

Stadt Zerbst (Anhalt)

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 04/2024
„Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg“
im OT Eichholz
und
Antrag auf Herauslösung aus dem
Landschaftsschutzgebiet LSG0102AZE „Mittlere Elbe-Steckby“

Vorhabenträger: **Martin Kiehne**
 Magdeburger Str. 78
 39261 Zerbst

über

Stadt Zerbst/Anhalt
Bau- und Liegenschaftsamt
Breite 86a
39261 Zerbst/Anhalt



Auftragnehmer: LA21 Landschaftsarchitektur®
 Steinstraße 35
 19395 Ganzlin
 0173 595 0703
 k.papenroth@la-21.com

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Landespflege (FH)
 Kathrin Papenroth

Planungsstand: 21. August 2024

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht	4
1. Einleitung	4
1.1 Planungserfordernis und wichtigste Ziele	4
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte der Planung.....	5
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht	8
2. Antrag auf Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet.....	9
2.1 Antragsgegenstand	10
2.2 Vorhandene Unterlagen, Einbindung ins Gesamtverfahren	10
3. Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes	10
3.1 Bestandssituation / Istzustand.....	10
3.2 Bestand Biotoptypen / Flächennutzung	14
3.3 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung	20
3.4 Prognose ohne die Durchführung der Planung.....	23
4. Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB	30
4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	30
4.2 Alternative Planungsmöglichkeiten	31
4.3 Flächenbilanzierung	32
4.4 Grünordnerische Festsetzungen	33
4.5 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	35
4.6 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	35
3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	36

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Planungserfordernis und wichtigste Ziele

Der Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstückes der Gemarkung Leps, Flur 7, Flurstück 81, möchte auf seiner Grundstücksfläche am westlichen Ortsrand des Ortsteils Eichholz ein Wohngebäude errichten und den rückwertigen Grundstücksbereich zur Pferdehaltung bzw. als Pferdekoppel nutzen.

Der gesamte Grundstücksbereich wird dem Außenbereich zugeordnet und kann nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaut werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung" im Ortsteil Eichholz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung einer Dorfgebietsfläche mit zweigeteilter Nutzung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 04/24 kann vom 'Eichholzer Weg' erschlossen werden und umfasst eine Gesamtfläche von 11.233 m².

Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens soll entsprechend § 1 Abs. 5 BAUGESETZBUCH (BAUGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Insbesondere sind folgende Belange zu berücksichtigen:

- die geteilte Flächennutzung der Eigentumsfläche des Vorhabenträgers
- die Realisierung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen
- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen und die Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung des Planungsziels verbindlich festzusetzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung" im Ortsteil Eichholz wird im räumlichen Geltungsbereich ein Dorfgebiet (§ 9 BAUNVO) festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes der Teilfläche MD1 wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der standörtlichen Gegebenheiten eine GRZ=0,6 festgesetzt.

Für die rückwertige Grundstücksfläche MD2 wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Pferdehaltung / Pferdekoppel festgesetzt. Auf dieser Teilfläche sind nur Nutzgärten, Weiden und landwirtschaftliche so genannte fliegende Bauten zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig Bestandteil des Landschaftsschutzgebiet LSG0102AZE „Mittlere Elbe-Steckby.

Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Beantragung der Herauslösung der Teilflächen MD1 und MD2 aus dem Schutzstatus nach dem Naturschutzrecht erforderlich, die innerhalb bzw. parallel der Ausführungen des Umweltberichtes vorgenommen wird.

Tabelle 1: Kurzüberblick der Planung

Vorhabenfläche Gemarkung Leps, Flur 7, Flst. 81, OT Eichholz	bisherige Nutzung / Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP 1993)	Festsetzungen B-Plan 04/2024 „Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg“
Teilfläche MD1	‘Dorfgebiete’ (unbebauter Siedlungsbereich bzw. ‘Baulücke’, die als Grünfläche besteht	Dorfgebiet (GRZ=0,6)
Teilfläche MD2	Flächen der Landwirtschaft / Außenbereich	Grünfläche mit Zweckbestimmung Pferdehaltung / Pferdekoppel
Grundstücksfläche innerhalb des Biosphärenreservats „Mittlere Elbe“ / Landschaftsschutzgebiet (LSG0102AZE)		Antrag auf Herauslösung aus dem Schutzgebiet erfolgt zusammen mit der Umweltprüfung zum B-Plan

Der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt kann auf Grund der Flächengröße sowie der standörtlichen Lage und Ausstattung der Grundstücksfläche vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gesetzliche Planungsvorgaben

Baugesetzbuch

Nach § 1 Abs. 5 BAUGB sollen die Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Diese Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BAUGB:

- *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes sowie der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*
- *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*
- *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter*
- *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*

Weitere Fachgesetze

In den einschlägigen Fachgesetzen sind Ziele des Umweltschutzes definiert, die für die Aufstellung der Bebauungsplanung relevant sind. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes, die Schutzgüter Landschaft, Mensch sowie die Kultur- und Sachgüter sind neben dem Flächennutzungsplan insbesondere auch die im Bundesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt und Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt formulierten Ziele zu berücksichtigen.

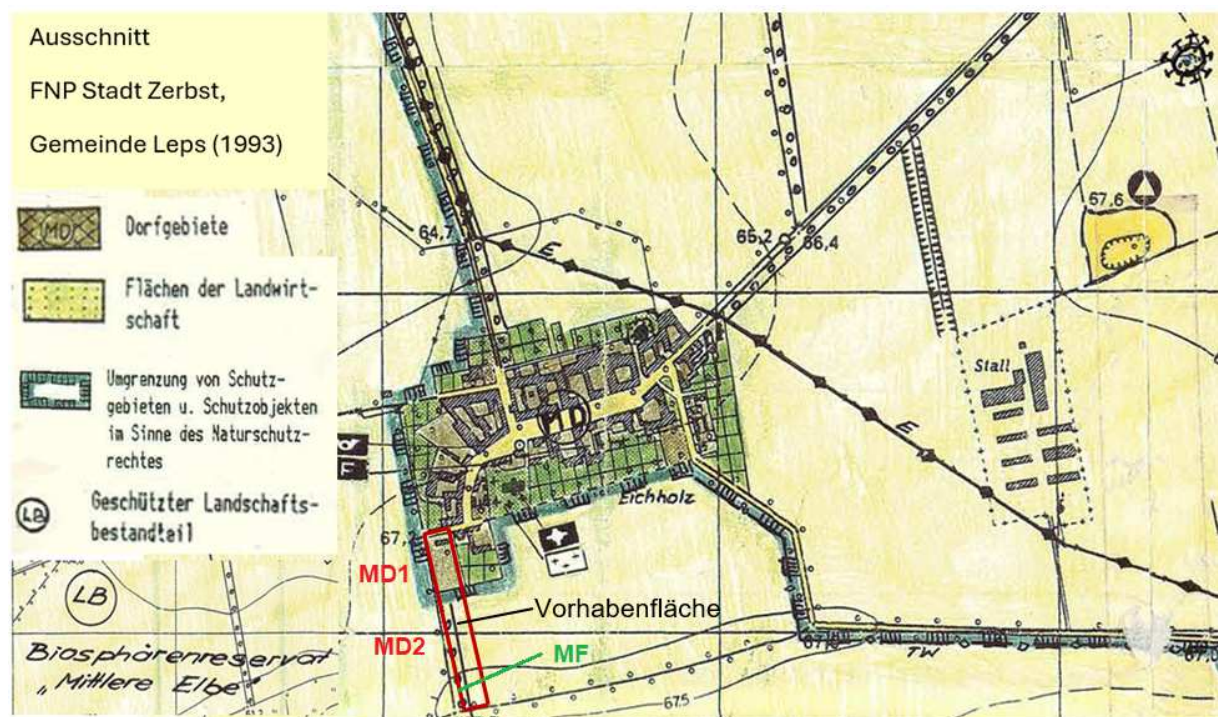
Fachplanungsvorgaben

Flächennutzungsplanung

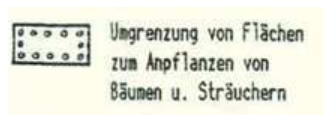
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes ist Bestandteil der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Leps (Stadt Zerbst), die 1993 durchgeführt und den Ortsteil Eichholz gemäß nachfolgend zusammengestellter Übersicht darstellt.

Die Teilfläche MD1 wird im nördlichen Geltungsbereich, dem Siedlungsbereich des Dorfgebietes zugeordnet, wohingegen die Teilfläche MD2 zum Außenbereich zählt und der allseitig von Eichholz dargestellten Nutzung als „Fläche der Landwirtschaft“ unterliegt.

In der Darstellung des FNP markiert die Nutzungsgrenze beider Teilflächen gleichzeitig die Grenze zum „Geschützten Landschaftsbestandteil“ – dem Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“.



Im FNP Auszug wurde mit grüner Hinweismarkierung auf eine weitere Darstellung eines wahrscheinlich händischen Nachtrags hingewiesen, der nicht eindeutig zugeordnet werden kann. Es wird vermutet, dass es sich hierbei um die wegbegleitende Darstellung einer möglichen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern handelt, die sich auf den westlich angrenzenden Feldweg bezieht. Die Darstellung des Wegeflurstück ist in diesem FNP Auszug fehlerhaft.



