

Darüber hinausgehende Belange sind nicht erkennbar betroffen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme festgestellt, dass Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Änderungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 4,21 Hektar. Der Änderungsbereich umfasst im Osten den alten Reitplatz. Er besteht bereits seit den 70er Jahren und ist eingezäunt. Nach einer weniger intensiven Nutzung zwischen 1990 und 2020 wurde die Nutzung intensiviert und ein Zaun errichtet. Seitens des Landkreises wurde diesbezüglich Bedenken erhoben, da die Fläche im Jahre 2014 zu einem erheblichen Anteil als nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop Sandtrockenrasen eingestuft wurde. Auf dem Gelände befinden sich neben dem Reitplatz und den Longierkreisen mehrere Baumgruppen bestehend aus Birken und Kiefern, die im Rahmen der Umsetzung der Planung in die Konzeption einbezogen werden sollen. Westlich schließt sich an den Reitplatz eine Ackerfläche an, die derzeit stillgelegt ist und regelmäßig gemulcht wird. Sie ist Bestandteil des Ackerfeldblockes DESTLI 0509050017.

3.2. Bodenverhältnisse, Grundwasser

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Bebauung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Rosterde-Sandböden an, die eine gute Tragfähigkeit, geringe Frostempfindlichkeit und gute Versickerungsbedingungen für das Niederschlagswasser aufweisen.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben im Bereich eines bekannten archäologischen Denkmals (Fundplatz 2, jungsteinzeitliche Siedlung). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge von Tiefbauarbeiten in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

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.

Grundwasser

Die im Änderungsbereich vorhandenen Rosterdeböden weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist in ca. 6 Meter Tiefe der Grundwasserspiegel zu erwarten.

Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen zu vermeiden, wird empfohlen, im Zuge der weiterführenden Planungen eine Klärung der standortkonkreten hydrogeologischen Verhältnisse durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes entsprechend DWA A-138 vorzunehmen.

untertägiger Bergbau

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 614/90/1008 (Zielitz II). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen.

Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m +/- 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief lagen werden max. 1 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Planung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens weitestgehend auszuschließen.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für das Flurstück 148, Flur 3, Gemarkung Neuenhofe festgestellt, dass dieses als Kampfmittelverdachtsfläche (militärische Nutzung) eingestuft ist. Das Flurstück ist jedoch nicht Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplanes. Für die dargestellten Bau- und Grünflächen wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, wird 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 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet in der bisher wirksamen Fassung als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zielstellung Grünland dar. Innerhalb dieser Darstellung sind die unter Punkt 2.1. der Begründung benannten Planungsziele

- Sicherung der Fortentwicklung des alten Reitplatzes als Pferdesportanlage
- Erhaltung von Sandtrockenrasenflächen im Südteil des alten Reitplatzes
- Nutzung der durch die Forststraße erschlossenen Randflächen für den Wohnungsbau
- Bereitstellung von Flächen für Weiden für eine private Pferdehaltung

nicht umsetzbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

4.1. Wohnbauflächen

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt baulich nutzbare Flächen nur nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Bauflächen dar. Die Festsetzung von Baugebieten bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die Forststraße in Neuenhofe wurde in den letzten Jahren ausgebaut und mit einer Straßenbeleuchtung versehen. Bisher wird nur das nördlich angrenzende Baugebiet an der alten Försterei erschlossen. Eine einseitige Erschließung ist nicht wirtschaftlich. Die vorhandene Straße soll genutzt werden, um südlich eine Baureihe für vier großzügig zugeschnittene Baugrundstücke vorzusehen. Die Gesamtfläche der Wohnbaufläche umfasst ca. 0,61 Hektar.

4.2. Sonderbauflächen für den Pferdesport

Für den Nordteil des alten Reitplatzes wurde eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für den Pferdesport dargestellt. Die Darstellung von Sonderbauflächen 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 Reitsporteinrichtung wird weder gewerblich noch landwirtschaftlich betrieben. Sie ist damit nicht auf Flächen für die Landwirtschaft und auch nicht in Gewerbegebieten zulässig. Der gewählte Standort ist nur aufgrund der spezifischen Anforderungen einer Reitsporteinrichtung für diese Nutzung geeignet. Er befindet sich in der offenen Landschaft am Siedlungsrand. Eine Pferdehaltung und eine Reitsporteinrichtung sind – auch wenn sie privat 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. Die Darstellung von Sonderbauflächen für diese Zweckbestimmung ist somit erforderlich.

