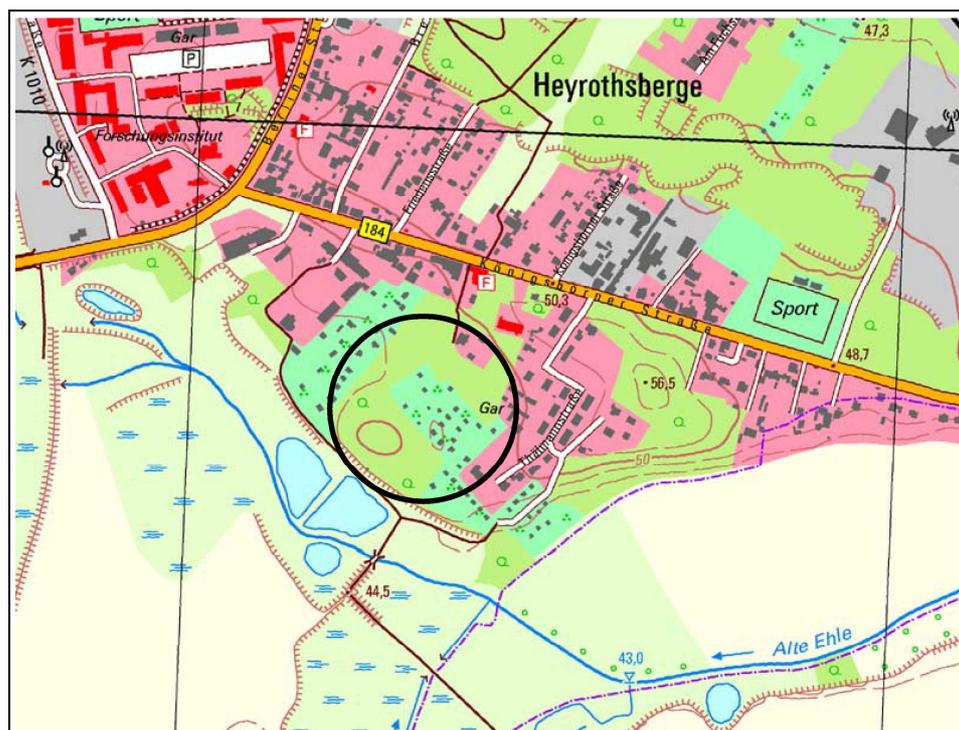




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Bebauungsplan Nr.42/2017 "Sonstiges Sondergebiet Tierhaltung südlich der Königsborner Straße" in der Ortschaft Heyrothsberge

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK 10/10/2009] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / A18-2640-2012-5

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungs- bereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Entwässerung, Nutzung und Vegetation	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	7
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	8
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	9
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	10
6.2.3. Belange der Luftreinhaltung	10
6.2.4. Belange der Lärmbekämpfung	10
6.2.5. Belange der Abfallbeseitigung	10
6.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	11
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	11
8. Flächenbilanz	11
Teil B Umweltbericht	12

Teil A: Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42/2017 "Sonstiges Sondergebiet Tierhaltung südlich der Königsborner Straße" in der Ortschaft Heyrothsberge - Gemeinde Biederitz

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S.288)

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

Durch die Konzentration der landwirtschaftlichen Tierhaltung in größeren Anlagen haben sich in den letzten Jahrzehnten landwirtschaftliche Tierhaltungen zunehmend vom dörflichen Umfeld abgelöst und ihren Platz in Anlagen am Dorfrand gefunden. In der Bevölkerung im dörflich geprägten Umfeld besteht jedoch häufig der Wunsch, Tierhaltung für private Zwecke zu betreiben. Die Baunutzungsverordnung bietet für private Tierhaltungen kaum geeignete Gebietseinstufungen, da nicht landwirtschaftliche Tierhaltung für eine Festsetzung von Dorfgebieten keine hinreichende Prägung bewirkt. Die Möglichkeit der privaten Tierhaltung auf größeren Grundstücken stellt aber auch eine besondere Lagegunst für dörflich geprägte Orte dar. In verdichteten Regionen decken ländliche Orte die Nachfrage nach diesen besonderen Wohnformen und tragen zur Vielfalt der Wohnmöglichkeiten in der Region bei.

Am Standort südlich der Königsborner Straße Heyrothsberge wird seit vielen Jahren eine private Haltung von Hunden, Schafen, Alpakas und Pferden betrieben. Die Tierhaltung und Hundezucht erfolgen privat oder im Rahmen eines Vereines, nicht als landwirtschaftlicher oder gewerblicher Betrieb.

Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung einer Gartenlaube für Zwecke der Hundezucht wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Anlagen geprüft und festgestellt, dass derzeit keine ausreichende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungen gegeben ist. Eine Zulassung gemäß § 35 BauGB wurde durch die zuständige Bauordnungsbehörde abgelehnt. Die Prüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass die Hundezucht einen Grenzfall der Zulässigkeit nach § 35 Abs.1 Nr.4 BauGB darstellt. Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 10.09.1976 (4C 89.75) ist für die Zulässigkeit der Hundezucht die Lage im ländlichen oder städtischen Bereich entscheidend. Im ländlichen Bereich ist sie im Außenbereich unzulässig, da sie bestimmungsgemäß auch in der Ortslage ausgeübt werden kann. Im städtischen Bereich wäre die Hundezucht zulässig, da die Möglichkeit im Zusammenhang bebauter Nutzung nicht besteht.

Bauliche Anlagen für eine nicht landwirtschaftliche Pferdehaltung sind im Außenbereich unzulässig (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.08.1989 (4B 61.89) und Beschluss

vom 09.09.2004 (4B 58/04). Zur Zulässigkeit der privaten Zucht von Schafen und Alpakas liegen keine oberverwaltungsgerichtlichen Entscheidungen vor. Aus dieser Rechtsgrundlage ergibt sich das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn die Vorhaben auf genehmigter Grundlage weiterhin ausgeübt werden sollen.

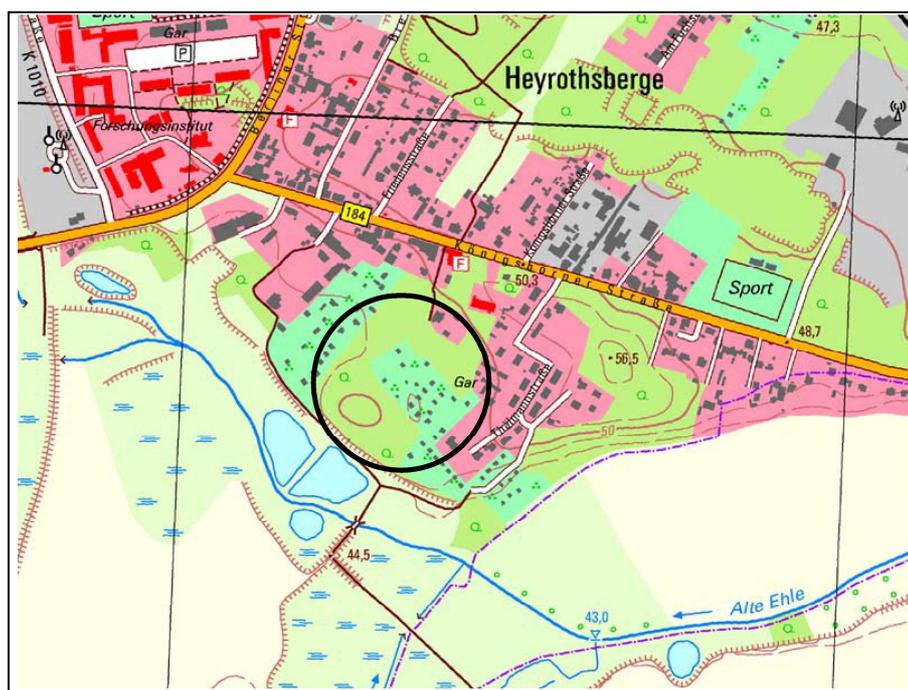
Die Gemeinde Biederitz hat geprüft, ob die Nutzungen den gemeindlichen Zielstellungen entsprechen und ist zu der Auffassung gelangt, dass die private Haltung von Tieren in ortsverträglichem Umfang der Erhaltung der zunehmend durch Wohnnutzung überprägten ländlichen Lebensweise beiträgt und der Erhaltung der örtlichen Identität dient. Die Nutzungen sollen auf Grundlage eines Bebauungsplanes weiterhin ermöglicht werden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 6 BauGB städtebaulich erforderlich. Er dient den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung und den Belangen von Freizeit und Erholung. Bereits etablierte Freizeitnutzungen werden hierdurch bauplanungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan umfasst Bereiche, die im Bestand bereits so genutzt werden bzw. ehemalige Gärten, deren bauliche Anlagen nachgenutzt werden sollen. Erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind hiermit nicht verbunden.

Die vorstehend dargelegten Sachverhalte begründen das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Lage in der Gemeinde



[TK 10/10/2009] ©
GeoBasis-DE /
LVermGeoLSA /
A18-2640-2012-5

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Nordosten durch eine Parallele im Abstand von 30 Metern von der Südwestgrenze der Flurstücke 10094, 10095 und 10096 sowie der Südwestgrenze des Flurstücks 10114
- im Nordwesten durch eine Parallele im Abstand von 30 Metern von der Nordwestgrenze des Flurstücks 517/80 im mittleren Bereich (siehe Planzeichnung)
- im Süden reicht das Plangebiet an seiner Nordwestgrenze um 28,3 Meter und an der Südostgrenze um 16,7 Meter auf das Flurstück 10052, die örtlich feststellbare Südgrenze bildet ein hier vorhandener Weg

