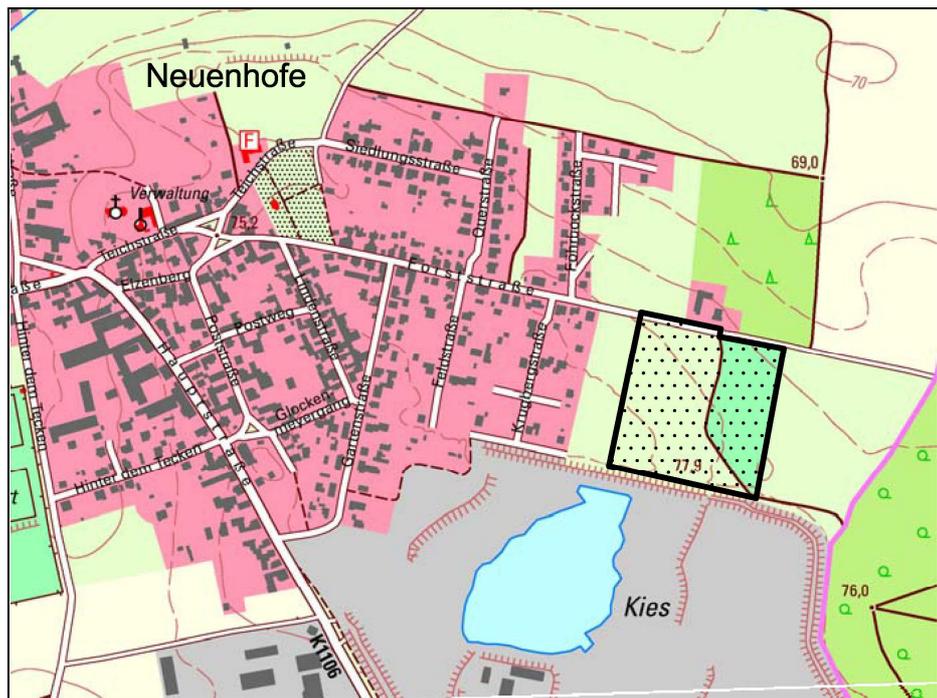




Bauleitplanung der Gemeinde Westheide Landkreis Börde

Bebauungsplan "Alter Reitplatz" an der Forststraße in Neuenhofe

Satzung – März 2023



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

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Grundwasser	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Tierhaltung	10
4.5. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Erhaltung des Sandtrockenrasens durch Nutzung als Reitplatz mit geringer Nutzungsintensität überlagert mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.6. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Herstellung eines Sandtrockenrasens überlagert mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	11
4.7. Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes	11
6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange der Abfallbeseitigung	16
6.2.3. Belange der Luftreinhaltung	16
6.2.4. Belange der Lärmbekämpfung	16
6.3. Belange der Landwirtschaft	16
6.4. Belange der Bundeswehr	17
7. Private Belange	17
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	18
9. Flächenbilanz	18
Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan	19

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Alter Reitplatz" an der Forststraße in Neuenhofe Gemeinde Westheide

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes

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

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 Nutzungen, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes und gegebenenfalls die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sind. 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. Dies betrifft im vorliegenden Planverfahren den alten Reitplatz in Neuenhofe, für den ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Ein zweites Planungsziel ist die Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Forststraße durch drei 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. Der vorliegende Bebauungsplan soll durch 3 neue Baugrundstücke das Defizit reduzieren. Für die Wohnbebauung besteht ebenfalls keine Privilegierung im Außenbereich, so dass zur Umsetzung dieses Planungszieles die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

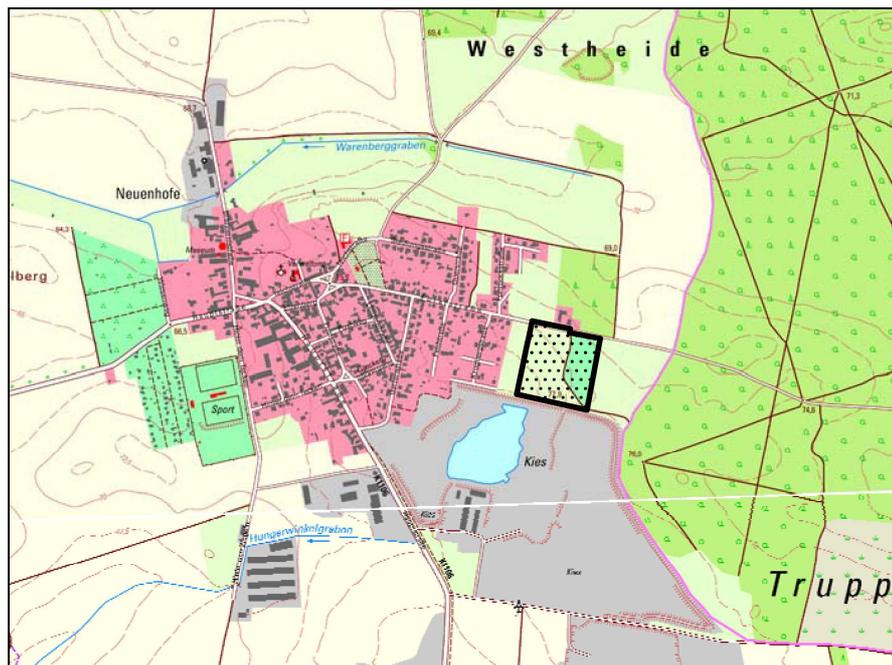
Der Bebauungsplan dient den Belangen des Sports (Pferdesport), der Freizeit und Erholung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB und den Belangen des Wohnbedarfes der Bevölkerung und der