4.3. Grünflächen

Für das Plangebiet fand im Jahre 2014 eine Kartierung von Biotoptypen durch das Büro IHU Stendal statt, bei der im Bereich des alten Reitplatzes das Vorkommen von Sandtrockenrasen festgestellt wurde. Dieser Biotoptyp unterliegt dem Schutz des § 30 BNatSchG und ist grundsätzlich zu erhalten. Im Südteil des alten Reitplatzes sind die Trockenrasenbestände noch vorhanden. Deren Erhaltung soll durch die Darstellung einer Grünfläche gesichert werden. Da die Biotoptypen sich auch aufgrund der Nutzung als Reitplatz dort dauerhaft entwickelt haben, steht der Fortsetzung dieser extensiven Nutzung für den Reitsport nichts entgegen. Eine Nutzungsintensivierung, die mit einer Gefährdung des Biotoptyps verbunden wäre, ist jedoch unzulässig. Im Nordteil des alten Reitplatzes ist der Biotoptyp Sandtrockenrasen inzwischen nicht mehr vorhanden. Aufgrund zunehmender Verbuschung und intensiveren Nutzung für die Pferdehaltung kann sich dieser Biotoptyp hier nicht mehr entwickeln. Durch die Beseitigung des Biotoptyps entstehen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Hierfür sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Diese umfassen die Herstellung des untergegangenen Biotoptyps auf einer benachbarten Fläche westlich angrenzend. Diese wurde ebenso als Grünfläche dargestellt. Auf dem Südteil dieser Fläche ist der Biotoptyp Sandtrockenrasen wieder herzustellen. Der genaue Umfang wird im Bebauungsplan festgelegt. Soweit es das Planungsziel gestattet, kann die Fläche extensiv zur Tierhaltung genutzt werden. Daran schließt sich nördlich eine Fläche für die Weidetierhaltung an.

Die bisherige Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland orientiert auf eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Die vorgesehene private Weidetierhaltung für Pferde stellt keine landwirtschaftliche Nutzung dar. Die bisherige Darstellung widerspricht der Zielstellung, die Fläche für die private Tierhaltung zu nutzen. Dies soll über die Darstellung einer Grünfläche ermöglicht werden. Die Zweckbestimmung private Tierhaltung ist im Bebauungsplan festzulegen.

5. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Forststraße. Diese ist ortsüblich ausgebaut. Eine Wendemöglichkeit besteht über den Hirschkopfweg im Wohngebiet Alte Försterei. Die Erschließung der Baugebiete ist hierdurch gesichert. Die Belange der Ver- und Entsorgung des Gebietes sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu untersuchen.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Flächennutzungsplanänderung hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

5.2.1. 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 Flächennutzungsplanänderung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten.

Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung 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.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung. Durch die Darstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau und den Pferdesport entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Eingriffe im Bereich der Sonderbaufläche für den Pferdesport können im Gebiet selbst durch die Herstellung von Sandtrockenrasen, die Anpflanzung von Hecken und die Nutzung von ehemaligen Ackerflächen als Weideland kompensiert werden, da nur ein geringer Versiegelungsgrad zu erwarten ist. Die Eingriffe durch die Wohnbaufläche können ebenfalls durch die Umwandlung der Ackerfläche in Weidegrünland kompensiert werden, so dass insgesamt kein Eingriff erkennbar ist, der zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen erfordern würde.

5.2.2. 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.

5.2.3. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die Haltung von Pferden ist mit Geruchsemissionen verbunden, diese erreichen in der Regel jedoch nicht das Ausmaß schädlicher Umweltbeeinträchtigungen. Im vorliegenden Fall weist die dargestellte Sonderbaufläche für den Reitsport eine solche Größe auf, dass die geruchemittierenden Anlagen in einem Abstand zu den dargestellten Wohnbauflächen errichtet werden können, der erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen vermeidet. Wesentliche Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung sind somit durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

5.2.4. 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 Lärmemissionen verbunden, die einer gesonderten Untersuchung bedürfen.

5.3. **Belange der Landwirtschaft**

Der Westteil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerfläche befindet sich seit mehreren Jahren in einem Stilllegungsprogramm und wird einmal im Jahr gemulcht. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist gering (Grenzertragsböden). Die Belange der Landwirtschaft werden durch den dauerhaften Entzug der Flächen nur gering beeinträchtigt.

Die Fachstelle Landwirtschaft des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten weist darauf hin, dass der Flächenbewirtschafter rechtzeitig vom Vorhaben zu informieren ist und dass bei eventuell bestehenden Fördermaßnahmen, die durch den Flächenentzug nicht mehr durchgeführt werden können, sowie bei möglichen Ertrags- und Ernteaussfällen eine Entschädigung zu prüfen ist.