- die Südostgrenze bildet zunächst eine Parallele zur Nordwestgrenze im Abstand von 40 Metern, auf dem Flurstück 10117 folgt die Grenze der Lage des Zaunes der noch bestehenden Gartennutzung unter Einbeziehung eines leeren Gartens und dann entlang der Nordwestgrenze des Flurstücks 10115

(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Biederitz, Flur 4)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

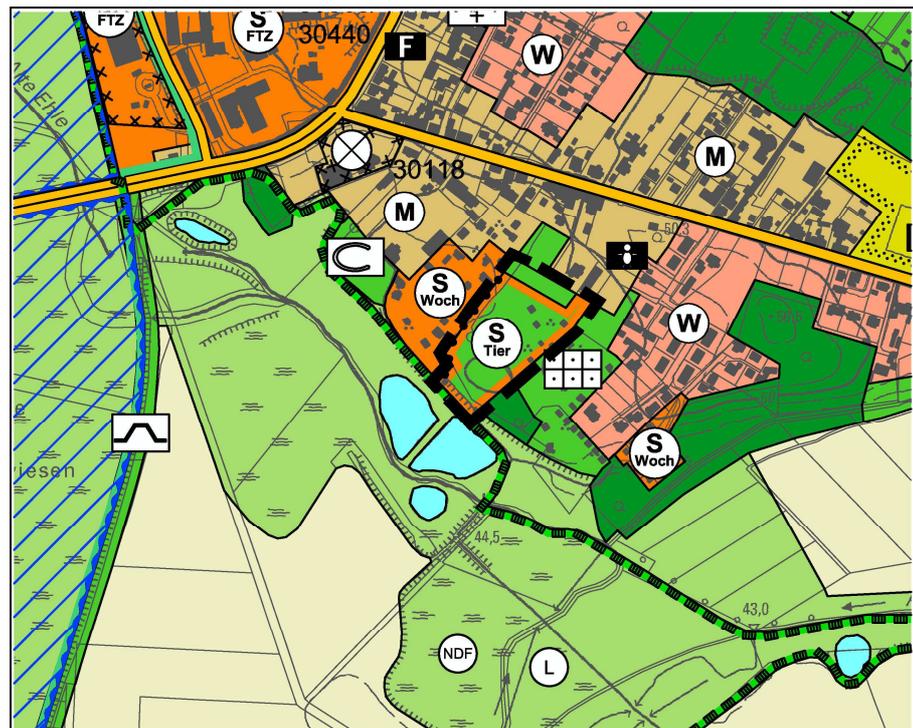
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden im Abstand von ca. 30 Metern Wohngrundstücke in gemischten Bauflächen
- im Osten private Grünflächen und Gärten sowie im Abstand von ca. 100 Metern Wohnbebauung an der Thälmannstraße
- im Süden Grünlandbereiche bis zur Umflutehle
- im Westen im Abstand von 30 Metern eine Gartenanlage teilweise mit Wochenendhäusern

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Biederitz



[TK 10/10/2009] ©
GeoBasis-DE /
LVermGeoLSA /
A18-2640-2012-5

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt das Plangebiet derzeit als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Die Fläche des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung als Sonderbaufläche für private Tierhaltung dargestellt. Der Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs.2 BauGB wird durch das Parallelverfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes somit gewährleistet.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde nicht betroffen. Die Planung beinhaltet die bauplanungsrechtliche Sicherung der Zulässigkeit der bestehenden Hundezucht und der Haltung von Schafen, Alpakas und Pferden in ortsverträglichem Umfang.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert. Ein Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befindet sich derzeit in Aufstellung. Der erste Entwurf wurde im Juni 2016 zur Beteiligung beschlossen.

Die Entwicklung von Biederitz ist auf die Eigenentwicklung beschränkt. Die geplanten Nutzungen dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde Biederitz.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,01 Hektar. Die Flächen stehen im Eigentum von Privatpersonen.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

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

archäologische Kulturdenkmale

Das gesamte Plangebiet stellt ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmSchG LSA dar. Die Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14, sind zu berücksichtigen. Für alle Maßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, müssen denkmalrechtliche Genehmigungen gemäß § 14 Abs.1 DenkmSchG LSA vorliegen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Landkreis Jerichower Land anhand vorliegender Belastungskarten auf eine Belastung mit Kampfmitteln überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.3. Entwässerung, Nutzung und Vegetation

Wasser

Das Plangebiet weist einen gut durchlässigen, sandigen Boden auf. Das Niederschlagswasser versickert derzeit weitgehend auf den Flächen. Die oberen Bodenoberschichten sind durchlässig, so dass für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignete Voraussetzungen zu erwarten sind.