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Diese Belange begründen das städtebauliche Erfordernis für den Bauungsplan.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes, rechtsverbindliche Bauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 737/140 und 738/140 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 148 (Forststraße) der Flur 3, Gemarkung Neuenhofe.

Lage in der Gemeinde



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

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 148 und 737/140
 - im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 164
 - im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 166/54
 - im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 739/140
- (alle Flurstücke Flur 3, Gemarkung Neuenhofe)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An das Plangebiet grenzt im Norden der rechtsverbindliche Bauungsplan "An der alten Försterei" an, der nördlich der Forststraße reine Wohngebiete festsetzt. An den Geltungsbereich grenzen allgemeine Wohngebiete an. Konflikte sind nicht erkennbar.

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

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

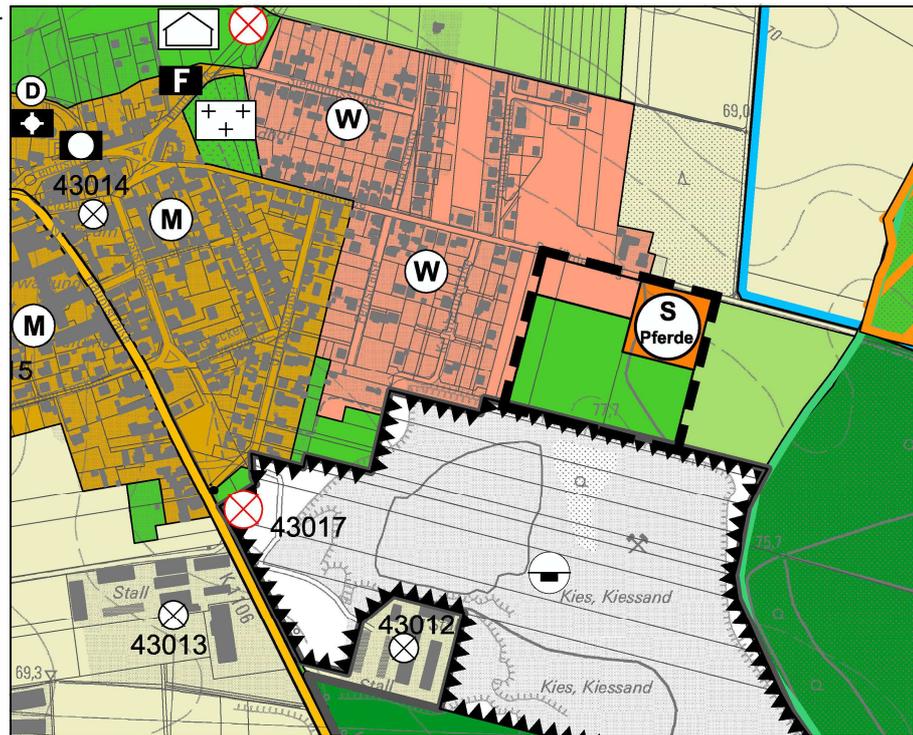
- im Norden die derzeit im Bau befindlichen Wohngebäude im Baugebiet "An der alten Försterei" und östlich davon die alte Försterei, die als Wohngebäude und Nebengelass genutzt wird
- im Osten Ackerflächen und östlich davon Wald (die Waldfläche, die ca. 200 Meter östlich des Plangebietes beginnt, gehört 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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide



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

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Im Flächennutzungsplan wird eine Wohnbaufläche, eine Grünfläche und eine Sonderbaufläche Pferdesport dargestellt, aus der der Bebauungsplan nach der 9. Änderung gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt wird.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 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 von 22 auf 9 Bauplätze reduziert. Für diese 9 Bauplätze besteht keine Deckung. Mit den im Plangebiet vorgesehenen 3 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 Plangebietes 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. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde stehen der Planung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3,79 Hektar. Davon umfasst die bestehende Forststraße 828 m². Die Forststraße ist als Straße einschließlich einer Straßenbeleuchtung ausgebaut.