5.4. **Belange der Bundeswehr**

Durch Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde darauf hingewiesen, dass ca. 200 Meter östlich der Truppenübungsplatz Altmark beginnt. Vom Übungsplatz gehen Lärmemissionen aus, die auch an der Grenze des Platzes durch den Einsatz von Kettenfahrzeugen, Waffen und Darstellungsmitteln entstehen können. Das Plangebiet rücke insbesondere mit der Sonderbaufläche Reitsport näher an den Truppenübungsplatz heran.

Der Sachverhalt wurde durch die Verbandsgemeinde geprüft. Die Sonderbaufläche Reitsport enthält grundsätzlich keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, insofern ist sie nicht als maßgeblicher Immissionsort relevant. Ein Schutzanspruch gegen Lärm ist nur dem allgemeinen Wohngebiet zu zubilligen. Dieses rückt jedoch nicht näher an den Truppenübungsplatz heran, als die Bebauung nördlich der Forststraße. Insofern ist diesbezüglich kein Untersuchungsbedarf gegeben.

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.

Eine Betroffenheit privater Belange ist für die Grundstücke nördlich der Forststraße gegeben. Durch die geplante Bebauung und die Nutzung der Reitsportanlage wird sich das Umfeld der Wohnbebauung verändern. Hierdurch entstehen Lagenachteile, die den Rahmen der gemäß der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Beeinträchtigungen nicht überschreiten.

Durch die betroffene Eigentümerin nördlich der Forststraße wurden umfangreiche Bedenken vorgetragen. Sie betreffen die Belange von Natur und Umwelt und private Belange. Die Belange von Natur und Umwelt werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierzu ist ins-

besondere darauf zu verweisen, dass für die Beseitigung des in natürlicher Sukzession entstandenen Gehölzaufwuchses eine Genehmigung vorliegt, da dieser den geschützten Biotoptyp Sandtrockenrasen zunehmend verdrängt hat. Die durch die Bürgerin dargelegten teilweise bereits vollzogenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf der Ackerfläche ausgeglichen werden.

Die betroffenen privaten Belange betreffen die Auswirkungen der Pferdehaltung auf die benachbarte Wohnnutzung nördlich der Forststraße durch Gerüche. Aus der Weidehaltung von 3 Reitpferden auf einer durch die Forststraße vom Immissionsort getrennten Fläche mit einer Größe von ca. 8.600 m² entstehen lediglich in ländlichen Räumen ortsübliche Auswirkungen, die nicht das Ausmaß schädlicher Umweltbeeinträchtigungen erreichen.

Weiterhin wurde auf die Verschmutzung der Forststraße durch aus dem Gebiet ausgetragene Erde hingewiesen. Dies ist ein ordnungsrechtlicher Belang. Gemäß § 17 des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) ist der Verursacher von Verunreinigungen von Straßen, die über das übliche Maß hinausgehen, verpflichtet, diese umgehend zu beseitigen. Ein Verstoß dagegen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

Die Bürgerin spricht sich gegen eine Bebauung der Flächen südlich der Forststraße mit Wohngebäuden aus. Die Fläche habe sich seit der Stilllegung erholt und sei Krötenwandergebiet.

Die Fläche ist formell eine Ackerfläche. Die ackerbauliche Nutzung kann jederzeit wieder aufgenommen werden. Aufgrund der Lage im Vorranggebiet für den Trinkwasserschutz wird nicht angestrebt, die ackerbauliche Nutzung wieder zu betreiben. Die Fläche entlang der Forststraße ist vollständig erschlossen. Sie eignet sich daher besonders für eine bauliche Nutzung, für die ein Bedarf nachgewiesen wurde.

Die artenschutzrechtlichen Überprüfungen haben keine Hinweise darauf erkennen lassen, dass die Fläche für Krötenwanderungen eine wichtige Funktion hat.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 9.Änderung des Flächennutzungsplanes "Alter Reitplatz" an der Forststraße in Neuenhofe stehen die Belange der Schaffung von Wohnbauflächen und der Freizeitgestaltung und des Reitsports im Vordergrund. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Beeinträchtigt werden die Belange der Landwirtschaft und private Belange von Grundeigentümern im Umfeld des Plangebietes. Dies ist zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen und zur Förderung des Reitsports erforderlich.