Nutzungen und Vegetation

Flurstück 10117 (Teilfläche des Plangebietes)

Die Teilfläche ist bebaut mit vier Gartenlauben. Zwei Gartenlauben sind davon für die Hundezucht umgenutzt und durch eine Wärme- und Schallsolierung der Außenwände baulich saniert worden. Zwei Gartenlauben stehen leer. Von einer weiteren ehemaligen Gartenlaube ist im Bestand die Bodenplatte (Beton) erhalten. Die bebaute Grundfläche beträgt derzeit ca. 200 m² einschließlich der Bodenplatte. Die Gebäude wurden vor 1989 errichtet. Die nicht bebauten Flächen sind durch Obstgehölze und im Übergang zum SO Tier 2 - Gebiet durch sonstige Laubgehölze geprägt. Das Gelände ist eingezäunt.

Flurstück 517/80 (Teilfläche des Plangebietes)

Die Flächen werden zur Haltung von Alpakas und Schafen genutzt. In diesem Bereich befinden sich zwei Finnhütten und ein Gebäude mit flach geneigtem Dach. Die bebaute Grundfläche beträgt ca. 90 m². Die Gebäude wurden vor 1989 errichtet. Das Gelände ist eingezäunt. Die Fläche ist überwiegend mit Kiefern bestanden.

Flurstück 10052 (Teilfläche des Plangebietes)

Die im Plangebiet befindliche Teilfläche des Flurstücks 10052 ist als Pferdepaddock eingezäunt und mit einem Unterstand (Stall) für Pferde bebaut. Die bebaute Grundfläche beträgt ca. 70 m². Das Grundstück ist bis auf Gehölze am Nordrand zum Flurstück 517/80 weitgehend vegetationsfrei.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planungsziel des Bebauungsplanes ist eine bestandsorientierte Entwicklung des Plangebietes. Wesentliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Es soll lediglich eine Bebauung auf der vorhandenen Bodenplatte ermöglicht werden. Die Zulässigkeit der bereits seit vielen Jahren vollzogenen Nutzungen bzw. die geplanten Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen soll gesichert werden. Die Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen baulichen Bestand.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wurde als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet Tierhaltung gemäß § 11 Abs.2 BauGB festgesetzt. Die Gebiete dienen der nicht gewerblichen und nicht landwirtschaftlichen Tierhaltung einer begrenzten Anzahl von Hunden, Schafen, Alpakas und Pferden.

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. Eine private Tierhaltung ist in Dorfgebieten allgemein grundsätzlich zulässig. Der gewählte Standort ist jedoch nicht für die in Dorfgebieten allgemein

zulässige Wohnnutzung geeignet, da er keine ausreichende Erschließung aufweist und der derzeitige Charakter bewahrt werden soll. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes wäre nicht gewahrt, wenn im Plangebiet alle anderen Nutzungen außer der Tierhaltung ausgeschlossen werden. Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde lassen sich somit nur über die Festsetzung eines Sondergebietes umsetzen, in dem die Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Für Sondergebiete sind neben der allgemeinen Zweckbestimmung die konkreten Zulässigkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Dieses Erfordernis besteht am vorhandenen Standort auch aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen, immissionsempfindlichen Nutzungen. Der Umfang der Tierhaltung soll auf ein am Standort verträgliches Maß beschränkt bleiben. Dieses Maß wird durch den Umfang der Anzahl der vorhandenen Tiere gebildet. Der derzeitige Bestand wird als gebietsverträglich eingestuft. Er umfasst bis zu 15 Hunde im Rahmen einer geordneten privaten Hundezucht im SO Tier 1 - Gebiet, bis zu 23 Schafe oder Alpakas im SO Tier 2 - Gebiet und bis zu 4 Pferde im SO Tier 3 - Gebiet am Südrand des Plangebietes. Eine wesentliche Erweiterung des Umfangs privat gehaltener Tiere ist nicht vorgesehen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich am vorhandenen Bestand der baulichen Anlagen orientieren. Der vorhandene Gebäudebestand wurde unter Punkt 3.3. der Begründung aufgeführt. Für die Beschränkung der Grundfläche wurde als Festsetzung nicht die Grundflächenzahl, sondern die tatsächliche Summe der Grundfläche von Gebäuden in den Sondergebieten SO Tier 1, SO Tier 2 und SO Tier 3. Dies ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO zulässig. Die festgesetzte Grundfläche ermöglicht die Erhaltung bzw. den Ersatz der bestehenden Gebäude sowie die Errichtung eines Gebäudes auf der vorhandenen Bodenplatte einer ehemaligen Gartenlaube.

Die Geschossigkeit wurde im gesamten Plangebiet mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Mehrgeschossige Gebäude sind für die zulässige Nutzung weder geeignet noch zulässig.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für die Sondergebiete die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Prägung.