Bebauungsplanung

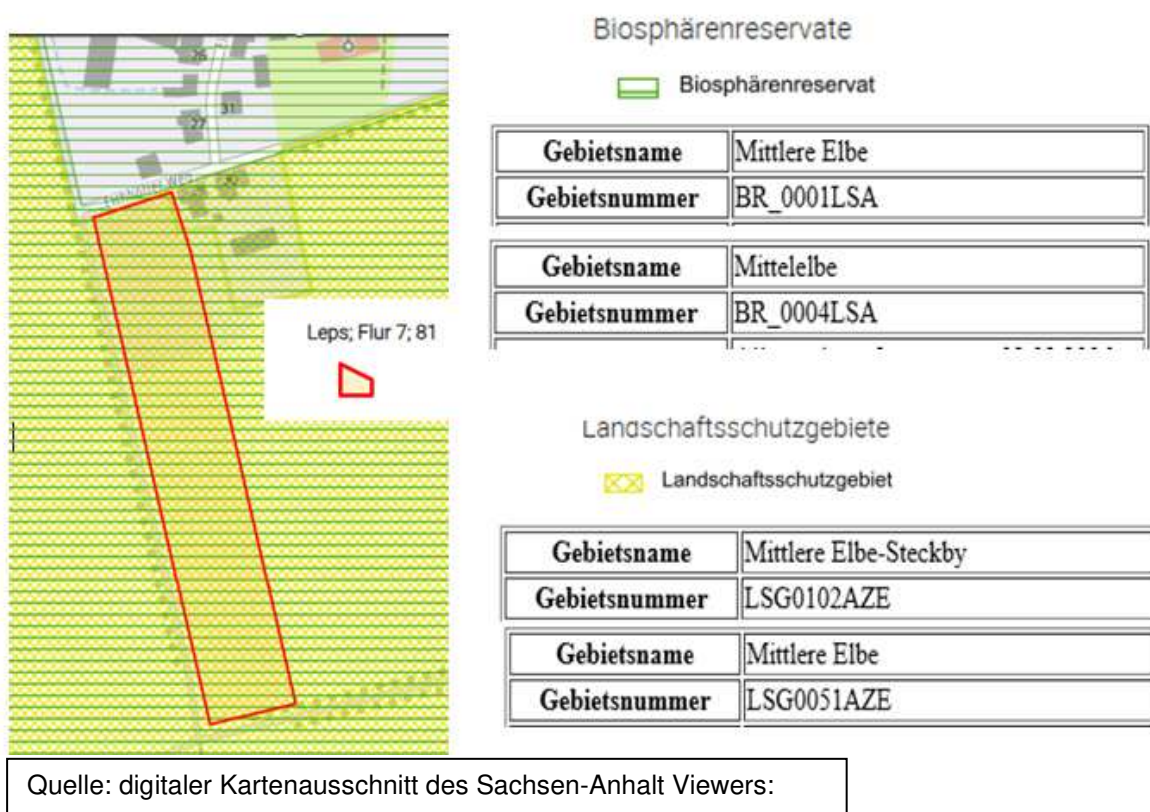
Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine weiteren B-Pläne vor.

Landschaftsplanung

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt kein Landschaftsplan zu Grunde.

1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich abweichend der Darstellung im FNP (1993) vollständig innerhalb der Abgrenzung von Schutzgebieten. Er ist sowohl Bestandteil eines Biosphärenreservates (BR) und befindet sich innerhalb von Landschaftsschutzgebietsausweisungen (LSG).



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ansonsten keine weiteren Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht.

2. Antrag auf Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/2024 widersprechen den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe-Steckby“. Zur Gewährleistung der Umsetzung der Bebauungsplanung wird parallel der Umweltuntersuchungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Ausgliederung des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Landschaftsschutzgebiet LSG0102AZE „Mittlere Elbe-Steckby“

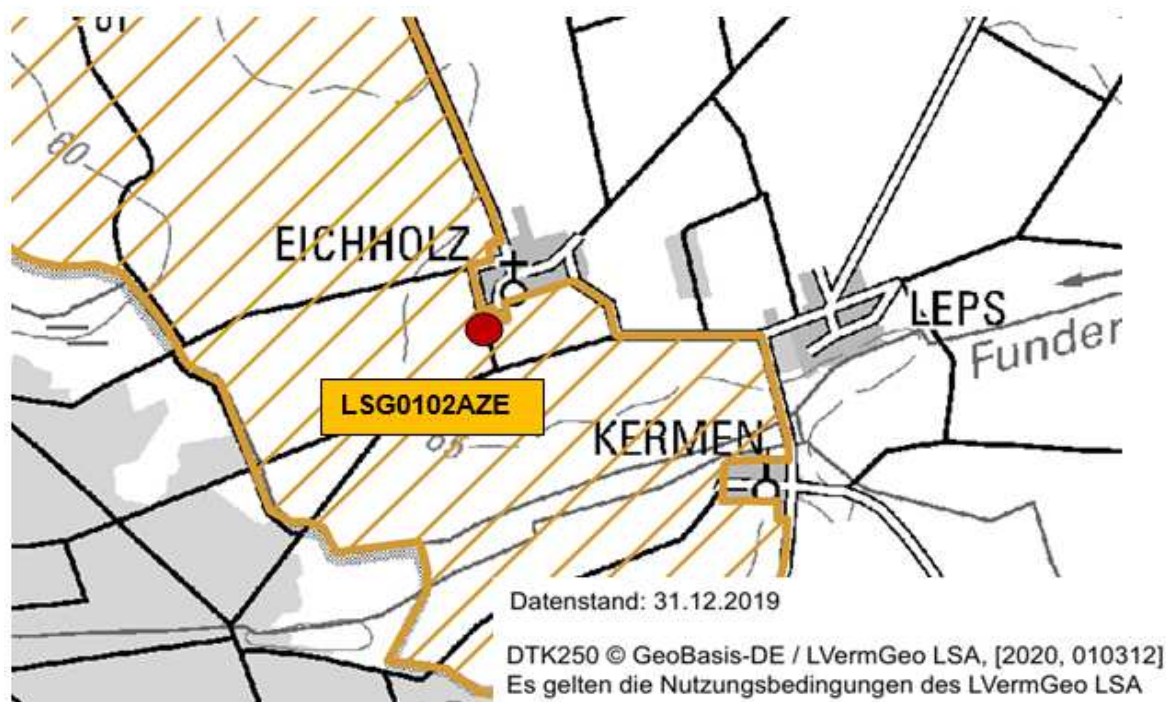
Das betroffene Landschaftsschutzgebiet LSG0102AZE „Mittlere Elbe-Steckby“ innerhalb des LSG0051 „Mittlere Elbe“, das innerhalb der Zonierung des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“ ein Bestandteil der ausgewiesenen Schutzzone III ist, wurde mit Verordnung vom 15.06.2007 (Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst. - 13(2007) Woche 26 vom 28.06.2007, als Schutzgebiet festgesetzt. Die Verordnung beinhaltet derzeit noch keine Gebietsbeschreibung.

Größe 4.205 ha

Codierung: LSG0102AZE

Landkreis: Anhalt-Bitterfeld (ABl)

Der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes LSG0102AZE „Mittlere Elbe-Steckby“ verläuft mit seiner östlichen Abgrenzung bis an den unmittelbaren Ortsrandbereich der Ortschaft Eichholz und schließt gemäß der nachfolgenden Übersicht auch die beiden Teilflächen MD1 und MD2 (rote Markierung) des Plangebietes ein.



2.1 Antragsgegenstand

Die Zulässigkeit der geplanten Nutzung gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/2024 steht derzeit im Widerspruch mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes LSG0102AZE.

Dies ergibt sich insbesondere aufgrund der Verbote gem. § 6

(1) In Schutzzone III und IV ist es nicht gestattet, ungenehmigte Flächennutzungsänderungen und Bebauungen vorzunehmen. (Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat Mittlere Elbe vom 12. September 1990).

2.2 Vorhandene Unterlagen, Einbindung ins Gesamtverfahren

Da die Fläche der hier beantragten Ausgliederung dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht, der im Rahmen der Umweltprüfung detailliert betrachtet wird, erfolgt an dieser Stelle keine gesonderte Bestandsbeschreibung der Schutzgüter des Naturhaushaltes.

Stattdessen wird auf die nachfolgenden Ausführungen des Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/2024 verwiesen.

Im Umweltbericht wird der Bestand von Natur und Landschaft des Geltungsbereiches zum angrenzenden Landschaftsbereich erfasst und die Auswirkungen im Falle der Realisierung des Vorhabens dargelegt. Darüber hinaus werden die erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- aufgezeigt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Das zur Ausgrenzung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragte Gebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 04/2024, der Gemarkung Leps, Flur 7, Flurstück 81 mit einer Gesamtfläche von 11.233 m².

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Süden durch einen Landwirtschaftsweg, Flurstück 91
- im Westen durch einen Landwirtschaftsweg, Flurstück 104
- im Norden durch die öffentliche Straße „Eichholzer Weg“, Flurstück 103
- im Osten durch die Bebauung Eichholzer Weg 28, Flurstücke 80 und 78/3

3. Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

3.1 Bestandssituation / Istzustand

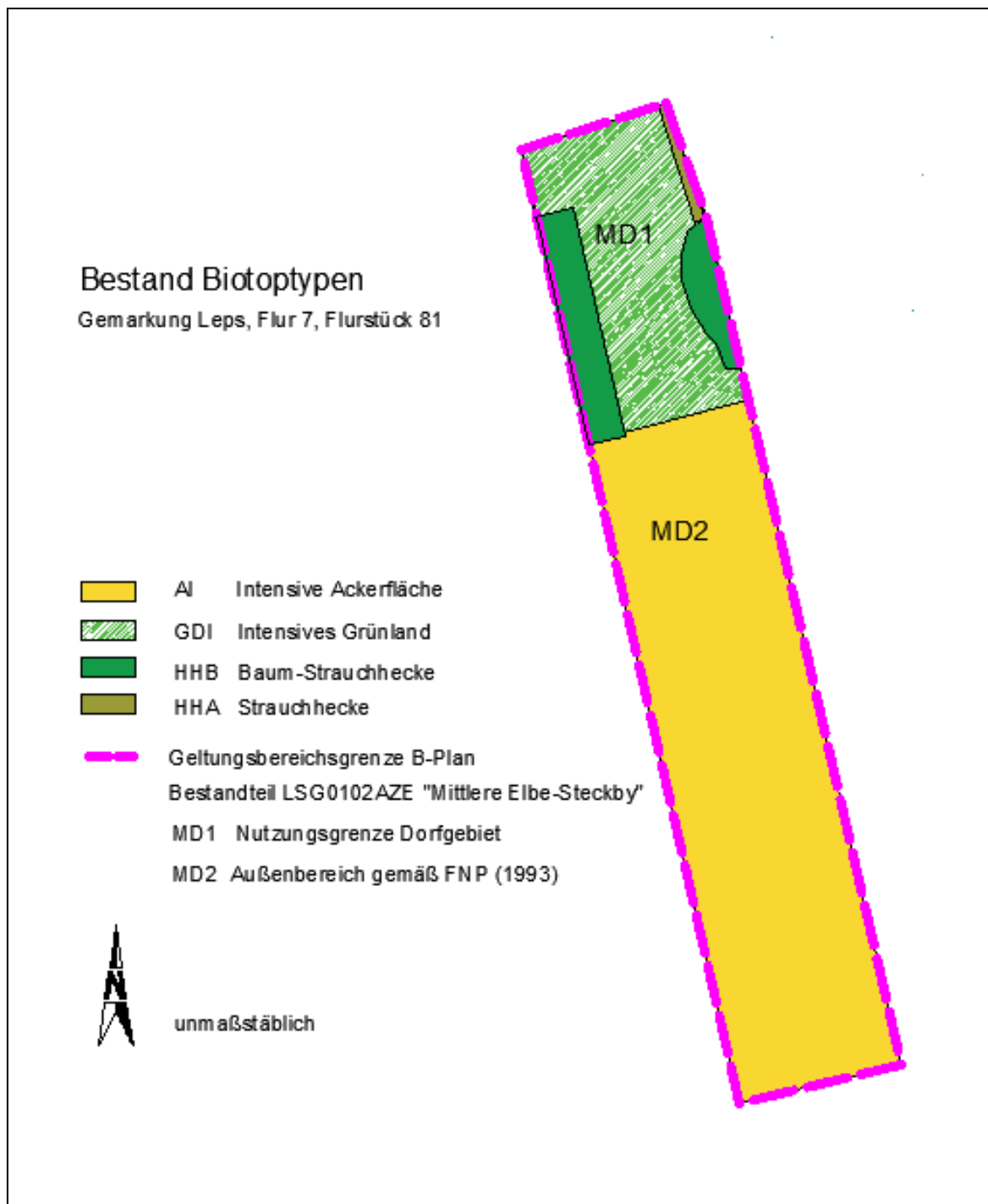
Im Nachfolgenden wird tabellarisch der schutzgutbezogenen Umweltzustand des Vorhabengebietes bzw. des unmittelbaren Umfeldes der beiden Teilflächen MD1 und MD2 des Geltungsbereiches aufgeführt und im Anschluss daran eine Prognose und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Plangebietes vorgenommen.