8. Flächenbilanz

Fläche des Änderungsbereiches gesamt	4,21 Hektar
• Wohnbauflächen	0,61 Hektar
• Sonderbauflächen Pferdesport	0,86 Hektar
• Grünflächen	2,74 Hektar

TEIL B: Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	13
1.1. Ziele der Flächennutzungsplanänderung	13
1.2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	13
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	13
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Flächennutzungsplanänderung	14
1.4.1. Gesetzliche Grundlagen	14
1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	17
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	17
2.1.1. Schutzgut Biotope	17
2.1.2. Schutzgut Arten	18
2.1.3. Schutzgut Boden	20
2.1.4. Schutzgut Wasser	21
2.1.5. Schutzgut Klima / Luft	21
2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	22
2.1.7. Schutzgut Mensch	22
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	23
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
3. Ergänzende Angaben	27
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	27
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

1.1. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

- Nutzung der Erschließungsfunktion der ausgebauten Forststraße zur Ergänzung der Wohnbebauung südlich der Straße
- Sicherung der Nutzung des alten Reitplatzes südlich der Forststraße für den Pferdesport unter Erhaltung bzw. Ersatz von Sandtrockenrasenflächen und einer Weide für die private Pferdehaltung

1.2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

- Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an die Forststraße
- Darstellung einer Sonderbaufläche Pferdesport im Nordosten des Änderungsbereiches
- Darstellung einer Grünfläche für den nicht baulich zu nutzenden Südteil des alten Reitplatzes auf dem der Sandtrockenrasen erhalten bleibt und westlich angrenzend für eine Fläche auf der im Südteil Sandtrockenrasen hergestellt werden soll und der Nordteil zur Tierhaltung von Pferden und sonstigen Haustieren auf Grünland genutzt werden kann

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



Das Plangebiet umfasst den alten Reitplatz südlich der Forststraße und die westlich angrenzenden, derzeit stillgelegte Ackerflächen.

[DOP / 10/2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) / A
6003861/2012

Abbildung Luftbild des Änderungsbereiches

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

Fläche des Änderungsbereiches gesamt	4,21 Hektar
• Wohnbauflächen	0,61 Hektar
• Sonderbauflächen Pferdesport	0,86 Hektar
• Grünflächen	2,74 Hektar

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

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 Reitsportanlage befinden

Art der Berücksichtigung:

Von der Pferdehaltung gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Gerüche aus. Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Stallanlagen für Pferde lassen sich aufgrund der Größe des Gebietes so einordnen, dass von ihnen keine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen ausgehen.

- 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:

Für das Plangebiet liegt eine naturschutzfachliche Bewertung des Flurstückes 737/140 in der Gemarkung Neuenhofe im Rahmen der Bauleitplanung vor, die durch das Büro für Landschafts- und Grünplanung, Dipl.Ing. (FH) René Fonger erarbeitet wurde.

Die im Gebiet vorhandenen Biotoptypen wurden kartiert. Eingriffe in die vorhandenen Biotoptypen sind bei Ausnutzung der Grundflächenzahl zur Entwicklung des Standortes möglich. Sie sollen durch Aufwertung anderer Flächen durch Sandtrockenrasen und Gehölzhecken kompensiert werden.

- 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 umfasst den alten Reitplatz und eine Ackerfläche. Die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht die Errichtung von baulichen Anlagen. Die hierdurch zulässigen Eingriffe in die Bodenfunktion werden im Bebauungsplanverfahren bewertet und Vorschläge zur weiteren Minimierung des Eingriffs und Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB unterbreitet.

- 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:

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 geringen vorgesehenen Baudichte im Baugebiet 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:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- 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. Das Plangebiet befindet sich außerhalb kartierter archäologischer Fundbereiche.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

Regionaler Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg 2006 und 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg legt für den Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung ein Vorranggebiet für die Wassergewinnung fest. Hierzu wird auf Punkt 2.3. der Begründung verwiesen.

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.

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 Gemeinde Westheide nicht vor.

Schutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

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

Für das Plangebiet liegt eine naturschutzfachliche Bewertung des Flurstückes 737/140 in der Gemarkung Neuenhofe im Rahmen der Bauleitplanung vor, die durch das Büro für Landschafts- und Grünplanung, Dipl.Ing. (FH) René Fonger erarbeitet wurde. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte durch eine örtliche Bestandsaufnahme und Kartierung.

Biotoptypen im Änderungsbereich



AI	Acker intensiv genutzt (derzeit in Stilllegung)
RHB	Halbtrockenrasen
RSY	sonstiger Sandtrockenrasen
VSB	befestigte Straße
HEC	Baumgruppen aus überwiegend heimischen Arten
URA	Ruderalfläche ausdauernder Arten
HEX	Einzelbäume