Der alte Reitplatz befindet sich im Osten des Plangebietes. Er besteht bereits seit den 70er Jahren. 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 Sandrockenrasen 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 den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Rosterde-Sandböden an, die eine gute Tragfähigkeit, geringe Frostempfindlichkeit und gute Versickerungsbedingungen für das Niederschlagswasser aufweisen. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt unabhängig davon für das Errichten von Neubauten eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Grundwasser

Die im Plangebiet vorhandenen Rosterdeböden weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf. In ca. 5 Meter Tiefe ist oberhalb einer Tonschicht saisonal Schichtenwasser zu erwarten. Der Grundwasserspiegel befindet sich erst in einer Tiefe von mehr als 10 Meter unter Gelände.

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.

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). Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnissen für die Forststraße (Flurstück 148, Flur 3, Gemarkung Neuenhofe) wurde ein Kampfmittelverdacht festgestellt. Das Flurstück wurde als Kampfmittelverdachtsfläche (militärische Nutzung) eingestuft. Gegen Arbeiten oberhalb der Erdoberfläche bestehen bei einer besonderen Vorsicht und Umsicht keine Bedenken. Bei allen Tätigkeiten unterhalb der Erdoberfläche kann ein Kontakt mit Kampfmitteln nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Eine bauvorbereitende Sondierung / Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich das Flurstück 148 bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

Für die Flurstücke 737/140 und 738/140, Flur 3, Gemarkung Neuenhofe wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist auf diesen Flurstücken bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden 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 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.

untertägiger Bergbau

Das Plangebiet 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 Schiefungen werden max. 2 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.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung entlang der Forststraße eine Reihe von Wohngebäuden einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht alle mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel größere Flächen, die innerhalb der Wohnbauflächen nicht zur Verfügung stehen. Tankstellen verursachen eine wesentliche Zunahme des Verkehrs, die nicht mit den Entwicklungszielen für den Bereich vereinbar sind. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

Sondergebiet Pferdesport

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den Nordteil des alten Reitplatzes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für eine Pferdesportanlage festgesetzt. Die Festsetzung von Sondergebieten setzt voraus, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht durch die in § 3 - § 9 BauNVO aufgeführten Baugebietsarten umgesetzt werden kann. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben.

Die 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 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 Festsetzung als Sondergebiet für diese Zweckbestimmung ist somit erforderlich.

Für Sondergebiete sind die konkreten Zulässigkeiten von baulichen Nutzungen festzusetzen.

Dies wurde festgesetzt mit:

- Betriebe und Anlagen der Haltung und Unterbringung von Pferden und Gespannen einschließlich der hierfür erforderlichen Ställe, Unterstände, Föhranlagen, Paddocks und Weiden, Gebäuden und Anlagen für den Reitsport, Reit- und Longierplätze, Stellplätze und Nebenanlagen
- der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Gebäudedachflächen

Die vorstehenden Nutzungen beinhalten die Zulässigkeit aller Funktionen für eine Reitsportanlage und die damit verbundene Pferdehaltung.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl wurde für das allgemeine Wohngebiet mit 0,3 und für das Sondergebiet Pferdesport mit 0,2 festgesetzt. Für die angestrebte Wohnform eines Einfamilienhausgebietes auf großen Grundstücken ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Sie ermöglicht die Errichtung von Gebäuden der Hauptnutzung auf 30% der Grundstücksfläche und die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen auf weiteren 15% der Fläche. Die Baunutzungsverordnung orientiert auf eine GRZ von 0,4. Diese ist für die geplante Nutzung nicht erforderlich. Für Sondergebiete beinhaltet die Baunutzungsverordnung keine konkrete Orientierung. Gebäude sollen im Bereich der Anlagen für den Reitsport nur eine untergeordnete Fläche einnehmen. Die Grundflächenzahl wurde daher auf 0,2 begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde für das allgemeine Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies soll die Errichtung von Gebäuden in der derzeit bevorzugten Wohnform von zweigeschossigen Gebäuden ohne ausgebautes Dach ermöglichen. Für das Sondergebiet Pferdesport ist eine eingeschossige Bebauung ausreichend, da die hier vorgesehenen Nutzungen in der Regel ebenerdig angeordnet werden.

Die Bauhöhe wurde allgemein auf 10 Meter begrenzt. Dies ermöglicht bei zweigeschossigen Wohngebäuden die Aufbringung eines flach geneigten Daches.

Für die Reitsportanlage ist eine Höhe von 10 Meter ausreichend. Sie ermöglicht die Errichtung aller für den Reitsport und die Pferdehaltung erforderlichen baulichen Anlagen. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter für das Hauptdach im Wohngebiet soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Meter eine Dachneigung von mindestens 16 Grad. Untergeordnete Dächer und Dächer von Nebengebäuden können auch mit Flachdach ausgebildet werden, hierdurch ist die Nutzung von Photovoltaik auf diesen Dachteilen möglich.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Multiplikation der Zahl der Vollgeschosse mit der Grundflächenzahl. Sie beträgt 0,6 für das Wohngebiet und 0,2 für das Sondergebiet Pferdesport. Weitere Einschränkungen sind nicht erforderlich.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wurde nur für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind im allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser zulässig. Dies soll die angestrebte lockere Bebauung sichern. Im Sondergebiet Pferdesport ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Ein Regelungserfordernis ist nicht gegeben.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind. Die überbaubaren Flächen wurden weitgehend offen gehalten.