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 gestaltet. Hierzu wurde gegenüber den Außengrenzen der Baugebiete ein Mindestabstand von 3 Metern festgesetzt. Dies soll ermöglichen, die Gebäude auf gleicher Grundfläche und bei Abriss der vorhandenen Bebauung auch an anderer Stelle zu ersetzen. Hierbei ist zu beachten, dass der Abstand nicht ausreicht, um Schäden an den Gebäuden durch umstürzende Bäume auszuschließen. Dies ist im Bestand ebenso nicht gegeben, da sich die Gebäude teilweise mitten in gehölzbestandenen Flächen befinden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

Die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert. Sie erfordern keine zusätzlichen Erschließungsanlagen und Kompensationsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange

6.1. Erschließung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet beinhaltet Nutzungen, die keine öffentliche Erschließung erfordern. Das Sondergebiet SO Tier 1 ist über die Flurstücke 10114, 10343 und 10345 von der Thälmannstraße aus erschlossen. Die Zuwegung wird über Grunddienstbarkeiten über die vorgenannten Flurstücke gesichert. Die Zuwegung für das Grundstück des SO Tier 2 - Gebietes erfolgt über die Flurstücke 866/12 und 10190 von der Königsborner Straße aus. Diese Zufahrt ist privatrechtlich gesichert. Alle Grundstücke stehen in gleichem Eigentum. Das SO Tier 3 - Gebiet wird über landwirtschaftliche Wege angeschlossen. Das Flurstück 10052, auf dem sich das SO Tier 3 - Gebiet befindet, ist im Bereich des Gebäudes Königsborner Straße 65 unmittelbar an die Königsborner Straße angeschlossen und somit erschlossen.

Für den ausschließlichen Zweck der Tierhaltung ist diese Erschließung ausreichend.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung für die Tiere erfolgt über Brunnen. Eine Trinkwasserversorgung ist für das Plangebiet nicht erforderlich. Weitere Anschlussanforderungen bestehen für die zulässigen Nutzungen nicht. Das anfallende Niederschlagswasser versickert im Plangebiet.

Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes umfassen die Bereitstellung des gemeindlichen Grundschatzes, der gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 48 m³/h über 2 Stunden zu bemessen ist. An der Kindertagesstätte Heyrothsberge unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich ein Löschwasserbrunnen, aus dem der Grundschatz gewährleistet ist. Das Plangebiet befindet sich in einem Radius von 300 Metern.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen 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

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen ausschließlich bestandsorientiert. Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gegenüber dem Bestand vor. Eine Bilanzierung ist nicht erforderlich.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet für Tierhaltung und der Begrenzung der Anzahl der Tiere ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer grenzen nicht an das Plangebiet an.

6.2.3. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und des Abstandes zu immissionsempfindlichen Nutzungen sind erhebliche Beeinträchtigungen 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.

Als relevante Lärmemission ist im Plangebiet lediglich das Bellen von Hunden während der Tagzeit zu betrachten. Nachts werden die Hunde ausschließlich in den geschlossenen schallisolierten Gebäuden gehalten und verursachen keine an den maßgeblichen Immissionsorten wahrnehmbaren Lärmemissionen. Tags sind die Hunde aufgrund der isolierten Lage keinen wesentlichen Bellreizen ausgesetzt. Der Bebauungsplan begrenzt die Anzahl der Hunde auf maximal 15 Stück. Für die Hundehaltung steht eine Fläche von 6.767 m² zur Verfügung, die es gestattet, die Hunde in bis zu 5 größeren Zwingern so zu verteilen, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Hundebellen vermieden werden. Verbleibende Geräusche überschreiten an den maßgeblichen Immissionsorten nicht die Richtwerte der TA- Lärm. Der entsprechende Nachweis wurde in einem schalltechnischen Gutachten (ECO Akustik Januar 2018) erbracht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit umsetzbar.

6.2.5. Belange der Abfallbeseitigung

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten teilte mit, dass zu erwarten ist, dass durch die Tierhaltung Festmist anfällt. Das Amt weist auf die Anforderungen für Anlagen zum Lagern von Festmist und auf die Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde für die Zulassung der Lagerplätze hin. Aufgrund des geringen Umfangs der Tierhaltung sind Lagerplätze für Festmist jedoch nicht erkennbar erforderlich.

6.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

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

- das Interesse an der Erhaltung ausgeübter Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Betroffen sind zunächst die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet selbst. Diese finden Berücksichtigung, in dem die derzeit ausgeübten Nutzungen weiterhin zugelassen und im festgesetzter Rahmen entwickelt werden dürfen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit wurden Bedenken von einer Anwohnerin der Thälmannstraße vorgetragen. Sie bemängelt das Fehlen einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, so dass dieser Sachverhalt berücksichtigt wird.

Die Bürgerin führt an, dass eine Hundezucht in der zugelassenen Größenordnung nicht mit den angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar sei und zur Wertminderung des Grundstückes sowie zur Verschlechterung der Wohnverhältnisse führen würde. Sie bemängelt, dass kein Gutachten mit dem Nachweis vorliegt, dass an den Wohngrundstücken die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 eingehalten werden.