Tabelle 2: Bestand und Bewertung der Umweltschutzgüter		
Schutzgüter	Bestand	Bewertung (verbale Einschätzung)
Pflanzen und Tiere	• Siedlungsbereich am südwestlichen Ortsausgang von Eichholz mit nicht eingefriedetem und unbebautem Grundstück, mit zweigeteilter Nutzung • MD1 als Grünfläche ohne Versiegelung und randseitig ausgeprägter, teilweise großflächiger Gehölzentwicklungen (Baum-Strauchhecken) • MD2 mit intensiver Landbewirtschaftung Geltungsbereich innerhalb von Schutzgebieten • Landschaftsschutzgebiet (LSG0102AZE) „Mittlere Elbe-Steckby“ • Zone III Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“- harmonische Kulturlandschaft)	• MD2 intensive Ackerfläche mit geringer Bedeutung für Flora und Fauna • MD1 ungestörter und unversiegelter Siedlungslebensraum mit mittlerer bis großer Bedeutung für Flora und Fauna • bestehende Naturraumausstattung mit unterschiedlich strukturierten, tlw. großflächigem Heckenbestand als wertvolle Biotopbereiche innerhalb der großflächig angrenzenden Ackerflächen • Trotz der östlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung besteht innerhalb des Geltungsbereiches keine Barriere für Säugetiere • ökologisch eingeschränkte Vernetzungsmöglichkeiten westlich des Plangebietes, durch angrenzenden, gehölzbestandenen Weg sowie die elbzugewandte Landschaft des LSG „Mittlere Elbe-Steckby“
Mensch	• Dorftypischer Siedlungsbereich mit großzügiger, unbebauter Fläche („Baulücke“) sowie naturnaher Ausstattung an Grün- und Gehölzflächen • vorhandene aber allgemein eingeschränkte Ausstattung an Rad- und Wanderwegen sowie touristischen Attraktionspunkten • Geltungsbereich zählt zum elbnahen Naturerlebensraum des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“ • mit Ausnahme der intensiven Landbewirtschaftung, Standort mit geringer Vorbelastung	• Dorfgebiet mit geringer touristischer Erschließung und hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung von großer und zunehmender Bedeutung für die Erholung, das Naturerleben und als Lebens- und Wohnstätte
Boden	• Landschaftseinheit 'Zerbster Ackerland' (LE 3.1) Acker-Braunerden-Fahlerden • Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit • Starke Überformung durch intensive Kultivierung • Vorbelastung der Böden auf MD2 durch intensiven Technikeinsatz mit Folgen möglicher Staunässebildung • unversiegelter Geltungsbereich • MD1 besteht als Grünfläche mit Gehölzbestand und geringer bis ausbleiben-	• Böden der MD2 mit hoher Wertigkeit hinsichtlich Ertragspotential • MD2 mit geringer Wertigkeit hinsichtlich der Natürlichkeit durch Vorbelastung der Böden durch anthropogene Nutzungen • Böden der MD1 zählen zum Siedlungsgebiet und sind trotz der naturnahen Ausstattung nicht mehr natürlich vorhanden und anthropogen überprägt

Tabelle 2: Bestand und Bewertung der Umweltschutzgüter		
Schutzgüter	Bestand	Bewertung (verbale Einschätzung)
	der mechanischer Bodenbelastungen	
Fläche	• Flächen des Geltungsbereiches bestehen als typisches, ländlich geprägtes Dorfgebiet ohne derzeitige Versiegelungsflächen in unmittelbarer westlicher Angrenzung der Wohnbebauung des Dorfgebietes - Die Flächen des Geltungsbereiches sind vollständig Bestandteil des Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittelere Elbe-Steckby“ • MD1 mit einem hohen Anteil entwickelter Grün- und Gehölzflächen • MD2 mit ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung	• Dorfgebiet mit geringer touristischer Erschließung und Flächen hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung von großer und zunehmender Bedeutung für die Erholung, das Naturerleben und als Lebens- und Wohnstätte • Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb einer Schutzgebietsfläche nach Bundesnaturschutzrecht, die von besonderer Bedeutung und hoher Wertigkeit ist. • Die Flächen der unmittelbaren Umgebung unterliegen überwiegend der intensiven Landbewirtschaftung
Wasser	• Geltungsbereich ohne oberirdische Gewässer • Gewässer außerhalb des Geltungsbereiches bestehen als künstliche Entwässerungsgräben der intensiv genutzten Ackerflur, die teilweise trockengefallen sind • der Geltungsbereich liegt nicht im grundwassernahen Bereich • keine unmittelbare Nähe zum geschützten Gewässerbereich • kein Trinkwasserschutzgebiet	• MD2 mit Wertminderung durch mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers infolge intensiver Landbewirtschaftung
Klima/Luft	• Plangebiet ohne Versiegelungsflächen und innerhalb der MD1 mit hohem Anteil an Grün- und Gehölzflächen • MD2 mit intensiver Landbewirtschaftung und je nach Nutzung mit offenen Bodenflächen, die der Winderosion unterliegen • Klima des Plangebiets wird vom Elbtal und den Niederungen der benachbarten Auen geprägt • Jahresmitteltemperatur ca. 8,7°C / Julitemperatur ca. 18°C (Meßstation Zerbst) • Niederschlagsmenge schwangt zwischen 506mm/a und 536mm/a (Bereich Gommern bis Zerbst)	• Auf Grund der Flächen- und Naturraumausstattung mit naheliegendem Auwald und der Elbe als Wohnstätte ist das Kleinklima des Geltungsbereiches und der unmittelbaren Umgebung von besonderem Wert • Plangebiet vollständig ohne Versiegelungsbereiche und durch angrenzende Siedlungsbebauung mit geringer zusätzlicher Wärmeabstrahlung • standörtliche Teilbeeinträchtigung besteht durch allseitige, intensive Landbewirtschaftung, die auch auf der MD2 besteht

Tabelle 2: Bestand und Bewertung der Umweltschutzgüter		
Schutzgüter	Bestand	Bewertung (verbale Einschätzung)
Landschaftsbild/ Erholung	• Dorftypischer Siedlungsbereich am südwestlichen Ortsrand von Eichholz, mit großzügiger Fläche und naturnaher Ausstattung an Grün- und Gehölzflächen • Dorgebietsfläche ohne Versiegelung im angrenzenden Landschaftsbereich der westlich gelegenen Elbaue • dreiseitig an den Geltungsbereich angrenzende Feldwege mit teilweise Gehölzbestand • Die Ortschaft Eichholz ist allseitig von ebenen, großflächigen intensiv genutzten Ackerfluren umgeben • Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten • Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Grenzbereich des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe-Steckby“, in ca. 4km Entfernung der Elbe, in der Zone III – der harmonischen Kulturlandschaft- des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“	• Plangebiet auf Grund der Nähe zur westlich angrenzenden Landschaft der Elbaue, sowie auf Grund der Lage, Größe und Ausstattung von großer und zunehmender Bedeutung für die Erholung, das Naturerleben und insbesondere als Lebens- und Wohnstätte • landschaftsbildtypisch für das typische Straßendorf Eichholz ist eine zweigeteilte Nutzung, einerseits einer straßenangrenzenden Fläche für Wohnbebauung mit rückwertiger Anordnung einer Fläche für landwirtschaftliche Nutzung. • Charakteristisch für das Zerbster Ackerland sind die weiten Ebenen mit überwiegend großflächig und die Ortschaften vollständig umgebene landwirtschaftliche Flächennutzung. • Trotz der im MD1 naturnahen Gehölzentwicklung entspricht die Nutzung, Lage sowie Ausstattung des Plangebietes nicht den Anforderungen zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems • Plangebiet ist Bestandteil einer landwirtschaftlich geprägten Region
Kultur- und Sachgüter	– Über das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Kenntnisse vor	

3.2 Bestand Biotoptypen / Flächennutzung



Bei den Vorortbesichtigungen, die im August 2024 durchgeführt wurden, konnten im Detail folgende Biotop- und Flächennutzungstypen im Untersuchungsgebiet aufgenommen werden:

CODE der Biotoptypenzuordnung nach SCHUBOTH, J. (2004) KARTIERANLEITUNG ZUR KARTIERUNG DER LEBENSRAUMTYPEN NACH ANHANG DER RICHTLINIE 92/43/ EWG (FFH-RL).

Mit freundlicher Unterstützung wurden vom Planerteam und Vorhabenträger zusätzliches Bildmaterial zur Verfügung gestellt.