Die überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet wurden auf einen Abstand von 3 Meter von der Außengrenze und eine Bautiefe von 25 Meter festgesetzt, wie dies für eine großzügige Einfamilienhausbebauung städtebaulich sinnvoll ist. Im Sondergebiet Pferdesport richten sie sich nach dem funktionellen Erfordernis. Im Norden, Osten und Süden wurde ein Abstand von 5 Meter festgesetzt, um im Norden die vorhandenen Bäume erhalten zu können. Nach Westen ist ein Abstand nicht erforderlich.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über die örtlich ausgebaute Forststraße erschlossen. Dies ist für die festgesetzten Baugebiete ausreichend. Der Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen bedarf es nicht.

4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Tierhaltung

Die Privilegierung von Flächen und Anlagen der Tierhaltung im Außenbereich ist auf landwirtschaftliche Betriebe begrenzt. Eine private Tierhaltung kann zwar gemäß § 35 Abs.2 BauGB zugelassen werden. Die Errichtung eines Unterstandes für Tiere beeinträchtigt jedoch in der Regel bereits öffentliche Belange durch die Veränderung des Landschaftsbildes, so dass zur Sicherung einer privaten Tierhaltung die Einbeziehung der Flächen für die Pferdeweide in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich ist. Diese werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Tierhaltung festgesetzt und auf die Haltung von Pferden und sonstigen Haustieren begrenzt. Als sonstige Haustiere kommen insbesondere Schafe oder Ziegen in Frage, die die trockenen Sandböden noch bewirtschaften können. Die Haltung von exotischen Wildtieren ist hierdurch ausgeschlossen. An baulichen Anlagen sind nur untergeordnete Anlagen wie Tierunterstände zulässig. Einfriedungen sind auf privaten Grünflächen generell zulässig.

4.5. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Erhaltung des Sandtrockenrasens durch Nutzung als Reitplatz mit geringer Nutzungsintensität überlagert mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für das Plangebiet fand im Jahre 2014 eine Kartierung von Biotoptypen durch 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. Diese sollen durch ein Erhaltungsgebot gesichert werden. Da die Biotoptypen sich aufgrund der Nutzung als Reitplatz dort dauerhaft entwickelt haben, steht der Fortsetzung dieser Nutzung in bisherigem Umfang nichts entgegen. Eine erhebliche Nutzungsintensivierung, die mit einer Gefährdung des Biotoptyps verbunden wäre, ist unzulässig.

4.6. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Herstellung eines Sandtrockenrasens überlagert mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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. Diese wurde als private Grünfläche mit der Überlagerung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche ist der Biotoptyp Sandtrockenrasen wieder herzustellen. Soweit es das Planungsziel gestattet, kann die Fläche extensiv zur Tierhaltung genutzt werden.

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

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

Mit den durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen wird der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt nach dem Bewertungsmodell für die Kompensation von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt gesichert und ein adäquater Ersatz für den beseitigten Biotoptyp des Sandtrockenrasens im Nordteil des alten Reitplatzes geschaffen.

**5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes
Maßnahmen - Kosten**

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

6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies ist im Bestand weitgehend gewährleistet.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Forststraße. Diese ist ortsüblich ausgebaut. Eine Wendemöglichkeit besteht über den Hirschkopfweg im Wohngebiet Alte Försterei. Die Erschließung des Baugebietes ist hierdurch gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. In der Forststraße befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 80 (90x5,4 PE100) der Heidewasser GmbH, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Ein entsprechender Antrag auf Trinkwasserversorgung ist durch den zukünftigen Anschlussnehmer an die Heidewasser GmbH zu stellen.

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

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. In der Forststraße befinden sich Niederspannungskabel. Gemäß der Stellungnahme der Avacon Netz GmbH ist eine Versorgung der geplanten Bebauung aus dem Bestandsnetz möglich.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. In der Forststraße befindet sich eine DN100 Gasversorgungsleitung, die ca. mittig vor der festgesetzten Wohnbaufläche endet. Gemäß der Stellungnahme der Avacon Netz GmbH ist eine Versorgung der geplanten Bebauung aus dem Bestandsnetz möglich.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Neuenhofe wird durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:Net Internet Service GmbH betrieben. In der Forststraße befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH und eine Glasfaserleitung der DNS:Net. Soweit Anschlüsse benötigt werden, sind diese bei der Deutschen Telekom Technik GmbH oder bei der DNS:Net Internet Service GmbH zu beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Bereitstellung der Entsorgungsbehälter für alle Abfallfraktionen erfolgt an der Forststraße, die bis zur Einmündung des Hirschkopfweges durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbar ist.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre in Haldensleben (AVH). Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Abwasserwerkverbandes anzubinden. In der Forststraße ist ein Schmutzwasserkanal DN200 vorhanden, an den die geplanten Wohngrundstücke angeschlossen werden können. Gemäß der Stellungnahme des Abwasserverbandes ist voraussichtlich ein Anschluss der Grundstücke im Freigefälle möglich. Für die östlichsten Grundstücke ist gegebenenfalls eine Abwasserdruckleitung erforderlich. Soweit im Sondergebiet Pferdesport entsorgungspflichtige bauliche Anlagen errichtet werden, sind diese gegebenenfalls mit Hauspumpwerken und einer Druckleitung einzubinden, aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse können sie nicht an die öffentliche Kanalisation mit Freigefälle angeschlossen werden.