Parallel zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte die Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Sachverhalt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hunde in der Nacht in geschlossenen Räumen gehalten werden und der Umfang der Tierhaltung mit bis zu 15 Hunden in dörflichen Lagen ortstypisch ist. Verbleibende Geräusche überschreiten an den maßgeblichen Immissionsorten nicht die Richtwerte der TA- Lärm. Der entsprechende Nachweis wurde im schalltechnischen Gutachten (ECO Akustik Januar 2018) erbracht.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonstiges Sondergebiet Tierhaltung südlich der Königsborner Straße" stehen Belange der Freizeitgestaltung und Erholung und der Erhaltung dörflich typischer Tierhaltungen im örtlichen Umfeld im Vordergrund. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die privaten Belange an der Fortsetzung ausgeübter Nutzungen werden berücksichtigt.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	10.118 m ²
• Sondergebiet SO1 Hundehaltung	6.767 m ²
• Sondergebiet SO2 Haltung von Schafen und Alpakas	2.429 m ²
• Sondergebiet SO3 Pferdehaltung	922 m ²

TEIL B: Umweltbericht zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	13
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	13
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	13
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	13
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	14
1.4.1. Gesetzliche Grundlagen	14
1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	16
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
2.1.1. Schutzgut Biotop	16
2.1.2. Schutzgut Arten	17
2.1.3. Schutzgut Boden	18
2.1.4. Schutzgut Wasser	19
2.1.5. Schutzgut Klima / Luft	19
2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	19
2.1.7. Schutzgut Mensch	20
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	20
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
2.3.1. Handlungsempfehlungen	22
2.3.2. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen	22
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3. Ergänzende Angaben	23
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	23
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	24
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- bauplanungsrechtliche Sicherung von privaten Tierhaltungsanlagen in der Ortschaft Heyrothsberge

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung von drei Sondergebietsflächen für die Haltung von bis zu 15 Hunden, 23 Schafen oder Alpakas und 4 Pferden, bestandorientierte Festsetzung von Grundflächen und Geschossigkeiten

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



Luftbild des Plangebietes

[TK10/10/2009] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / A18-2640-2012-5

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

Fläche des Plangebietes gesamt	10.118 m ²
• Sondergebiet SO1 Hundehaltung	6.767 m ²
• Sondergebiet SO2 Haltung von Schafen und Alpakas	2.429 m ²
• Sondergebiet SO3 Pferdehaltung	922 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 benachbarten Gebieten, Erhaltung der Erholungsfunktion der Landschaft

Art der Berücksichtigung:

Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar. Aufgrund des geringen Umfangs der Tierhaltung und der Abstände sind keine erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der Umgebung zu erwarten.

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

Ziele des Umweltschutzes:

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

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

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

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

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

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

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

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, da die Festsetzungen ausschließlich bestandsorientiert erfolgen, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten

- 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:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion, da die Festsetzungen ausschließlich bestandsorientiert erfolgen, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten

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

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut, da die Festsetzungen ausschließlich bestandsorientiert erfolgen, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten

- 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:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, da die Festsetzungen ausschließlich bestandsorientiert erfolgen, ist kein erheblicher Eingriff 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 der Bebauung des Plangebietes, da die Festsetzungen ausschließlich bestandsorientiert erfolgen, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Das Plangebiet stellt ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmSchG LSA dar.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (Juni 2016)

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind für die Flächen keine Festlegungen getroffen. Südlich grenzt ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz an.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg wurde 1997 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. Das Gebiet ist Bestandteil der Landschaftseinheit Elbtal.

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

Das Plangebiet wird durch verschiedene Biotoptypen geprägt. Im Bereich des Sondergebietes SO Tier 1 (Hundehaltung) sind Gärten vorhanden, die inzwischen teilweise durch die Hundezucht nachgenutzt werden. Das Gebiet ist mit Gehölzen (überwiegend Obstgehölze aus der Gartenutzung) bestanden. Am Nordrand und im Süden im Übergang zum Sondergebiet SO Tier 2 sind standortgerechte Laubgehölzbestände überwiegend einheimischer Arten vorhanden. Die Flächen sind parkartig gestaltet. Eine Strauchschicht ist nur im Randbereich zum SO Tier 2 - Gebiet vorhanden.

Das Sondergebiet SO Tier 2 wird überwiegend durch geschlossene Gehölzbestände aus Kiefern geprägt. In den Randbereichen zum SO Tier 1 - Gebiet und zum SO Tier 3 - Gebiet sind vereinzelt

standortgerechte Laubgehölze vorhanden. Der Gehölzbereich ist weitgehend frei von Unterwuchs bedingt durch die Haltung von Schafen und Alpakas.

Das Sondergebiet SO Tier 3 umfasst eine intensiv zur Pferdehaltung genutzte Fläche (Paddock). Auf der Fläche sind am Rand zum SO Tier 2 - Gebiet Einzelgehölze vorhanden. Ansonsten ist die Fläche aufgrund der intensiven Nutzung weitgehend vegetationsfrei.