Teilfläche MD1

Grünland, intensive Nutzung

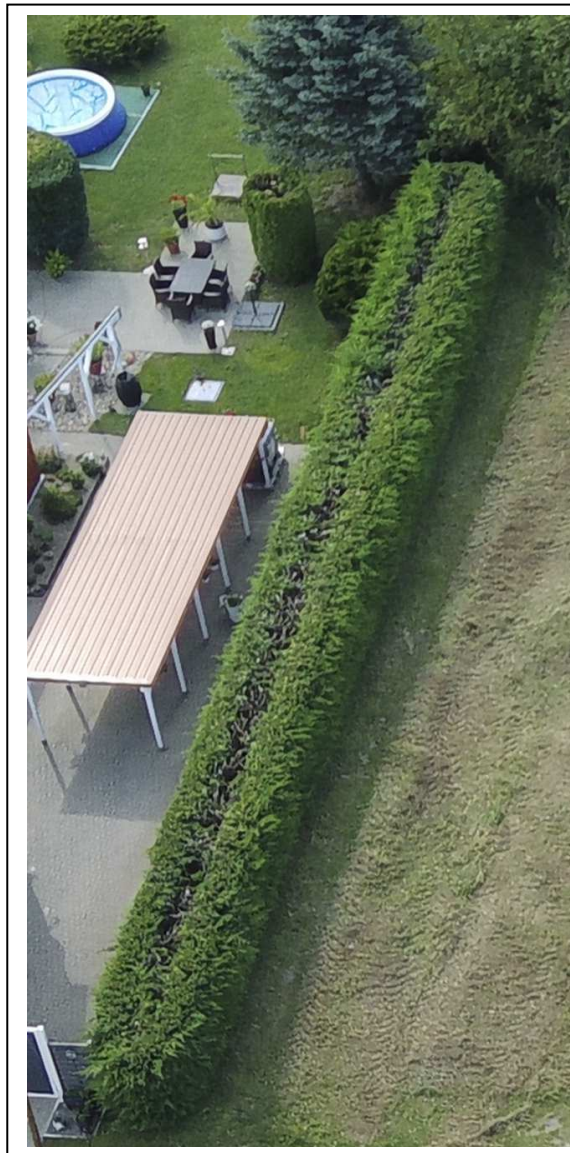
CODE: GIA

Das nachfolgende Foto wurde von der Nordwestseite aufgenommen und zeigt den vorderen Grundstücksbereich, der im aktuellen Bestand unbebaut und bislang als Grünfläche intensiv genutzt wird. Da es sich bei dem Bestand um keinen typischen Scherrasen handelt, die Fläche jedoch einem regelmäßigen Schnitt unterliegt, wurde die Teilfläche diesem Biotoptyp zugeordnet. Im Bildhintergrund wird durch den Heckenbestand die östliche Grundstücksgrenze und die Abgrenzung der bisherigen Wohnbebauung markiert. Innerhalb der Teilfläche MD1 ist in Anlehnung an den Siedlungsbestand von Eichholz die Festsetzung als Dorfgebiet und die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant.



Teilfläche MD1**Strauchhecke Zufahrt****CODE: HHA**

Im nördlichen Zufahrtsbereich zum Grundstück, entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur benachbarten Wohnbebauung, ist eine immergrüne Strauchhecke als Formschnitthecke ausgebildet. Die Hecke im Altbestand von >10 Jahren besteht in einer Gesamtlänge von ca. 32m x 2m. Auch wenn es sich hierbei um nur eine Gehölzart (Lebensbaum) handelt, die im allgemeinen von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit ist, bietet sie insbesondere der Avifauna, auf Grund der dichten Struktur ganzjährigen Schutz und stellt zum angrenzenden Nachbargrundstück einen wertvollen Sichtschutz dar. Auf Grund des Altersbestandes und der dichten und vitalen Ausprägung wurde die Hecke diesem Biotoptyp zugeordnet.



Teilfläche MD1

Baum-Strauchhecke Ostseite

CODE: HHB Baum-Strauchhecke Ostseite

In südlicher Fortführung der Formschnitthecke ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen entwickelt, die über den Grundstücksbereich in das Nachbargrundstück ausgebreitet ist und eine Gesamtlänge von ca. 35m aufweist. Hierbei handelt es sich um eine Wildhecke, die sich um ursprünglich bestandene Pflaumenbäume, auf Grund der langjährig ausbleibenden Nutzung und Pflege zu einer umfangreichen Baum-Strauchhecke entwickeln konnte. Im zentralen Bereich erreicht die Gehölzsukzession eine Breite von ca. 9m. innerhalb des Unterwuchses dominieren Wildrose Liguster, Weißdorn und Holunder. Wie teilweise auf dem Foto ersichtlich, ist der Obstbaumbestand auf Grund der Altersstruktur und größerer Trockenschäden stark ausgelichtet.

Im Zuge der Nutzungsänderung der Bebauungsplanung kann dieser, östlich entwickelte Gehölzbestand nicht erhalten werden, da sich auf der gegenüberliegenden Seite des Grundstück eine weitere, großflächige Gehölzentwicklung etabliert hat. Die geplante Grundstücksnutzung könnte bei Erhaltung beider Gehölzbestände nicht gewährleistet werden.



Teilfläche MD1**Baum-Strauchhecke Westseite****CODE: HHB Baum-Strauchhecke Westseite**

Die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze großräumige entwickelte Wildhecke aus überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern hat sich ebenfalls, auf Grund der langjährig ausbleibenden Nutzung und Pflege, mittlerweile zu einem Biotopbestand von ca. 60m x 10m entwickelt. Wie auch entlang der Ostseite des Grundstücks, wird das Baumgerüst durch ursprünglich bestandene Obstbäume und zusätzlichem Ahorn gebildet. Und ebenso, wie im benachbarten Heckenbereich dominieren innerhalb der Strauchschicht neben dem Wildaustrieb der Obstgehölze Liguster, Wildrose, Weißdorn, Brombeere und Holunder. Auch innerhalb dieser Gehölzentwicklung sind es vereinzelte Obstgehölze, die auf Grund ihres Altersbestandes teilweise zwischenzeitlich durch Trockenheit gekennzeichnete Kahlstellen aufzeigen.



Im Zuge der Planung soll der, insbesondere für die Avifauna und das Niederwild wertvolle Heckenbestand größtenteils erhalten bleiben. Lediglich ein Teilabschnitt von ca. 5m, am südlichen Heckenende, kann auf Grund einer zusätzlich erforderlichen Grundstücksbefahrung für die Landtechnik nicht erhalten werden. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die nachfolgend abgebildete Strauchsukzession von Liguster und Holunder.

Der Heckenbestand entlang der Westseite stellt auf Grund seiner Ausdehnung nicht nur ein besonderes Biotop, sondern einen zusätzlich wertvollen Sicht- und Wetterschutz zur westlich angrenzenden Feldflur mit öffentlichem Weg dar.

Zur Bestandserhaltung und Optimierung der Gehölzentwicklung soll im Zuge der Planung bzw. dem Bau der Einfriedung ein randseitlicher Grund-Pflegeschnitt erfolgen und das Totholz entnommen werden. Langfristig soll sich die Pflege auf das Zurückdrängen seitlich ausufernder Gehölzsukzession beschränken. Das bedeutet, dass entlang der Fahrbahnseite ein erforderliches Lichtraumprofil gewährleistet und die sukzessive Ausbreitung von Wildrose und Brombeere in den zentralen Grundstücksbereich vermieden wird.



Teilfläche MD2

Intensive Ackerfläche

CODE: AI

Das nachfolgende Foto, das aus westlicher Richtung aufgenommen wurde, zeigt die derzeit als intensive Ackerfläche genutzte Teilfläche MD2, die entlang der westlichen und südlichen Seite durch dortige Feldwege und entlang der östlichen Seite durch eine zusätzliche Markierung von

der fortführenden Ackerflur abgegrenzt wird. Auf Grund der intensiven Nutzung und der aktuell vegetationsfreien Fläche stellt die Ackerfläche einen ungeschützten und der Winderosion unterliegenden Lebensraum dar, der hinsichtlich Biotopwertigkeit sehr gering eingeschätzt wird. Im Zuge der Bebauungsplanung wird die intensive Ackernutzung aufgegeben und die Bodenflächen dauerhaft begrünt. Die Teilfläche MD2 wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung der Pferdehaltung festgesetzt.



3.3 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Faunistische Untersuchungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht durchgeführt. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der gleichzeitig Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe-Steckby“ ist, wird an Hand der folgenden Datenauswertung eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt:

LA21: Biotoptypenerfassung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand: August 2024

FNP Gemeinde Leps von 1993 (INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT, ZERBST)

BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019): Nationaler FFH-Bericht 2019 - Verbreitungsgebiete der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie (Beitrag zum nationalen Bericht gem. FFH-Richtlinie).

Bezüglich weiterer Datengrundlagen und ausgewerteter Fachinformationen wird auf das Quellen- und Literaturverzeichnis verwiesen.