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

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

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes an Löschwasser erfolgt in Neuenhofe über Löschwasserbrunnen und Hydranten.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

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

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten.

Dazu ist es erforderlich,

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

Für 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.

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

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

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

Der Ausgangsbewertung des Plangebietes wurde der Zustand im August 2020 zu Grunde gelegt, der durch Luftbildbefliegung dokumentiert ist. Somit werden auch die mit der bisherigen Intensivierung der Nutzung verbundenen Eingriffe ausgeglichen.

	Fläche des Plangebietes Ausgangszustand (siehe Biotoptypenkartierung Punkt 2.1.1. Umweltbericht)	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
AI	Acker intensiv genutzt (derzeit stillgelegt)	19.904 m ²	5	99.520
VSB	befestigte Straße (Forststraße im Bestand)	828 m ²	0	0
HEC	Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten 9-20 Jahre	3.976 m ²	18	71.568
URA	Ruderalfluren ausdauernder Arten	578 m ²	14	8.092
HEX	Einzelbäume	281 m ²	12	3.372
RHB	Halbtrockenrasen	2.713 m ²	21	56.973
RSY	sonstige Sandtrockenrasen	9.599 m ²	22	211.178
		37.879 m²		450.703

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
Straßenverkehrsflächen				
VSB	befestigte Straße (Forststraße im Bestand)	828 m ²	0	0
allgemeine Wohngebiete				
BW	bebaubare Flächen 5.026 m ² x 0,45 (GRZ+GRZ- Überschreitung)	2.262 m ²	0	0
AKC	Gartenflächen (sonstige nicht versiegelbare Flächen gärtnerisch gestaltet)	2.764 m ²	6	16.584
Sondergebiet Pferdesport				
BS	bebaubare Flächen 8.672 m ² x 0,3 (GRZ+GRZ- Überschreitung)	2.601 m ²	0	0
HEC	Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten 9- 20 Jahre (Erhalt 50%)	1.407 m ²	18	25.326
HEC	Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten (Ersatz 50%)	1.406 m ²	13	18.278
GIA	Intensivgrünland	3.258 m ²	9	29.322
Grünflächen mit Erhaltungsgebot für vorhandene Biotoptypen				
RHY	sonstiger Sandtrockenrasen Bestand	7.386 m ²	22	162.492
HEX	Einzelbäume (Bestand)	200 m ²	12	2.400
HEC	Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten (Bestand)	1.163 m ²	20	23.260
URA	Ruderalfluren ausdauernder Arten	578 m ²	14	8.092
Grünflächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Sandtrockenrasen				
RHY	sonstiger Sandtrockenrasen Planung	4.077 m ²	19	77.463
Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Tierhaltung				
GIA	Intensivgrünland	9.949 m ²	9	89.541
		37.879 m ²		452.758

Flächenwert Ausgangszustand gesamt 450.703
 Flächenwert Planzustand gesamt 452.758

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 450.703 Wertpunkten vor der Planung stehen 452.758 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Der Ausgleich für die Inanspruchnahme des Nordteils des alten Reitplatzes wird durch die Umwandlung von Ackerfläche in Sandtrockenrasen und Grünland ausgeglichen. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird durch die Änderung kein Eingriff in den Naturhaushalt verursacht.

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

6.2.2. Belange der Abfallbeseitigung

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

6.2.3. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Im Plangebiet grenzt ein Sondergebiet für die Pferdehaltung an ein allgemeines Wohngebiet an. Dies erfordert eine gegenseitige Rücksichtnahme, die auch mit Einschränkungen bezüglich der Lage von Tierställen oder Lagerplätzen für Pferdemist verbunden sein kann. Diese ergeben sich erst aus der konkreten Lagefestsetzung baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu bestimmen ist. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Reitanlage derzeit nicht auf Grundlage einer Genehmigung betrieben wird. Die Anzahl der im Sondergebiet gehaltenen Pferde ist nicht dezidiert im Bebauungsplan begrenzt, sie ergibt sich jedoch aus dem Umfang der auf dem Reitplatz für den Erhalt des geschützten Trockenrasens verträglich ist. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Börde hat eingeschätzt, dass eine wesentliche Erhöhung der Anzahl der Tiere gegenüber den jetzt vorhandenen 3 Reitpferden nicht mit dem Erhalt des Biotoptyps vereinbar ist. Für den Bebauungsplan ist festzustellen, dass die überbaubaren Flächen ausreichend Spielraum dafür lassen, dass Konflikte durch das unmittelbare Angrenzen von geruchsemitterenden Nutzungen und Wohnnutzungen vermieden werden können. Bei der vorherrschenden Windrichtung aus West werden die Gerüche ohnehin überwiegend vom Ort weggetragen. Wesentliche Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung, die im Bebauungsplanverfahren zu lösen sind, sind somit nicht zu erwarten.