Der alte Reitplatz wird seit den 70er Jahren als Reitplatz genutzt. Zwischen 1990 und 2020 erfolgte die Nutzung nur eingeschränkt. Im Jahre 2014 wurde auf der Fläche durch das Büro IHU Stendal ein Sandtrockenrasen kartiert. Der Sandtrockenrasen ist als geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG einzustufen. Durch fortschreitende Verbuschung, die auf dem Luftbild aus dem Jahre 2020 festzustellen ist, hat sich der Umfang reduziert. Teilflächen sind als Halbtrockenrasen (Glatthafergesellschaft) einzustufen. Die Luftbilddauswertung aus dem Jahre 2020 wurde als Ausgangszustand zugrunde gelegt, da inzwischen durch eine Nutzungsintensivierung der gesetzlich geschützte Biotoptyp im Norden weitgehend verloren gegangen ist. Da für diese Nutzungsintensivierung bisher keine Genehmigung nach Naturschutzrecht erteilt wurde, ist der Ausgangszustand vor Beginn dieser Maßnahme der Eingriffsbewertung zugrunde zu legen. Im Bereich des Reitplatzes sind außerhalb der genutzten Bereiche durch natürliche Sukzession Einzelbäume und Baumgruppen entstanden. Es handelt sich hierbei bis auf die Baumgruppe im Straßenraum der Forststraße um Jungaufwuchs aus Birken, Eichen und Kiefern. Am Südrand der Fläche ist eine ruderale Gras- und Staudenflur ausdauernder Arten vorhanden.

Die im Westteil des Gebietes vorhandene Ackerfläche ist bereits seit mehreren Jahren stillgelegt. Sie ist jedoch nach wie vor Bestandteil eines Ackerfeldblocks und daher als Acker zu bewerten.

Bewertung:

Der Sandtrockenrasen im Plangebiet ist als geschützter Biotoptyp von hoher Bedeutung für das Schutzgut. Er ist im Plangebiet entstanden trotz mäßiger Nutzung als Reitplatz. Eine Nutzung in dem im Südteil der Sandtrockenrasenfläche bisher ausgeübtem Umfang steht daher auch einer Erhaltung des Biototyps nicht entgegen. Der ehemalige Halbtrockenrasen ist als hochwertiger Biotoptyp einzustufen. Die vorhandenen Gehölze sind bis auf die Baumgruppe an der Forststraße überwiegend jüngerer Aufwuchs aus natürlicher Sukzession. Sie haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut. Von hoher Bedeutung sind die wertgebenden Gehölze der Baumgruppe an der Forststraße.

Die Ackerfläche im Westteil des Plangebietes kann nach Abschluss der Stilllegung wieder intensiv bewirtschaftet werden. Sie ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut, bietet aber aufgrund der vorhandenen Sandböden ein Potenzial zur Entwicklung höherwertiger Biototypen.

2.1.2. Schutzgut Arten

Bestand und Bewertung

Die im Plangebiet vorhandenen Biototypen umfassen auch seltenere Arten insbesondere in den Sandtrockenrasenflächen. Hier wurden Sandglöckchen (*Jasione montana*), Graselke (*Armeria maritima*) und Rentierflechte (*Cladonia spec.*) festgestellt. Diese Arten fallen jedoch nicht unter den besonderen Schutz nach EU Gemeinschaftsrecht. Hinsichtlich des Pflanzenschutz kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt eine allgemeine Bedeutung zu.

artenschutzrelevante Tierarten

Säugetiere

Im Plangebiet sind größere Gehölze, die für Fledermäusen eine Eignung als Sommerquartier aufweisen, nur an der Nordgrenze vorhanden. Diese bleiben erhalten. Erhalten bleiben auch

wesentliche Teile der Wiesenbereiche als Jagdgebiet bzw. diese werden auf der Ackerfläche ersetzt. Somit werden erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe ausgeschlossen. Für die anderen nach Gemeinschaftsrecht geschützten Säugetiere bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum.

Vögel

Von den Vogelarten sind alle einheimischen Arten für die beurteilungsrelevant. Aus dem weiteren Umfeld sind Daten von Weißstorch, Rot- und Schwarzmilan bekannt. Für diese Arten wie auch im Umfeld gegebenenfalls vorkommende weitere große und mittelgroße Arten sind aufgrund ihrer weitgehend erfassten Habitate Bezüge zum Plangebiet auszuschließen, so dass auch eine mögliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen wird.