In den Gebieten SO Tier 1, SO Tier 2 und SO Tier 3 sind baulichen Anlagen vorhanden. Die Bereiche sind eingezäunt.

Bewertung

Im Plangebiet kommen überwiegend verbreitete Biotoptypen von geringer bis allgemeiner Wertigkeit vor.

2.1.2. Schutzgut Arten

Bestand und Bewertung

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder im Planungsgebiet, noch dessen unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Habitatqualitäten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine geringe Bedeutung zu.

Artenschutzrelevante Tierarten

Bestand

Auf eine systematische Kartierung der Arten im Plangebiet wurde aufgrund der Prägung des Gebietes, der intensiven Nutzung und der auf das Gebiet einwirkenden Störeinflüsse verzichtet, da diese ein Vorkommen von streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten nicht erwarten lassen. Im Landschaftsrahmenplan wurden für das Plangebiet keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert.

Fledermäuse

Der Stammquerschnitt der Gehölze lässt keine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse erkennen. Eine Nutzung als Sommerquartier kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, obgleich keine konkreten Hinweise auf Höhlen in den Baumstämmen aufgefunden wurden.

Lurche, Insekten, Kriechtiere

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, die die Voraussetzung für ein Vorkommen gewässergebundener Arten darstellen. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Verschattung des Geländes durch Gehölze sind keine Lebensbedingungen für Kriechtiere, Schmetterlinge und andere Insektengruppen vorhanden.

Avifauna

Die Gehölze im Norden des Plangebiets weisen eine Eignung als Brutstätte für Vögel auf. Aufgrund der Störwirkungen durch die Nutzung ist nur mit dem Vorkommen verbreiteter Arten zu rechnen.

Bewertung

Aufgrund der Einwirkungen durch intensive Nutzung des Untersuchungsbereiches sowie die weitgehende Naturferne der im Plangebiet vorkommenden Kulturen, ist die artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes als gering einzustufen.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand

Auf den baumbestandenen Flächen am Rand des Elbtales steht gemäß dem Bodenatlas Sachsen - Anhalt oberflächlich Auenlehmtiefen - Vegas an. Die Böden gehören der Grundmoräne der Saale Eiszeit an.

Die Böden des Plangebietes weisen mit Bodenwerten von ca. 30 Bodenpunkten ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotential auf. Eine Gefahr der Bodenerosion durch Wasser besteht nicht. Die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch. Das Pufferungsvermögen ist mäßig. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist durchschnittlich. Die Böden sind im Bereich der Gartenanlage und der vorhandenen Bebauung anthropogen überprägt. Ein regelmäßiger Bodenumbau findet nicht statt.

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

Ablagerungen/Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Einwirkungsbereich.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im SO Tier 1 - Gebiet und SO Tier 2 - Gebiet oberflächenfern an. Der Grundwasserflurabstand beträgt hier ca. 2 Meter. Das Grundwasser ist aufgrund der Durchlässigkeit des Bodens nur gering geschützt. Im SO Tier 3 - Gebiet steht das Grundwasser oberflächennäher an.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

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.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut im Plangebiet als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für die Einschätzung der Klimarelevanz der Flächen im Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde der Landschaftsrahmenplan zugrunde gelegt.

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

- gleichmäßige Verdunstung und damit konstante Luftbefeuchtung
- Temperaturabsenkung durch Verdunstung
- Verringerung des oberirdischen Wasserabflusses
- Verbesserung der Luftqualität durch Ausfilterung
- Kleinräumige Luftbewegung
- Entzug von CO₂ bei der Photosynthese

Vegetationsbeständen mit einer großen Oberfläche und einem großen Wurzelvolumen, wie sie vor allem große und alte Bäume haben, wird dabei eine besondere Bedeutung zugemessen, ebenso wie geschlossenen Baumbeständen.

Die im Plangebiet vorhandenen naturfernen Kiefernbestände und Laubgehölze weisen ein mittleres Potential zur Entstehung von Frischluft auf. Bedingt durch das Geländere relief fließt die Kaltluft in strahlungsarmen Nächten in Richtung Umflutehle ab. Wesentliche Überwärmungsbereiche sind in Heyrothsberge nicht vorhanden.

In Bezug auf die Belange des Klimas ist dem Gebiet eine allgemeine Bedeutung zu zumessen.

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 Plangebietes eingebettet in die abwechslungsreich gestaltete Elbtalau. Die Fläche ist eingeordnet in einen überwiegend durch Gehölze geprägten Bereich. Sie ist selbst nur kleinräumig landschaftsbildwirksam.

Das Landschaftsbild des Plangebietes und dessen südlich angrenzende Umgebung ist aufgrund der strukturierten Freiflächen als mittelwertig (allgemeine Wertigkeit) einzustufen.