6.2.4. Belange der Lärmbekämpfung

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

6.3. 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 Nutzungsänderung ist mit dem Bewirtschafter der Fläche abgestimmt.

6.4. Belange der Bundeswehr

In einer Entfernung von ca. 20 Meter westlich beginnt der Truppenübungsplatz Altmark der Bundeswehr. Gemäß der Stellungnahme der Bundeswehr ist ausgehend von den Übungsplätzen der Bundeswehr generell mit Lärmemissionen zu rechnen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Übungen unter Beachtung des jeweiligen Sicherheitsbereiches auf dem gesamten Platz durchgeführt und damit auch an der Liegenschaftsgrenze durchgeführt werden. Auf dem Übungsplatz Altmark finden unter anderem Übungen mit Kettenfahrzeugen statt. Zudem kommen Waffen und Darstellungsmittel als Lärmemitteln zum Einsatz.

Der Sachverhalt wurde geprüft. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an den Truppenübungsplatz heran als das nördlich der Forststraße vorhandene Wohngebäude. Erhebliche Lärmbelastungen durch den Übungsplatzbetrieb sind in Neuenhofe bisher nicht bekannt. Das Sondergebiet für den Pferdesport beinhaltet keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Auch derzeit wird das Gebiet bereits als Pferdeweide benutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Übungsbetrieb im angrenzenden Bereich impulshaltige Geräusche entstehen können, die beim Reiten Schreckreaktionen der Pferde auslösen können. Die Bundeswehr weist darauf hin, dass zu berücksichtigen ist, dass unbefugtes Betreten des Übungsplatzgeländes ein entsprechendes Ordnungswidrigkeitsverfahren nach sich ziehen kann. Die Ausschilderungen und Hinweise des Übungsplatzes sind zu berücksichtigen.

7. Private Belange

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

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

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 vorgebracht. 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 insbesondere darauf zu verweisen, dass für die Beseitigung des in natürlicher Sukzession entstandenen Gehölzaufwuchses eine Genehmigung vorliegt, da dieser den geschützten Biototyp 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 zunächst Auswirkungen der Pferdehaltung auf die benachbarte Wohnnutzung nördlich der Forststraße durch Gerüche. Aus der Weidehaltung von 3 Reitpferden entstehen auf einer durch die Forststraße vom Immissionsort getrennten Fläche mit einer Größe von ca. 8.600 m² lediglich in ländlichen Räumen ortsübliche Auswirkungen, die nicht das Ausmaß schädlicher Umweltbeeinträchtigungen erreichen.

Weiterhin wurde auf die Verschmutzung der Forststraße durch aus dem Gebiet ausgebrachte 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 Flächen entlang der Forststraße sind vollständig erschlossen. Sie eignen sich daher besonders für eine bauliche Nutzung, für die ein Bedarf nachgewiesen wurde.

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

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "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.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	37.879 m ²
• allgemeine Wohngebiete	5.026 m ²
• Sondergebiet Pferdesport	8.672 m ²
• private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Tierhaltung	9.949 m ²
• private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erhaltung des Sandtrockenrasens durch Nutzung als Reitplatz mit geringer Nutzungsintensität	9.327 m ²
• private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Entwicklung eines Sandtrockenrasens	4.077 m ²
• Straßenverkehrsflächen	828 m ²

TEIL B: Umweltbericht zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	20
1.1.	Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	20
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	20
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	20
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	21
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	21
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	24
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	25
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	25
2.1.1.	Schutzgut Biotope	25
2.1.2.	Schutzgut Arten	26
2.1.3.	Schutzgut Boden	28
2.1.4.	Schutzgut Wasser	29
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	29
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	30
2.1.7.	Schutzgut Mensch	30
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	31
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	31
2.2.1.	Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	31
2.2.2.	Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	32
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3.	Ergänzende Angaben	36
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	36
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	37
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

1. Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

- 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

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes südlich angrenzend an die Forststraße mit einer Grundflächenzahl von 0,3, maximal 2 Vollgeschossen, einer Firsthöhe von maximal 10 Meter in Einzelhausbauweise
- Festsetzung eines Sondergebietes Pferdesport einer Grundflächenzahl von 0,2, einem Vollgeschoss und einer Firsthöhe von maximal 10 Meter
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Tierhaltung von Pferden und sonstigen Haustieren auf Grünland
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Erhaltung des Sandtrockenrasens durch Nutzung als Reitplatz mit geringer Nutzungsintensität überlagert mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Herstellung eines Sandtrockenrasens überlagert mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- bestandsorientierte Festsetzung der Forststraße

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 angrenzende, derzeit stillgelegte Ackerfläche sowie die Forststraße.