Verschiedene Vogelarten können aufgrund der vorhandenen Habitat- und Biotopstrukturen mit einzelnen Revieren gegebenenfalls auf der Fläche oder mit Bezug zu ihr vorkommen. Andere Arten aus dem näheren Umfeld nutzen es während der Brutzeit möglicherweise als Nahrungshabitat. Für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten bieten die vorhandenen Laubgehölze für Baumbrüter und die derzeit nicht bewirtschafteten Offenlandbereiche für Bodenbrüter einen geeigneten Lebensraum. Da wesentliche Teile der derzeit stillgelegten Ackerfläche für die Weidehaltung der Tiere vorgesehen sind, ist auch zukünftig für diese Bereiche eine Eignung gegeben. Die am Nordrand an der Forststraße gelegenen Bauflächen sind aufgrund der intensiven Nutzung der Forststraße zum Ausführen von Hunden nicht als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Bodenbrüter geeignet. Die im Sondergebiet Pferdesport vorhandenen Gehölze können aufgrund der vorgesehenen geringen Nutzungsdichte bei Durchführung der Planung erhalten werden. Die Sandtrockenrasenbereiche werden erhalten oder ersetzt. Da sich die Lebensbedingungen für europäische Vogelarten nicht wesentlich verschlechtern, wird eine vollständige Erfassung aller Vogelarten nicht als erforderlich erachtet.

Reptilien

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung mit Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zwei Arten relevant. Für die Schlingnatter gibt es bisher keine Nachweise auch aus der Umgebung des Untersuchungsraumes.

Für die Zauneidechse wird eingeschätzt, dass das Plangebiet geeignete Strukturen für die Art aufweist. Bei der durchgeführten Begehung wurden besonders die Offenlandbereiche als für die Art infrage kommendes Habitat in Augenschein genommen. Es wurden keine Zauneidechsen beobachtet oder Hinweise auf ein mögliches Vorkommen festgestellt, dennoch weist das Plangebiet für diese Art eine hohe Eignung auf. Diese wird sich bei Umsetzung der Planung nicht wesentlich verschlechtern. Insbesondere der regelmäßige Beritt von Flächen fördert Offenlandbereiche und damit die Bedeutung der Fläche für die Zauneidechse. Insofern werden auch für diese Art keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Amphibien

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung zehn in Sachsen-Anhalt vorkommende Arten relevant. Das Abbaugewässer südlich des Plangebietes weist eine Eignung für die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) auf. Das Plangebiet kann gegebenenfalls einen möglichen Lebensraum darstellen. Dieser wird angrenzend an das Gewässer jedoch nicht wesentlich verändert.

Käfer

Aus dieser Artengruppe sind fünf Arten nach Gemeinschaftsrecht geschützt. Dabei handelt es sich bei Großem Eichenbock (*Cerambyx cerdo*), Eremit (*Osmoderma eremita*) und Alpenbock (*Rosalia alpina*) um holzgebundene Käfer. Breitrandkäfer (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Grapoderus bilineatus*) sind Wasserkäfer. Eine erhebliche Betroffenheit wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Totholzstrukturen, als Habitat für die genannten holzgebundenen Käfer, sowie der fehlenden Gewässer, als möglichem Habitat der gegebenenfalls relevanten Wasserkäfer, ausgeschlossen. Durch eine

benachbarte Anwohnerin wurde auf das Vorkommen des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*) hingewiesen. Auch für diesen wird sich aufgrund der Erhaltung der wertgebenden Gehölze keine wesentliche Verschlechterung der Lebensbedingungen ergeben.

Schmetterlinge

Aus dieser Artengruppe sind elf Arten relevant. Diese Schmetterlingsarten sind mit den genutzten und für ihre Entwicklung maßgeblichen Wirtspflanzen sehr stark spezialisiert und nur an eine oder wenige Pflanzenarten gebunden. Zudem haben verschiedene Arten weitere spezifische Ansprüche.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird für diese Artengruppe eine Relevanz mit Bezug zum Plangebiet und damit eine mögliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen.

Libellen

Libellen sind in ihrer Entwicklung meist über mehrere Jahre und damit die längste Zeit in ihrem Lebenszyklus auf das Vorhandensein von Gewässern angewiesen. Da südlich des Plangebietes sich ein Abbaugewässer befindet, ist eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen. Die für die Larvenentwicklung erforderlichen Flachuferbereiche mit einer Wasserpflanzenflora sind im angrenzenden Gewässer jedoch kaum vorhanden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich durch die Planung die Habitatbedingungen für Libellen im Plangebiet nicht wesentlich verschlechtern.

Mollusken

Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind die Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) und die Bachmuschel (*Unio crassus*). Für beide Arten wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Landschaftseinheit der Altmarkheiden. Die im Gebiet vorhandenen Böden sind durch Rosterden geprägt. Diese weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf, haben jedoch ein geringes Pufferungsvermögen für Schadstoffe. Das Grundwasser ist erst bei mehr als 10 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Die Ertragsfähigkeit liegt zwischen 20 und 30 Bodenknoten und ist gering.

Aufgrund des regelmäßigen Bodenumbruchs der Ackerflächen ist der Boden gering beeinträchtigt. Die Flächen sind bisher unversiegelt.