Unter Verwendung der Verbreitungsdaten sowie einschlägiger Fachliteratur zur Ökologie der Arten wird folgende Potenzialabschätzung für den Untersuchungsraum vorgenommen:

Tabelle 3: Abschätzung des potenziellen Vorkommens von Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Artengruppe	Potenzialabschätzung (Betroffenheitsanalyse)	Weitere Betrachtung
Pflanzen	– Es wird prognostiziert, dass das Vorhaben nicht im Verbreitungsgebiet vorkommender europarechtlich geschützten Pflanzenarten Sumpf-Engelwurz, Frauenschuh oder Prächtiger Dünnpfarn liegt.	nicht erforderlich
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	– Die Habitatausstattung des engeren Untersuchungsraumes bzw. der unmittelbaren Umgebung, ist auf Grund der Lage innerhalb des Dorfgebietes, mit stark frequentierter und intensiver Landbewirtschaftung nicht für die Anlage und Nutzung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Säugetierarten (ohne Fledermäuse) geeignet. – Essenzielle Wanderrouen (Verbindungskorridore / Leitlinien) von Wildkatze und Luchs sind nicht betroffen. – Das Vorhaben liegt nach MAMMEN & MAMMEN (2018) nicht in dem aktuellen Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (<i>Crictus crictus</i>). – Im erweiterten Untersuchungsraum kann ein Vorkommen des Luchses und der Wildkatze ausgeschlossen werden. – Ein Vorkommen der Haselmaus ist im erweiterten Untersuchungsgebiet möglich, wird jedoch im engeren Untersuchungsraum ausgeschlossen, da eine Vernetzung geeigneter Gehölze nicht gegeben ist. – Ein Vorkommen des Fischotters und des Bibers im Untersuchungsgebiet kann aufgrund fehlender geeigneter Gewässerstrukturen ausgeschlossen werden.	nicht erforderlich
Fledermäuse	– Im angrenzenden Untersuchungsgebiet kann auf Grund der dörflich geprägten Siedlungsstruktur und der unmittelbar angrenzenden Landschaftsbereiche mit vereinzeltem Einzelbaumbestand ein Vorkommen verschiedener Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. – In älteren Bäumen entlang von Straßen und Feldwegen können Höhlen und Spalten vorhanden sein, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Zu den in den Gehölz- und Offenlandbeständen zu erwartenden Fledermausarten gehören beispielsweise die Bechsteinfledermaus, das Braune Langohr, die Wasserfledermaus, das Mausohr und die Kleine Bartfledermaus. – Die im nahen Vorhabenbereich befindlichen Gehölzbestände sind ohne die für Fledermäuse wertvollen Höhlen oder Spalten. Auf Grund der großflächigen Grün- und Ackerfläche des Geltungsbereiches können jagende Fledermäuse	Nicht erforderlich

Artengruppe	Potenzialabschätzung (Betroffenheitsanalyse)	Weitere Betrachtung
	nicht ausgeschlossen werden. Zum vorsorglichen Artenschutz wird die Beräumungs- und Bauzeit im unmittelbaren Gehölzrandbereich auf den Zeitraum zwischen Oktober und Februar begrenzt. Es sind Gehölzrodungen notwendig, sodass ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 BNatschG Abs. 1 vermieden werden kann.	
Käfer	– Es wird prognostiziert, dass das Vorhaben höchstwahrscheinlich nicht im Verbreitungsgebiet des vorkommenden europarechtlich geschützten Käfers, des Eremiten (<i>Osmoderma eremita</i>) (LAU Sachsen-Anhalt, 2020) liegt.	nicht erforderlich
Libellen	– Es wird prognostiziert, dass das Vorhaben höchstwahrscheinlich nicht im Verbreitungsgebiet vorkommenden europarechtlich geschützten Libellenarten (LAU Sachsen-Anhalt, 2020) liegt.	nicht erforderlich
Weichtiere	– Es wird prognostiziert, dass durch das Vorhaben höchstwahrscheinlich keine europarechtlich geschützten Weichtierarten betroffen sind. Ein Vorkommen der Gemeinen Flussmuschel (<i>Unio crassus</i>) im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. (LAU Sachsen-Anhalt, 2020)	nicht erforderlich
Amphibien	– Streng geschützte Amphibienarten sind aufgrund der Habitatausprägung im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.	nicht erforderlich
Reptilien	– Es wird prognostiziert, dass durch das Vorhaben höchstwahrscheinlich keine europarechtlich geschützten Arten betroffen sind. – Geeignete Habitate der Zauneidechse sind im Untersuchungsgebiet auf Grund der Vorprägung und der aktuellen und stark frequentierten Nutzung nicht zu erwarten. Es fehlen insbesondere geeignete Sonnenplätze und Kleinstrukturen wie Steine, Totholz usw.	nicht erforderlich
Schmetterlinge	– Es wird prognostiziert, dass durch das Vorhaben höchstwahrscheinlich keine europarechtlich geschützten Arten betroffen sind	nicht erforderlich
Vögel	– Im Untersuchungsgebiet sind Brutvögel und Nahrungsgäste aufgrund ihrer Verbreitung und Habitateignung innerhalb der Teilfläche MD1 zu erwarten. Die innerhalb der Grundstücksfläche entwickelten großflächigen Heckenstrukturen mit überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern eignen sich als Lebensraum und Brutstätte. – Bodenbrütende Vogelarten sind auf Grund der Habitatausprägung und Frequentierung auf der dorfnahe Teilfläche MD1 weniger zu erwarten. Auf Grund der Lage und Größe der rückwertigen Teilfläche MD2, können im Bereich	nicht erforderlich

Artengruppe	Potenzialabschätzung (Betroffenheitsanalyse)	Weitere Betrachtung
	der Ackerfläche, trotz intensiver Bewirtschaftung Bodenbrütende Arten, wie z.B. Feldlerche nicht ausgeschlossen werden. Kiebitze sind auf Grund der fehlenden Feuchtigkeit sowie der hohen Fluchtdistanz nicht im Plangebiet zu erwarten. Auf Grund der großflächigen und weiträumigen Ackerflächen in und um Eichholz kann die Teilfläche MD2 auch als Rastfläche für Kranich und Weißstorch interessant sein Die Baufeldfreimachung wird auf den Zeitraum zwischen Oktober und Februar begrenzt. Somit wird eine Störung der Brutsaison vermieden. In diesem Zeitraum sind die erforderlichen Gehölzrodungen sowie die Zaunbaumaßnahmen im Gehölzbereich durchzuführen, sodass ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG Abs. vermieden werden kann.	

3.4 Prognose ohne die Durchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung hätte zur Folge, dass die vom Vorhabenträger gewünschte, zweigeteilte Flächennutzung nicht erfolgen und das Grundstück auf Grund einer bestehenden Verordnung eines Landschaftsschutzgebietes als unbebaute Grünfläche mit rückwertiger intensiven Ackerfläche bestehen bleibt.

In Bezug auf die vorbezeichnete Bestandssituation der Umweltschutzgüter wirkt sich die derzeitige Bestandssituation im Vergleich zur Planung insbesondere für die Teilfläche MD1 allgemein positiv aus. Die Umwandlung von Intensivacker in eine Grünfläche führt zur dauerhaften Vegetationsabdeckung der momentan offenen und windgefährdeten Bodenflächen auf Teilfläche MD2. Bei ausbleiben der Planung bleibt u.a. eine erhöhte Bodenerosion erhalten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, innerhalb des Dorfgebietes von Eichholz entspricht in seinem momentanen Bestand nicht dem Nutzungsbedarf, so dass eine langfristig bestehende Freifläche als „Baulücke“ besteht und zukünftig weiter bestehen würde.