[DOP / 10/2015] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A
6003861/2012

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

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

Fläche des Plangebietes gesamt	37.879 m ²
• allgemeine Wohngebiete	5.026 m ²
• Sondergebiet Pferdesport	8.672 m ²
• private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Tierhaltung	9.949 m ²
• private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erhaltung des Sandtrockenrasens durch Nutzung als Reitplatz mit geringer Nutzungsintensität	9.327 m ²
• private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Entwicklung eines Sandtrockenrasens	4.077 m ²
• Straßenverkehrsflächen	828 m ²

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

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

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

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in Gebieten durch Lärm, Staub und Gerüche, die sich im Einwirkungsbereich der 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 Biotope 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 werden durch Aufwertung anderer Flächen durch Sandtrockenrasen kompensiert.

- Schutzgut Boden

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

Ziele des Umweltschutzes:

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

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

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet umfasst den alten Reitplatz und eine Ackerfläche. Die Aufstellung des Bauungsplanes ermöglicht die Errichtung von baulichen Anlagen. Die hierdurch zulässigen Eingriffe in die Bodenfunktion werden 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 im Rahmen des Bebauungsplanes:
In Bezug auf das Grundwasser sind die zulässigen Versiegelungen relevant. Hieraus resultieren gegebenenfalls Eingriffe, die im Umweltbericht geprüft werden.
- Schutzgut Luft / Klima
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Aufgrund der geringen zulässigen 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 im Rahmen des Bebauungsplanes:
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 im Rahmen des Bebauungsplanes:
Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar. Das Plangebiet befindet sich außerhalb kartierter archäologischer Fundbereiche.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

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 2.4. 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

Das Plangebiet 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 Plangebiet



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 IHU Stendal ein Sandtrockenrasen kartiert, der im Jahre 2014 etwa 13.500 m² Fläche umfasste. Der Sandtrockenrasen ist als geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG einzustufen. Durch fortschreitende Verbuschung sind auf Grundlage des Luftbildes aus dem Jahre 2020 hiervon noch 9.599 m² vorhanden. Weitere 2.713 m² sind als Halbtrockenrasen (Glatthafergesellschaft) einzustufen. Die Luftbilddauswertung aus dem Jahre 2020 wurde als Ausgangszustand zugrunde gelegt, da inzwischen durch eine Nutzungsintensivierung der gesetzlich geschützte Biototyp 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 ruderales 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 Biototyp 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 Biototyp 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 jedoch 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*), Grasnelke (*Armeria maritima*) und Rentierflechte (*Cladonia spec.*) festgestellt. Diese Arten fallen nicht unter den besonderen Schutz nach EU Gemeinschaftsrecht. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes 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 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 das Gebiet 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 Bauungsplangebiet 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 der 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 Bauungsplangebiet kann gegebenenfalls einen möglichen Landlebensraum 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 Bauungsplangebiet 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 Bebauungsplangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird auch für diese Artengruppe eine Relevanz mit Bezug zum Bebauungsplangebiet 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

Das Plangebiet 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 Bodenpunkten und ist gering.

Aufgrund des regelmäßigen Bodenumbrochs der Ackerflächen ist der Boden gering beeinträchtigt. Mit Ausnahme der Forststraße ist der Boden 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 Plangebiet 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 Plangebiet nicht vorhanden. Südwestlich befindet sich das Abbau-gewässer 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 Plangebiet 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 nachge-

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

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches in einer großflächig durch Wald und Felder geprägten Landschaft, die zur Kaltluftproduktion beiträgt. Das Plangebiet 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 Plangebietes 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 das Plangebiet 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 Plangebiet bisher keine archäologisch relevanten Fundstätten bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines archäologischen Kulturdenkmals aufgefunden werden.

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

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

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

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

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bauungsplanes ist von einer

Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG auf den festgesetzten Bauflächen erfolgt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung neuer Bauflächen für den Einfamilienhausbau und die Sicherung der Entwicklung des Reitplatzes vor. Die vorstehende Tabelle liefert einen Überblick über die wesentlichen Wirkfaktoren sowie die daraus entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch die Realisierung der Bebauungsplanung zu erwarten sind.