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 Bereichen eine geeignete 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 gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durchschnittlich. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund des geringen Ertragspotentials gering. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Böden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Südwestlich befindet sich das Abbaugewässer der Kiessandgewinnung Neuenhofe.

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. Das Grundwasser ist im Plangebiet in einer Tiefe von mehr als 10 Meter zu erwarten. Trotz des geringen Puffervermögens der Bodenoberschichten ist es daher geschützt. Die gute Durchlässigkeit führt zu einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, es liegt jedoch innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Diese erfolgt in der Colbitz- Letzlinger Heide nicht aus dem oberen Grundwasserleiter sondern aus tieferen Schichten.

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 der zu erwartenden hohen Grundwasserneubildungsrate und der Lage im Vorranggebiet für die Wassergewinnung kommt dem Schutzgut eine hohe Bedeutung zu.

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. 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 $21 \text{ m}^3/\text{m}^2/\text{h}$.

Der Änderungsbereich befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches in einer großflächig durch Wald und Felder geprägten Landschaft, die zur Kaltluftproduktion beiträgt. Das Gebiet leistet einen Beitrag zur Kaltluftentstehung. Da im Bereich von Neuenhofe keine wesentlich überwärmten Wirkungsräume vorhanden sind und das Gebiet nicht in Bereichen liegt, die für den Luftaustausch von wesentlicher Bedeutung sind, kommt ihm bezüglich des Schutzgutes nur eine allgemeine Bedeutung zu.

Lufthygienische Beeinträchtigungen können durch eine Stallanlage südwestlich des Änderungsbereiches im Abstand von ca. 450 Meter zu den festgesetzten Wohngebieten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Untersuchungsrelevante Beeinträchtigungen sind bei dem vorhandenen Abstand jedoch nicht gegeben.

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 mit Waldflächen und Offenlandbereichen. Der Standort selbst wird durch den Siedlungsrand geprägt, der durch das Baugebiet an der Krugbergstraße und die im Entstehen befindliche Bebauung des Baugebietes an der alten Försterei gebildet wird. Die Ortsränder weisen Defizite der Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild auf.

Insgesamt kommt dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zu.

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 am Nordrand des Gebietes verlaufende Forststraße wird intensiv zur Erholung genutzt. Sie bildet die wesentliche Verbindung von Neuenhofe zu den östlich gelegenen Waldflächen. Der alte

Reitplatz wird im Bestand zum Freizeitreiten genutzt. Die stillgelegte Ackerfläche hat keine Bedeutung für die Erholung.

Immissionsschutz

Durch die südwestlich des Plangebietes im Abstand von ca. 450 Meter gelegene Stallanlage sind aufgrund der Ausbreitungsfähigkeit nach Westen kaum Geruchswahrnehmungen im Plangebiet zu verzeichnen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist aufgrund des Abstandes nicht gegeben.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Gemäß des Anlage 1 zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide sind im Bereich 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.

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

Schutzgut Biotope

Die Beurteilung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt im Wesentlichen aufgrund der zu erwartenden zusätzlich möglichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Vom Eingriff sind hochwertige Biotopstrukturen betroffen, die jedoch entsprechend ersetzt werden. Die betroffenen Biotoptypen sind Sandtrockenrasen, Halbtrockenrasen und stillgelegte Ackerfläche. Die vorhandenen Gehölze können in die Planung eingebunden werden oder werden ersetzt. Im Fall der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt. Die Bewirtschaftung der Ackerflächen kann wieder aufgenommen werden.

Als Kompensationsmaßnahme für die Wohnbauflächen erfolgt eine dauerhafte Widmung der südlich angrenzenden Flächen für die Weidetierhaltung. Dies stellt eine wesentliche Aufwertung gegenüber der derzeit möglichen Wiederaufnahme der Ackernutzung dar.

Als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe im Bereich des Sondergebietes für den Reitsport ist die Ersatzherstellung von Sandtrockenrasen im Bereich der stillgelegten Ackerfläche vorgesehen. Weiterhin soll am Südrand der Fläche eine Anpflanzung von Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern erfolgen. Insgesamt ist einzuschätzen, dass bei Umsetzung der Planung kein erheblicher 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 geplanten Nutzungen und dem Ersatz wertgebender Biotoptypen keine artenschutzrechtlichen Konflikte bei der Realisierung des geplanten Vorhabens zu erwarten. Die für den Artenschutz wertgebenden Biotoptypen werden erhalten oder ersetzt. Überwiegend sind hier Arten zu erwarten, 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.