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

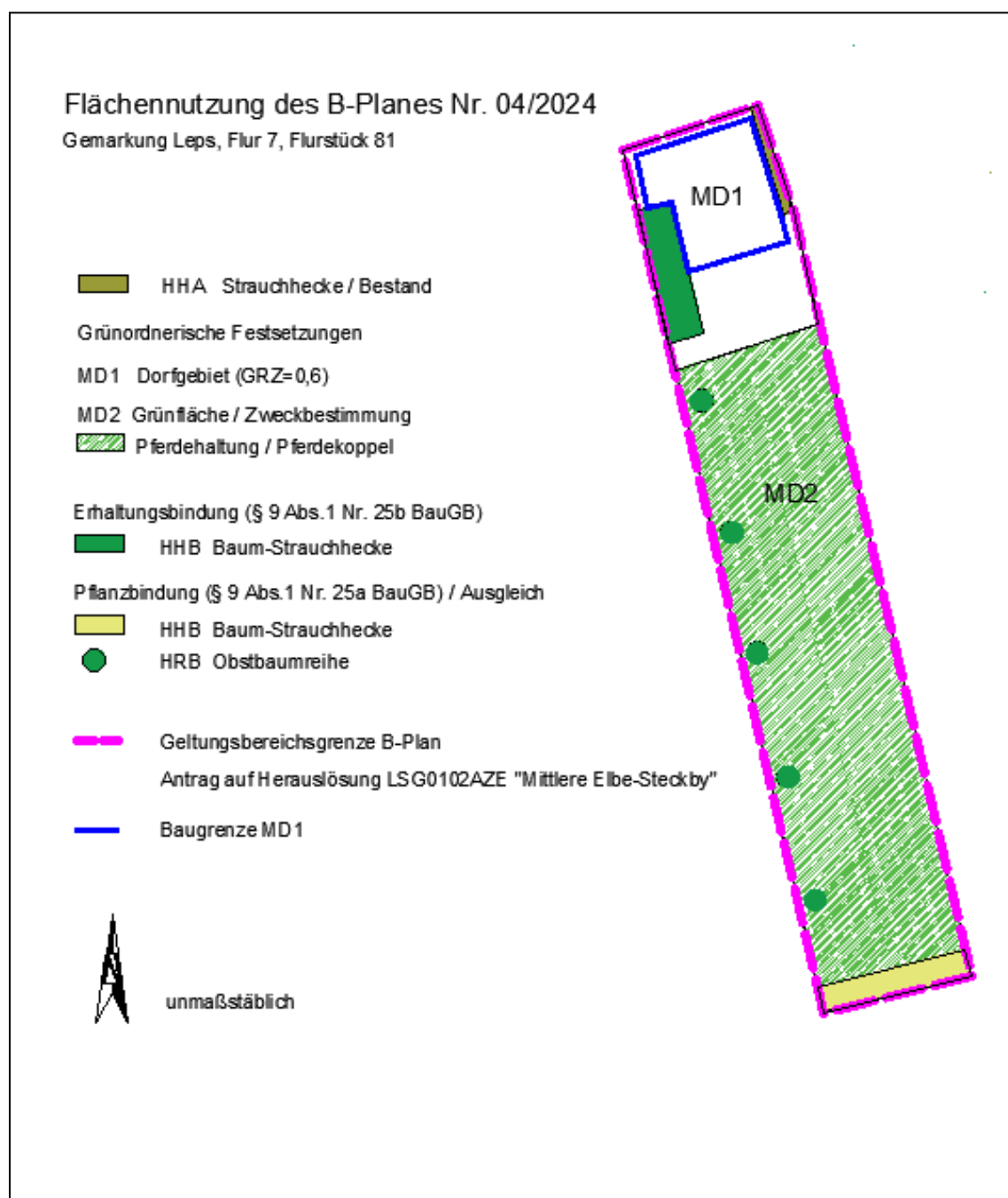


Tabelle 4: **Prognose / Entwicklung des Umweltzustandes/Schutzgut Biotope**

Schutzgüter	Planung / Bewertung	Konflikte durch die Planung	Intensität der Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	• Geltungsbereich Herauslösung LSG „Mittlere Elbe-Steckby“ • MD1 Festsetzung eines Dorfgebiets mit zusätzlicher Flächenversiegelung GRZ=0,6 • Beseitigung von Gehölzbeständen als Lebensraum für Flora und Fauna • MD2 Aufhebung der intensiven Landbewirtschaftung und Festsetzung einer Grünfläche –	•Konfliktpotential Herauslösung Landschaftsschutzgebiet •Konfliktpotential zu benachbarten Schutzbereichen •Konfliktpotential Lebensraumverlust •Konfliktpotential besonders geschützter Pflanzen- und Tierarten •Konfliktpotential Biotopverbund • Durch die Planung und Beseitigung unbefestigter Vegetations- und Gehölzflächen besteht ein Eingriff in den Naturhaushalt und in bestehende Biotopflächen auf der Teilfläche MD1, für die ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden muss, der in unmittelbarer Nähe durchgeführt werden kann. • Die Umsetzung der Planung bedingt die Herauslösung des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet und führt durch die festgesetzte Nutzungsänderung zu keiner nachteiligen Auswirkung auf die Schutzziele des LSG • Für das Schutzgut sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Festsetzungen des B-Planes eingehalten und die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden	g g m g g
Mensch	• Festsetzung einer gewünschten zweigeteilten Flächennutzung MD1 und MD2 in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung • Flächenversiegelung ausschließlich innerhalb des Siedlungsbereiches des Dorfgebietes MD1, mit einer allgemeinen Flächenreduzierung zugunsten rückwertigen Grünfläche • Gesamtfläche MD1 auf 2810m² reduziert, Gesamtversiegelungsfläche von 1.680m² (GRZ=0,6) • Reduzierung der Lärm- und Staubbelastung durch Umnutzung	•Konfliktpotential Siedlungsbereich / Wohnbebauung •Konfliktpotential Erholungsbereich •Konfliktpotential bestehende Rad- und Wanderwege •Konfliktpotential benachbarter Nutzungen (Schutzgebiet LSG) •Durch die rechtliche Sicherung der geplanten zweigeteilten Nutzung sind in einem bereits bestehenden Dorfgebiet für dieses	g g g g

Schutzgüter	Planung / Bewertung	Konflikte durch die Planung	Intensität der Beeinträchtigung
	von intensiver Ackerfläche in dauerhafte Grünfläche auf MD2 • Mögliche Nutzung von Wohnbebauung und Pferdehaltung auf einer freien und verfügbaren Grundstücksfläche • Eingliederung des Geltungsbereiches in die ortstypische Flächennutzung • keine Veränderung angrenzender Flächen vorgesehen • Keine Betroffenheit von öffentlicher Naherholungsfläche mit bestehenden Rad- und Wanderwegen • Keine Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebietsflächen • Vorbelastung durch angrenzende großflächige Ackernutzung • mögliche temporäre Staub- und Lärmbelastung durch Baumaßnahmen	Schutzgut allgemein keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.	
Boden	• Neuversiegelung bislang unbefestigter Bodenflächen auf MD1 durch Festsetzung einer GRZ=0,6 • Beseitigung unbefestigter Bodenfläche und Lebensraumverlust für Bodenlebewesen • Verlust regional sehr fruchtbarer Böden auf MD2 mit hohem Ertragspotential • Geltungsbereich innerhalb einer großflächig landwirtschaftlich überprägten Kulturlandschaft, deren Böden nicht mehr natürlich vorhanden sind und durch die dauerhafte Intensivierung beeinträchtigt sind • Keine Altlastenverdachtsfläche	• Konfliktpotential Neuversiegelung • Beeinträchtigung Ertragspotential • Böden besonderer Standorteigenschaften /Seltenheit • Konfliktpotential Nutzungsänderung MD2 Acker zu Grünfläche • Konfliktpotential Baumaßnahmen (Verfrachtung von Schadstoffen) • Infolge der Planung muss der Vegetationsbestand beseitigt und in bislang unbefestigte Bodenflächen der Teilfläche MD1 eingegriffen und ein Teil des bestehenden Heckenbestandes entfernt werden. Ein entsprechender Ausgleich muss hergestellt werden, der auf Grund der Standortbedingungen am Eingriffsort verfügbar ist. Die dauerhafte Begrünung der Teilfläche MD2 kann sich im Vergleich zur intensiven Landbewirtschaftung positiv auf die Boden-	g m g g g

Schutzgüter	Planung / Bewertung	Konflikte durch die Planung	Intensität der Beeinträchtigung
		funktionen auswirken. Die Eingriffe in das Schutzgut können eingegrenzt und ausgeglichen werden, wenn die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden.	
Fläche	- Anpassung der Flächennutzung an den Siedlungsbestand des Dorfgebietes (Festsetzung eines Baufensters) - Reduzierung MD1 gemäß angrenzender Wohnnutzung auf 2.810m² - Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet - Lückenschluss innerhalb einer bestehenden Baulücke des Dorfgebietes	- Konfliktpotential LSG - Konfliktpotential Siedlungsbereich / Wohnbebauung - Konfliktpotential Erholungsbereich - Konfliktpotential bestehende Rad- und Wanderwege - Konfliktpotential benachbarter Nutzungen (Schutzgebiet LSG) •Durch die rechtliche Sicherung der geplanten zweigeteilten Nutzung sind in einem bereits bestehenden Dorfgebiet für dieses Schutzgut allgemein keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Herauslösung der Flächen MD1 und MD2 aus dem LSG führen zu keinen nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzziele	g g g g g
(Boden-) Wasser	- Oberflächenwässer sind nicht betroffen - Neuversiegelung der Teilfläche MD1 auf bis zur 60% des reduzierten Geltungsbereiches der Teilfläche MD1 - nachteilige Auswirkungen auf das Abflussverhalten von Oberflächenwässern durch zusätzliche Versiegelungsfläche - Verbesserung der allgemeinen Funktionen des Wasserhaushaltes durch die dauerhafte Begrünung bislang intensiv genutzter Ackerfläche auf MD2 - Verringerung möglicher schädlicher Auswirkungen auf das	- Konfliktpotential Oberflächenabfluss / Neuversiegelung - Konfliktpotential besonderer Grundwasserstandort - Konfliktpotential Grundwassergefährdung - Konfliktpotential Schutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiet) • Durch die Planung und Beseitigung unbefestigter Bodenflächen und Gehölzbestände auf MD1 besteht ein Eingriff in den Natur-	m g g g

Schutzgüter	Planung / Bewertung	Konflikte durch die Planung	Intensität der Beeinträchtigung
	Grundwasser durch ausbleibende Intensivierung der Landwirtschaft auf MD2 (Grünfläche mit Düngemittelverbot) - Geltungsbereich außerhalb von hochwassergefährdeten Gebieten, Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten. –	haushalt und den Lebensraum von Flora und Fauna, für den ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden muss, der jedoch auf Grund der Standortbedingungen unmittelbar am Eingriffsort durchgeführt werden kann. Für das Schutzgut sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden.	
Klima/Luft	- Versieglungsmöglichkeit der Teilfläche MD1 von bis zu 60% - Entfernung bestehender Gehölzbestände - Aufgabe der Intensivierung der Landwirtschaft auf MD2 und Entwicklung zur dauerhaften Grünfläche	- Konfliktpotential Wärmeabstrahlung durch Versieglung - Konfliktpotential Frischluftproduzent - Konfliktpotential Wärmeabstrahlung Umgebung • Es wird prognostiziert, dass sich durch die Planung einer im Verhältnis zum Geltungsbereich geringen Flächenversieglung keine oder nur geringe Veränderungen der Kleinklimatischen Verhältnisse ergeben. • Auf Grund der Randlage innerhalb eines bereits bestehenden Dorfgebietes mit Angrenzung zur freien Landschaft, der Erhaltung eines großflächigen Heckenbestandes sowie der Umwandlung von Ackerfläche in Dauergrünland sind für das Schutzgut keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Umwandlung einer intensiven Ackernutzung in dauerhafte Grünfläche auf der Teilfläche MD2 kann sich zusätzlich positiv auf dieses Schutzgut auswirken.	g g g
Landschafts-	Flächenversieglung ausschließlich innerhalb des Innenbereichs		

Schutzgüter	Planung / Bewertung	Konflikte durch die Planung	Intensität der Beeinträchtigung
bild/ Erholung	des Dorfgebietes MD1, mit einer Gesamtversiegelungsfläche von 1.680m² (GRZ=0,6) zum Lückenschluss der bestehenden Wohnbebauung • Mögliche Nutzung von Wohnbebauung und Pferdehaltung gemäß der ländlich geprägten Flächennutzung der Umgebung • Eingliederung des Geltungsbereiches in die ortstypische Flächennutzung • keine Veränderung angrenzender Flächennutzung vorgesehen • Keine Betroffenheit von öffentlicher Naherholungsfläche mit bestehenden Rad- und Wanderwegen • Keine nachteiligen Auswirkungen auf das LSG und benachbarte Schutzgebietsflächen durch die Herauslösung aus der Schutzverordnung des LSG • Verringerung der Vorbelastung großflächiger Ackernutzung durch Teilaufgabe und Umnutzung in dauerhafte Grünfläche auf MD2 • Kein kulturhistorisch wertvoller Landschaftsbereich – • Kein Vorrang bzw. Vorbehaltgebiet	• Konfliktpotential Schutzgebiete • Konfliktpotential kulturhistorisch wertvolle Bereiche • Konfliktpotential besonderer Landschaftsräume mit Naturnähe • Vorsorgegebiet/ Vorranggebiet für Natur und Landschaft • Konfliktpotential Landschaftsbild • Es wird prognostiziert, dass sich durch die Planung über den bisherigen Nutzungsbestand hinaus nur geringe Veränderungen der Wahrnehmung des Landschaftsbildes ergeben. Die geplante Versiegelung beschränkt sich auf den für Dorfgebiete typischen Versiegelungsgrad, der auf eine GRZ =0,6 beschränkt ist und zum Lückenschluss der bestehenden Bebauung führt. Des Weiteren bleibt der überwiegende Gehölzbestand als fungierender Sichtschutz erhalten. • Für das Schutzgut sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Vermeidungs – und Minimierungsmaßnahmen Beachtung finden und eingehalten werden.	g g g g
Kultur – und Sachgüter	• Der Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung liegen außerhalb kulturhistorisch bedeutsamer Flächen. • Sonstige Bau- und Kulturdenkmale sowie Sachgüter sind nicht bekannt.	Es wird prognostiziert, dass mit der Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Schutzgut keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.	

4. Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.“

V = Vermeidungsmaßnahme / S = Schutzmaßnahme

Beschränkung der Flächeninanspruchnahme (V1)

Für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme (Baustellenzufahrten, Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen) sind die bereits vorhandenen Straßen und Wege zu nutzen.

V2 Begrenzung der Bauzeiten (Artenschutz) (V2)

Die Baufeldfreimachung bzw. Bau- und Bodenvorbereitungsmaßnahmen haben ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.

Diese Zeit liegt außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit. Durch diese Maßnahme wird vermieden, dass besetzte Nester europäischer Vogelarten (ca. März - Juli) entfernt, beschädigt oder zerstört werden. Vorsorglich der frühzeitig eintreffenden Bodenbrüter sind ab Ende Januar zusätzliche Vergrämuungsmaßnahmen in Form von Flatterbändern auf der Baufläche vorzunehmen.

Vermeidung von Kontamination (V3)

Durch eine sorgfältige Nutzung, Lagerung und Entsorgung von Baustoffen und Betriebsmitteln, nach den geltenden Bestimmungen des Gewässer- und Bodenschutzes und durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den heutigen Umweltstandards entsprechen, können potenzielle Verunreinigungen des Bodens, von Oberflächenwasser und Grundwasser vermieden werden.

Bodenschonende Bauausführung (V4)

Der Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zwischenzulagern und nach Abschluss der Arbeiten in gleicher Schichtung wiedereinzubauen (Beachtung der DIN 19731 bei Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Bodenmaterial).

Schutzmaßnahmen an Einzelbäumen und Gehölzbeständen (S1)

Der im Nahbereich der Baustelle entlang der Westseite entwickelte Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern ist zum Schutz vor mechanischen Beschädigungen, durch den Einsatz großer Baumaschinen mit einem Bauzaun vom Baufeld abzutrennen. Der Abstand vom Heckenbestand muss mind. 2m betragen.

4.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der langjährig bestehenden und anhaltenden Nachfrage nach zusätzlichen Flächen für den Eigenheimbau mit paralleler Nutzung zur Pferdehaltung besteht mit der vorliegenden Planung auf Grund der Lage und der Größe, die einzige Alternative zur Nutzung dieser Eigentumsfläche. Mit der Umsetzung dieser Planung kann gemäß dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine verfügbare Freifläche sinnvoll umgenutzt und eine 'Baulücke' innerhalb des Dorfgebietes geschlossen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen einem Eingriff in den Naturhaushalt dar und widersprechen den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets (LSG), weshalb eine Herauslösung aus dem LSG erforderlich wird.

Zur Vermeidung zusätzlicher nachteiliger Auswirkungen auf den westlich und südlich angrenzenden Landschafts-Schutzbereiches wurde eine an die Umgebung angepasste Flächennutzung festgesetzt und die Bebauung auf den Bereich des Dorfgebietes (MD1) begrenzt. Die rückwertig des Grundstücks geplanten Pferdehaltung vollzieht sich zukünftig auf extensiv genutzter Grünfläche, die im Vergleich zur intensiven Ackerfläche einem naturschutzfachlich höherwertigen Außenbereich darstellt.

4.3 Flächenbilanzierung

Zur Ermittlung der Flächenbilanzierung wurde die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt herangezogen. Grundlage dieses Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen.

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits erfolgt gemäß nachfolgender Tabelle eine Biotopbewertung für die unmittelbar vor dem Eingriff betroffenen Flächen (Bestand), als auch eine Bewertung des Biotopbestandes für die Nutzungsänderungen der Flächen nach der Planumsetzung, einschließlich der Darstellung des daraus resultierenden Gesamtkompensationsbedarfs. Durch die Flächenbilanz wird der rechnerische Nachweis zum Ausgleich des Kompensationsdefizits erbracht.

Tabelle 5: Flächenbilanzierung

Eingriffsbewertung Eichholz	Fläche in m ²	Code	Biotop-Wert	Wertpunkte
Bestand MD1 / 3.480 m² MD2 / 7.753 m²	11.233			
MD1 intensives Grünland	2.492	GIA	10	24.920
MD1 Strauchhecke Zufahrt	64	HHa	18	1.152
MD1 Baumstrauchhecke Ostseite	302	HHB	20	6.040
MD1 Baumstrauchhecke Westseite	622	HHB	20	12.440
MD2 intensive Ackerfläche	7.753	AI	5	38.765
Summe Biotop-Wert	11.233			83.317
Planung / MD1 / 2810m ² MD2 / 8.423m ²	Fläche in m ²	Code	Plan-Wert	Wertpunkte
MD1 Versiegelte Flächen (Dorfgebiet/GRZ=0,6)	1.686	BS	0	0
MD1 unbebaute Flächen, Dorfgebiet (z.B. Rasenflächen)	650	GSB	7	4.550
MD1 Bestand Hecke Zufahrt	64	HHa	14	896
MD1 Bestand Hecke Westseite	410	HHB	16	6.560
MD2 Grünland, Pferdehaltung	7.933	GIA	9	71.379
MD2 Ausgleich Obstbaumreihe (5 Stck.)	250	HRB	9	2.250
MD2 Ausgleich Hecke Südseite (3-reihig/40x6m)	240	HHB	16	3.840
Summe Plan-Wert*	11.233			89.493
Summe Eingriffswert / Kompensationswert (Bestand - Planung)				6.176

Der Bestand der Flächennutzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 04/2024 „Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg“ ist im oberen und die Veränderungen durch die aktuelle Planung des Bebauungsplanes im unteren Tabellenabschnitt der Eingriffsbewertung aufgeführt.

Für die zukünftige Nutzungsänderung der Teilfläche MD1 in ein Dorfgebiet gilt eine an die Wohnbebauung des Dorfgebietes angepasste und verminderte Gesamtflächengröße auf insgesamt 2.810m². Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, so dass als Maßgabe der maximal versiegelbaren Fläche ein Flächenanteil von 60% bebaut werden kann. Die unbefestigten Flächen festgesetzten Dorfgebietes umfassen zukünftig neben den bereits bestehenden Gehölzentwicklungen (Heckenbestand) überwie-

gend Rasenflächen (GSB). Innerhalb der rückwertigen Grundstücksfläche MD2, die entsprechend der Anpassung der Teilfläche MD1 vergrößert wird, soll eine Grünfläche (GDI) festgesetzt bzw. aus der bisherigen Ackerfläche entsprechend entwickelt werden. Zukünftig sind auf dieser Teilfläche nur 'fliegende' Bauten für die zweckbestimmte Nutzung der Pferdehaltung zulässig. Eine Versiegelung ist auf dieser Fläche vollständig ausgeschlossen.

Die Eingriffsbewertung des Biotopbestandes auf der MD1 mit bestehender Grünfläche (GDI) und Heckenbestand (HHA/HHB) sowie einer rückwertig ausgeführten intensiv genutzten Ackerfläche (MD2) beträgt gemäß Bestandswert insgesamt 83.317 Wertpunkte.

Die Bewertung nach Ausführung der Planung ergibt sich aus den im unteren Tabellenabschnitt aufgeführten Nutzungsänderungen. Die im Zuge der Bebauungsplanung vorgesehenen Pflanzmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen und ergänzen die Auflistung der Nutzung im unteren Tabellenabschnitt. Der Planwert beträgt insgesamt 89.493 Wertpunkte.

Die sich aus Bestand und Planung ergebende Differenz kennzeichnet den sogenannten Kompensationswert, der bei negativer Bilanz ein entsprechendes Kompensationsdefizit aufzeigt und verdeutlicht, dass die Nutzungsänderungen des Bebauungsplanes durch zusätzlich geeignete, ausgleichende Grünmaßnahmen zu kompensieren sind.

Der im vorliegenden Fall aufgezeigte positive Kompensationswert verdeutlicht, dass bereits durch die Nutzungsänderungen in der Gesamtheit eine theoretisch ermittelter Kompensationsausgleich erzielt werden konnte. Die Ausführung weiterer Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Erhaltungsbindung, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ist der entwickelte Heckenbestand aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Die regelmäßige Durchführung von allseitigen Pflegemaßnahmen, in Form der Zurückdrängung sukzessiver Gehölzbestände ist gestattet. (u.a. Gewährleistung des Lichtraumprofils entlang der westlichen Fahrbahnseite)

Grünfläche mit Zweckbestimmung Pferdekoppel / Pferdehaltung

Die rückwertige Grundstücksfläche MD2 wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung Pferdekoppel / Pferdehaltung festgesetzt.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht gestattet.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB****M1 Pflanzung einer Baum-Strauchhecke**

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche (MD2) ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, auf einer Gesamtlänge von mind. 40m und einer verfügbaren Gesamtbreite von ca. 6,0 m eine dreireihige Baum-Strauchhecke zu entwickeln.

Die Pflanzung ist im Reihenabstand von 1,0 m und im Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m vorzunehmen. Die Pflanzreihen sind mit einem Versatz von 0,5 m anzulegen. Im Abstand von 8,0 m ist in der mittleren Reihe anstatt eines Strauches jeweils ein Heister zu pflanzen.

Der Abstand der 1. Pflanzreihe zur Grundstücksgrenze sollte mind. 1,0 m betragen. Der im Bereich bereits entwickelte Gehölzbestand ist zu erhalten und ggf. in die Pflanzung zu integrieren.

Für die Pflanzung sind mindestens 5 verschiedene einheimische und standortgerechte Strauchsorten der minimalen Pflanzqualität Strauch, 2 x verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm und mindestens 3 verschiedene Heister der Pflanzqualität verpflanzte Heister, ohne Ballen, Größe 125/150cm zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Gehölze dem Vorkommens- bzw. Herkunftsgebiet VKG 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ entsprechen (siehe Anlage / Gehölzliste VKG)

Die Pflanzung ist vor Wildverbiß zu schützen.

M2 Pflanzung einer Baumreihe

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche (MD2) sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze (östlich des geplanten Weidezaunes) insgesamt mindestens 5 Obstbäume zu pflanzen.