2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Biotope

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

Vom Eingriff sind hochwertige Biotopstrukturen betroffen, die jedoch entsprechend ersetzt werden. Die betroffenen Biotoptypen sind Sandtrockenrasen, Halbtrockenrasen und stillgelegte Ackerfläche. Betroffen ist eine Teilfläche von 2.213 m² Sandtrockenrasen, die intensiv als Sondergebiet für den Reitsport genutzt wird. Für den Entzug der Fläche ist ein Ersatz im Umfang von 3.591 m² Herstellung neuen Sandtrockenrasens vorgesehen, der auch den Entzug von Halbtrockenrasen kompensieren soll. 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. 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. Bei der Realisierung des Bauungsplanes können maximal 4.863 m² Boden dauerhaft versiegelt werden. 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 gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet enthält Wohnnutzungen, 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 im Sondergebiet für Pferdesport erfordert eine Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnnutzung, die auch mit Einschränkungen bezüglich der Lage von Tierställen oder Lagerplätzen für Pferdemist verbunden sein kann. Diese ergeben sich erst aus der konkreten Lagefestsetzung baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren

Flächen. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Reitanlage derzeit nicht auf Grundlage einer Genehmigung betrieben wird. Die Anzahl der im Sondergebiet gehaltenen Pferde ist nicht dezidiert im Bebauungsplan begrenzt, sie ergibt sich aus dem Umfang der auf dem Reitplatz für den Erhalt des geschützten Trockenrasens verträglich ist. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Börde hat eingeschätzt, dass eine wesentliche Erhöhung der Anzahl der Tiere gegenüber den jetzt vorhandenen 3 Reitpferden nicht mit dem Erhalt des Biotoptyps vereinbar ist. Für den Bebauungsplan ist festzustellen, dass die überbaubaren Flächen ausreichend Spielraum dafür lassen, dass Konflikte durch das unmittelbare Angrenzen von geruchsemitterenden Nutzungen und Wohnnutzungen vermieden werden können.

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 Süden des Plangebietes vorgesehen. Hierdurch kann die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild gegenüber dem Bestand verbessert werden. Im Sondergebiet 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 Plangebiet 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.

Maßnahmen der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und 0,2 im Sondergebiet für den Pferdesport. Hierdurch wird die versiegelbare Fläche erheblich begrenzt.
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe auf 10 Meter

Grünflächen, Maßnahmen der Kompensation

- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Tierhaltung dienen der Tierhaltung auf Grünland. Zulässig sind Weideflächen auch für die nicht landwirtschaftliche Weidetierhaltung von Pferden und sonstigen Haustieren, Tierunterstände und Einfriedungen.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Herstellung eines Sandtrockenrasens dienen der Kompensation von Eingriffen. Innerhalb der Fläche ist vollflächig ein Sandtrockenrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine private Tierhaltung oder ein Beritt ist auf der Fläche nur zulässig, soweit das Entwicklungsziel der Herstellung eines Sandtrockenrasens nicht gefährdet wird. Die Fläche ist regelmäßig zu entbuschen. Die Ausbringung von Düngemitteln ist unzulässig.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erhaltung des Sandtrockenrasens durch Nutzung als Reitplatz mit geringer Nutzungsintensität dürfen nur in der Nutzungsintensität als

Reitplatz genutzt werden, die eine Erhaltung des Biotoptyps Sandtrockenrasen sichert. Innerhalb der Fläche ist der vorhandene Biotoptyp Sandtrockenrasen dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist regelmäßig zu entbuschen. Die Ausbringung von Düngemitteln ist unzulässig.

- Die Beseitigung vorhandener Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 35 cm gemessen in 1,3 Meter Höhe im Plangebiet ist nur zulässig, wenn je beseitigtem Baum ein neuer standortheimischer Laubbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten wird.

Begründung:

- Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotop
- Minderung bestehender Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Verbesserung der lokalklimatischen Situation
- Begrenzung der Eingriffe in die Bodenfunktion

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

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

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

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

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

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

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

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überprüfung der Einhaltung der Ziele der textlichen Festsetzungen zu § 3 Abs.1 und 2 zur Entwicklung im Abstand von 3 Jahren. Wenn die Ziele nicht erreicht werden, sind geeignete Maßnahmen festzulegen, um die Zielstellung zu gewährleisten.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Festsetzung einer Wohnbaufläche für drei von der Forststraße erschlossene Grundstücke, die Sicherung der zukünftigen Entwicklung des alten Reitplatzes als Reitsportanlage die Festsetzung von Weideflächen für eine private Pferdehaltung und die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Eingriff in geschützte Biototypen und der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Betroffen ist eine Teilfläche von 2.213 m² Sandtrockenrasen, die intensiv als Sondergebiet für den Reitsport genutzt wird. Für den Entzug der Fläche ist ein Ersatz im Umfang von 3.591 m² zur Herstellung neuen Sandtrockenrasens vorgesehen, der auch den Entzug von Halbtrockenrasen kompensieren soll. Durch die Planung können ca. 4.863 m² zusätzlich durch Gebäude und Oberflächenbefestigungen versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher überwiegend unversiegelt. 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 erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der innerhalb des Plangebietes kompensiert wird. Hierzu wird auf die Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zum Bauungsplan verwiesen.

Gemeinde Westheide, März 2023