2.1.7. Schutzgut Mensch

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

Erholung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Einzäunung nicht öffentlich zugänglich und hat daher für die Erholung der Öffentlichkeit nur eine geringe Bedeutung. Der das SO Tier 3 - Gebiet begrenzende Weg wird intensiv für die wohnungsnaher Erholung genutzt. Dem Plangebiet kommt als arrondierende Fläche des Weges eine Bedeutung für die Erholung zu. Die angrenzende Fläche wird durch die Pferdehaltung geprägt, sie trägt zur Belebung des Erholungswertes der Landschaft bei.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. Wohnnutzungen befinden sich östlich des Plangebietes im Abstand von ca. 100 Metern an der Thälmannstraße. Die bestehenden Nutzungen sind nicht mit Lärmemissionen verbunden, die eine erhebliche Beeinträchtigung erzeugen können.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind hierdurch nicht zu erwarten.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von der Planung ist ein mehrperiodiges archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmSchG LSA betroffen. Die Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14 (Genehmigungspflicht) sind zu beachten.

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

Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen Schutzgut Biotope und Arten

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

Da sich die zukünftigen Nutzungen am Bestand orientieren, sind erhebliche Eingriffe in erhaltenswerte Biotoptypen nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel sind ebenfalls nicht zu erwarten. Eine vorübergehende Störung während Bauphasen für Ersatzbauten ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Ein Verlust von Habitatflächen für diverse Vogelarten ist nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Struktur nur in eingeschränktem Maße eignet und die Fläche nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht und Ausweichmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen kann die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sein. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes können keine wesentlichen Flächen über den Bestand hinaus versiegelt werden. Ein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion ist somit nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser können durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die Versiegelung von Böden entstehen. Da der Umfang der Versiegelungen nicht zunimmt, ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Klima, Luft

Vorstehende Aussagen gelten auch für das Schutzgut Klima / Luft.

Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Möglichkeit der bestandsorientierten Nutzung privater Tierhaltungsanlagen im Plangebiet. Durch die Begrenzung der Anzahl der Tiere ist eine wesentliche Entwicklung über den Bestand hinaus nicht zulässig. Aufgrund des Abstandes und des Umfangs der Tierhaltung sind Geruchsbelästigungen der umgebenden Bebauung auszuschließen.

Als relevante Lärmemission ist im Plangebiet lediglich das Bellen von Hunden während der Tagzeit zu betrachten. Nachts werden die Hunde ausschließlich in den geschlossenen schallisolierten Gebäuden gehalten und verursachen keine an den maßgeblichen Immissionsorten wahrnehmbaren Lärmemissionen. Tags sind die Hunde aufgrund der isolierten Lage keinen wesentlichen Bellreizen ausgesetzt. Der Bebauungsplan begrenzt die Anzahl der Hunde auf maximal 15 Stück. Für die Hundehaltung steht eine Fläche von 6.767 m² zur Verfügung, die es gestattet, die Hunde in bis zu 5 größeren Zwingern so zu verteilen, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Hundebellen vermieden werden. Verbleibende Geräusche überschreiten an den maßgeblichen

Immissionsorten nicht die Richtwerte der TA- Lärm. Der entsprechende Nachweis wurde in einem schalltechnischen Gutachten (ECO Akustik Januar 2018) erbracht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit umsetzbar.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die bestandsorientierte Bebauung nicht erheblich verändern.

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 vermieden oder minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

2.3.1. Handlungsempfehlungen

allgemeine baubezogene Handlungsempfehlungen

- Gegebenenfalls stattfindender Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich un bebauter 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 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.

- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss auf der Grundlage der Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14, geklärt sein, auf welche Weise die Belange der Archäologie berücksichtigt werden. Hierzu hat sich der Bauherr mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Verbindung zu setzen. Baubedingte Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erdoberfläche nicht beschädigt wird.

anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

2.3.2. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

Maßnahmen der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

- Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf den vorhanden Bestand
- Die nicht überbauten Flächen der zu überbauenden Grundstücke sollen als Grünflächen angelegt werden.

Begründung:

- Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen
- Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushalts
- Erhaltung des Grünanteils im Plangebiet
- Beibehaltung der lokalklimatischen Situation

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung beinhaltet bestandsorientierte Festsetzungen. Eine Untersuchung von Alternativen kommt daher nicht zur Anwendung.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

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

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 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 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

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

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

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

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

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

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine bestandsorientierte Entwicklung des Plangebietes ohne zusätzliche Versiegelungen von Grundflächen oder wesentliche Nutzungsänderungen vorzubereiten. Er bewirkt, dass die bestehenden Nutzungen erhalten und in engem Rahmen entwickelt sowie bauliche Anlagen in gleichem Umfang wie bisher errichtet werden können. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind hierdurch nicht zu erwarten. Mit der Planung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Arten- und Biotopschutz, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter verbunden. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt. Aufgrund der Begrenzung der Anzahl der zu haltenden Tiere, sind erhebliche Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten.

Biederitz, März 2018

gez. Gericke

Kay Gericke
Bürgermeister