Hinzuweisen ist auf die gesetzlichen Verpflichtungen des § 39 BNatSchG. Diese fordern, dass eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Avifauna im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28.(29.) Februar zulässig sind. Unter artenschutzrechtlichen Aspekten machen sich ergänzend hierzu keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, um Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

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. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Daher ist zuerst zu prüfen, ob durch Oberflächenentsiegelung dieser Eingriff kompensiert werden kann. Dies ist nicht gegeben, da Entsiegelungsflächen nicht zur Verfügung stehen. 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.

In der Gemeinde Westheide wurden im Rahmen der Errichtung der Photovoltaikanlagen auf dem ehemaligen Kasernen- und Wohnstandort des Truppenübungsplatzes umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die Versiegelung von Böden. Von einem wesentlich erhöhten Oberflächenwasserabfluss ist nicht auszugehen, da das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat durch wasserdurchlässige Befestigungen und die Anlage von Versickerungsflächen zu erfolgen. Diese können flächenhaft angelegt werden, so dass kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu erwarten ist.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes sieht Wohnnutzungen vor, die als schützenswerte Nutzung immissionsempfindlich sind. Aufgrund der Entfernung von 450 Meter zur südwestlich gelegenen Schweinemastanlage und der Ausbreitungsfahne nach West sind wesentliche Geruchswahrnehmungen nicht zu erwarten. Die im Plangebiet zulässige Pferdehaltung in der Sonderbaufläche für Pferdesport erfordert eine Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnnutzung, die auch mit Einschränkungen bezüglich der Lage von Tierställen oder Lagerplätzen für Pferdemit verbunden sein kann. Diese ergeben sich erst aus der konkreten Lagefestsetzung baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen. Im Bebauungsplan können die überbaubaren Flächen so festgesetzt werden, dass Konflikte durch das unmittelbare Angrenzen von geruchsemitierenden Nutzungen und Wohnnutzungen vermieden werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Erweiterung der Wohnbauflächen auf derzeit nicht bebaubaren, landschaftsbildwirksamen Freiflächen erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird im Landschaftsbild wirksam sein. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine Eingrünung durch Hecken im Osten und Süden des Plangebietes vorgesehen. Hierdurch kann die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild gegenüber dem Bestand verbessert werden. In den Sonderbauflächen für den Pferdesport sollen die im Bestand vorhandenen Gehölze erhalten werden. Insgesamt ist einzuschätzen, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt wird.

Naherholung

Die wesentliche Naherholungsfunktion im Änderungsbereich kommt der Forststraße als Verbindung zum Wald zu. Die Forststraße ist von der Planung nicht betroffen. Die Anlage für den Pferdesport dient der Freizeitbeschäftigung und fördert die Belange der Erholung.

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 von Ställen 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, stand-sicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig 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.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung beinhaltet die dauerhafte Bestandssicherung und Entwicklung eines vorhandenen Reitplatzes und die Ergänzung von Wohnbauflächen entlang der im Bestand ausgebauten Forststraße. Da der Reitplatz örtlich vorhanden ist und nur die Weiterentwicklung gesichert werden soll, ist dem Standort der Vorzug vor Planalternativen an deren Standorten im Außenbereich zu geben.

Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen für die geplante Wohnbebauung werden die Eingriffe minimiert. Innerörtliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Sie stehen nicht in bedarfsgerechtem Umfang in

Neuenhofe zur Verfügung. 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 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erfolgt im Bebauungsplan.

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

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzulegen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Darstellung einer Wohnbaufläche für vier von der Forststraße erschlossene Grundstücke, die Sicherung der zukünftigen Entwicklung des alten Reitplatzes als Reitsportanlage und die Darstellung von Grünflächen für eine private Pferdehaltung.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Eingriff in geschützte Biotop-typen und der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Betroffen ist eine Teilfläche von ca. 0,2 ha des Sandtrockenrasens, die intensiv als Sondergebiet für den Reitsport genutzt wird. Für den Entzug der Fläche ist ein Ersatz durch die Herstellung neuen Sandtrocken-rasens vorgesehen, der den Entzug von Halbtrockenrasen kompensieren soll. Durch Gebäude und Oberflächenbefestigungen werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Für den Schutz der Vögel ist es erforderlich, die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Vögel vorzunehmen. Dies ist gesetzlich geregelt. Im räumlichen Zusammenhang der Ortslage bestehen Möglichkeiten für Ersatzquartiere.

Ein geringer Eingriff ist in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung sich die Infiltrationsflächen für das Niederschlagswasser verringern. Das Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Anpflanzungen landschaftsgerecht wieder hergestellt.

Durch die Planung findet ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der innerhalb des Änderungsbereiches kompensiert werden kann. Hierzu wird auf die Berücksich-tigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung verwiesen.

Verbandsgemeinde Elbe-Heide, Oktober 2022