Für die Pflanzung sind mindestens 3 verschiedene einheimische Obstsorten der minimalen Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzte, Stammumfang 10-12 cm zu verwenden.

Die Pflanzung ist zusätzlich mind. durch einen Zweibock und gegen Wildverbiß zu sichern. Sie schließt die Herstellung eines Gießbrandes mit einem Durchmesser von mind. 1,0 m inkl. einer Mulchschicht von mind. 10 cm ein.

Allgemeine Festsetzungen / Pflanzmaßnahmen

Während der Baumaßnahmen ist die DIN 18920, die Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen während jeglicher Baumaßnahme zum Inhalt hat, anzuwenden.

Nach der Anpflanzung ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und daran anschließend eine 4-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Nach Ablauf der insgesamt 5-jährigen Pflege sind die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung durchzuführen.

Sonstiger Artenschutz

Während der Vogelbrutzeit (März bis Ende Juli) dürfen die Gehölzbestände nicht geschnitten und gerodet werden. Des Weiteren ist innerhalb dieses Zeitraumes auf eine Baufeldberäumung und Zaunbauarbeiten zu verzichten. Eine Gehölzrodung ist aus Gründen des Vogelschutzes nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich. Eine Abweichung von diesen Regelungen erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde.

4.5 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Ergebnis der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB bildet der vorliegende Umweltbericht, in dem die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung beschrieben und bewertet wurden.

Die Beschreibung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage eigener Erhebungen und Auswertung verfügbarer Daten bereits vorliegender Fachplanungen.

Auch wenn zum Vorhabengebiet nur eingeschränktes Datenmaterial verfügbar ist, wird eingeschätzt, dass die verwendeten Daten ein repräsentatives Abbild des Zustandes der einzelnen Schutzgüter ermöglichen, ohne jedoch einen Anspruch auf absolute Vollständigkeit zu erheben.

Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der auf den Menschen bezogenen Schutzgüter erfolgte schutzgutbezogen in einem verbal-argumentativen Bewertungsverfahren. Die Gesamtbewertung der Schutzgüter bildet kein arithmetisches Mittel aus der Bewertung nach Einzelkriterien, sondern einzelne Bewertungskriterien mit herausragender Bedeutung für das Schutzgut wurden besonders gewichtet.

Während der Umweltprüfung traten keine Schwierigkeiten und Kenntnislücken auf, die zu zweifelhaften Ergebnissen führen würden.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die Umweltprüfung zur ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung geeignet ist.

4.6 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund sollten Monitoringmaßnahmen vor allem in den Bereichen vorgeschlagen werden, in denen erheblicher Prognoseunsicherheiten bestehen.

Zu überwachen sind (gemäß § 4c BAUGB):

- nur die **erheblichen** Umweltauswirkungen,
- soweit sie **aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten**,
- insbesondere **unvorhergesehene** Umweltwirkungen.

Entsprechend den Ausführungen im Kap. 3.4. 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes' ist festzustellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen, nach derzeitigem Kenntnisstand, auf die

Schutzgüter ausgeschlossen werden können, wenn die Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

Zur Vermeidung unvorhergesehener Umweltauswirkungen sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, folgende Überwachungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen:

Schutzgüter Boden/ Mensch (Altlastenproblematik)

Werden bei den Baumaßnahmen neue Sachverhalte bekannt, die auf schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) hinweisen oder kommt es während der Arbeiten zu schädlichen Bodenveränderungen, so sind diese durch den Bauträger oder von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten zuständigen untere Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§§ 2 und 3 BodSchAG LSA).

Schutzgut Tiere (Vogelschutz bei Baumaßnahmen/ Artenschutz)

Die Baufeldfreimachung wird auf den Zeitraum zwischen Oktober und Februar begrenzt. Somit wird eine Störung der Brutsaison vermieden. In diesem Zeitraum sind ggf. auch erforderliche Gehölzrodungen durchzuführen, sodass ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 BNatschG Abs. vermieden werden kann.

Schutzgüter allgemein

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind ebenfalls in die Monitoringmaßnahmen aufzunehmen, insoweit sie dazu dienen, erhebliche Beeinträchtigungen zu verhindern.

3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstückes der Gemarkung Leps, Flur 7, Flurstück 81, möchte auf seiner Grundstücksfläche am westlichen Ortsrand des Ortsteils Eichholz ein Wohngebäude errichten und den rückwertigen Grundstücksbereich zur Pferdehaltung bzw. als Pferdekoppel nutzen.

Der gesamte Grundstücksbereich wird dem Außenbereich zugeordnet und kann nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaut werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung" im Ortsteil Eichholz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung einer Dorfgebietsfläche mit zweigeteilter Nutzung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 04/24 kann vom 'Eichholzer Weg' erschlossen werden und umfasst eine Gesamtfläche von 11.233 m².

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung" im Ortsteil Eichholz wird im räumlichen Geltungsbereich ein Dorfgebiet (§ 9 BAUNVO) festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes der Teilfläche MD1 wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der standörtlichen Gegebenheiten auf eine GRZ = 0,6 festgesetzt.

Für die rückwertige Grundstücksfläche MD2 wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Pferdehaltung / Pferdekoppel festgesetzt. Auf dieser Teilfläche sind nur Nutzgärten, Weiden und landwirtschaftliche so genannte fliegende Bauten zulässig.

Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Beantragung der Herauslösung der Teilflächen MD1 und MD2 aus dem Schutzstatus nach dem Naturschutzrecht erforderlich, die parallel der Ausführungen des Umweltberichtes beantragt wird.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.

Dabei wurde die Bestandssituation der Schutzgüter

- Boden, Fläche
- Wasser
- Klima / Luft
- Biotop, Tiere und Pflanzen
- Landschaft
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

dargelegt und bewertet sowie die Auswirkungen der Realisierung der Bebauungsplanung prognostiziert.

Die geplante Bebauung innerhalb der Teilfläche MD1 stellt im Vergleich zur vorherigen Flächennutzung eine Verschlechterung des Umweltzustandes dar, da im Zuge der Planung bislang unbebaute Flächen dauerhaft und unwiederbringlich verlorengehen und ein Teil entwickelter Gehölzstrukturen beseitigt werden muss. Auf der Teilfläche MD2 wird intensive Ackerfläche dauerhaft als eine Grünfläche festgesetzt, was sich allgemein auf die Umweltschutzgüter und insbesondere auf die Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes positiv auswirken kann.

Der Vorhabenträger plant, den Großteil der bereits innerhalb des Plangebietes entwickelten Gehölzbestände zu belassen und von der Planung auszusparen. Zur Umsetzung der geplanten Nutzung kann eine Baum-Strauchhecke entlang der Ostseite nicht erhalten bleiben und ein gering umfänglicher Teilabschnitt von 5m Hecke muss entlang der Westseite für eine zusätzliche Zuwegung entfernt werden.

Zur Kompensation für den, durch die Teilbebauung des Grundstücks sowie die erforderliche Gehölzbeseitigung vollzogenen Eingriff in den Naturhaushalt, werden innerhalb des Geltungsbereiches vorsorgliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von zusätzlichen Beeinträchtigungen aufgezeigt. Des Weiteren werden entlang der westlichen und südlichen Grundstücksfläche Pflanzmaßnahmen in Form einer Baum-Strauchhecke und einer Baumreihe festgesetzt. Dass die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen in ihrer Ausführung und Flächengröße geeignet sind, kann durch das positive Ergebnis der Flächenbilanzierung aufgezeigt werden.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen möglicher Vermeidungsmaßnahmen aus Kap. 4.1 sowie derer Maßnahmen, die unter Kap. 4.6. evtl. einer weiteren Überwachung unterliegen, können durch die vorliegende Bebauungsplanung erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Auf Grund der langjährig bestehenden und anhaltenden Nachfrage nach zusätzlichen Flächen für den Eigenheimbau besteht mit der vorliegenden Bebauungsplanung die einzige Alternative zur bislang brachliegenden Fläche am Ortsrand von Eichholz. Mit der Umsetzung dieser Planung kann gemäß dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine bereits bestehende Freifläche sinnvoll umgenutzt werden. Die vom Vorhabenträger geplante Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereich führt naturschutzfachlich zu einer Verbesserung des derzeitigen Bestandes und steht den Schutzziele der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegen.

Aus stadtplanerischer Sicht kann eine bestehende „Baulücke“ für die nachgefragte Wohnbauentwicklung des Dorfgebietes geschlossen werden, wodurch die vorliegende Bebauungsplanung Nr. 04/2024 „Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg“ im Ortsteil Eichholz alternativlos ist.

Quellen- und Literaturverzeichnis

ONLINE KARTENDIENSTE

LANDESPORTAL SACHSEN-ANHALT (NATURSCHUTZGEBIETE, UMWELT-LANDWIRTSCHAFT, BODENKARTE)

NATURA 2000 DES LANDES SACHSEN-ANHALT

GEOPORTAL DER BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE Bodenübersichtskarte (BÜK 200 / BGR 2018)

LITERATUR

AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BODSCHAG LSA) vom 9. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).

BASTIAN O., SCHREIBER K.-F.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Gustav Fischer Verlag, Jena, Stuttgart, 1994.

BAUGESETZBUCH (BAUGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA), i. d. F. vom 1. September 2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), letzte Änderung vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSchG LSA) - vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE LEPS, 1993 (Planübersicht)

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Sonderheft 1/2000. Halle/Saale, 2000.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Sonderheft 1/2000. Halle/Saale, 2000.

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LENTWG LSA) vom 23. April 2015, seit 01. Juli 2015 in Kraft (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch § 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).

DIE LANDSCHAFTSGLIEDERUNG SACHSEN-ANHALTS (Stand: 01.01.2001) Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt, LPR Dr. Reichhoff GmbH, LAU Sachsen-Anhalt

LOUIS, H.W. (1998): Das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutz unter Berücksichtigung der Neuregelung durch das BauROG. Natur und Recht Heft 3/20 Seite 113ff. Berlin.

MEYNEN, E./ SCHMITHÜSEN, J. U.A. (1953): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

MITSCHANG, S (1996): Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung. Rechtsgrundlagen, Planungserfordernisse, Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten. 2. Auflage Erich Schmidt Verlag, Berlin.

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSCHG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16. November 2004 – 42.2-22302/2.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig seit 12. März 2011.

WASSERGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. April 2011 (GVBl. LSA S. 496), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33).