

Stadt Bad Schmiedeberg



Bebauungsplan Nr. 1/2018 „Sondergebiet Reitsport Gleinermühle“

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

- Planträger:** Stadt Bad Schmiedeberg
Markt 10
06905 Bad Schmiedeberg
Tel. 034925-68-0
e-Mail: info@bad-schmiedeberg.de
www.bad-schmiedeberg.de
- Auftraggeber:** Pferdezucht und Sportpferde
Denis Grubitzsch
Wurzener Landstraße 19 A
04838 Eilenburg
Tel. 0178-6906627
e-mail: denis.grubitzsch@web.de
www.pferdezucht-grubitzsch.de
- Planverfasser:** Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
e-Mail: rainer.dubiel@t-online.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner
Landespflegerin
- Bearbeitungsstand:** 28.09.2020



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung	5
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	5
1.2 Übergeordnete Planungen	6
1.2.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan	6
1.2.2 Raumordnung, Regionalplanung	7
1.2.3 Flächennutzungsplan	8
1.2.4 Schutzgebiete	9
1.3 Sonstige örtliche Planungen.....	10
1.4 Rechtsgrundlagen.....	10
1.5 Plangrundlagen	10
2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	10
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	10
2.2 Beschreibung des Plangebietes	11
3 Planvorhaben	12
3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans sowie Begründung des Standortes	12
3.2 Beschreibung des Planvorhabens	13
4 Planinhalt und Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	15
4.4 Verkehrsflächen	16
4.5 Grünflächen	16
4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	16
4.7 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	17
4.8 Flächen für Wald	18
4.9 Sonstige Planzeichen	18
4.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	18
5 Umweltbericht	20
5.1 Einleitung	20
5.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans	20
5.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen	21
5.2.1 Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter.....	23
5.3 Methodik der Umweltprüfung.....	27
5.3.1 Untersuchungsrahmen - räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	27
5.3.2 Begriffsdefinitionen.....	27
5.3.3 Berücksichtigung des Ist-Zustandes	29
5.3.4 Wirkanalyse	29
5.3.5 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen	29

5.4	Aktueller Zustand sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planvorhabens.....	29
5.4.1	Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen	29
5.4.2	Schutzgut Mensch	31
5.4.3	Schutzgut Flora	32
5.4.4	Schutzgut Fauna	34
5.4.5	Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen.....	38
	Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG.....	40
	Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG.....	41
5.4.6	Schutzgut Fläche	43
5.4.7	Schutzgut Boden	43
5.4.8	Schutzgut Wasser.....	45
5.4.9	Schutzgut Klima/ Luft.....	46
5.4.10	Schutzgut Landschaft.....	49
5.4.11	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	52
5.4.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	52
5.4.13	Gesamteinschätzung der Auswirkungen	53
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens	53
5.6	Naturschutzrechtliche Kompensation	54
5.6.1	Rechtliche Grundlagen	54
5.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Eingriffe.....	54
5.6.3	Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen	55
5.7	Planungsalternativen.....	61
5.8	Umweltüberwachung (Monitoring)	61
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	62
6	Kosten / Finanzierung / Durchführung	63
7	Flächenbilanz	63
8	Verfahrensvermerke	64
9	Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze.....	66

Abbildungen

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Ortsteil Söllichau.....	5
Abb. 2: ehemalige Nutzung der Plangebietsflächen (Luftbild 2009).....	6
Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010.....	7
Abb. 4: Ausschnitt REP A-B-W 2018.....	8
Abb. 5: Auszug FNP 2030 Stadt Bad Schmiedeberg	9
Abb. 6: Auszug Landschaftsplan VG Kurregion Elbe-Heideland (2007).....	23

Tabellen

Tab. 1: Gesamtartinventar Brutvögel (grau markierte Arten sind zugleich wertgebende Arten).....	35
Tab. 2: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	55
Tab. 3: Externe Ausgleichsmaßnahme	55
Tab. 4: Flächenbilanzierung Bestand.....	58
Tab. 5: Flächenbilanzierung Planung.....	61
Tab. 6: Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen	63

Karten / Pläne

280/2	Planzeichnung Bebauungsplan Entwurf, M 1:500
280/GOP-1	Grünordnungsplan, Bestand/Biotoptypen, M 1:500
280/GOP-2	Grünordnungsplan, Zielbiotop/Maßnahmen, M 1:500
280/GOP-3	Externe Ausgleichsmaßnahme A1, M 1:1.000

Anhang

1. Artenschutzfachlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 01/2018 der Stadt Bad Schmiedeberg „Sondergebiet Reitsport Gleinermühle“, 08.04.2020, Dipl.-Ing. (FH) Sven Reuter, Garten- und Landschaftsarchitekt, Delitzsch

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Stadt Bad Schmiedeberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2018 „Sondergebiet Reitsport Gleinermühle“. Dazu fasste der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg am 21.06.2018 den Aufstellungsbeschluss.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst bebaute und unbebaute Grundstücksflächen der Flur 3 in der Gemarkung Söllichau mit einer Fläche von ca. 2,46 ha. Es befindet sich an der Gleinermühle südwestlich des Ortsteils Söllichau, nahe der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen.

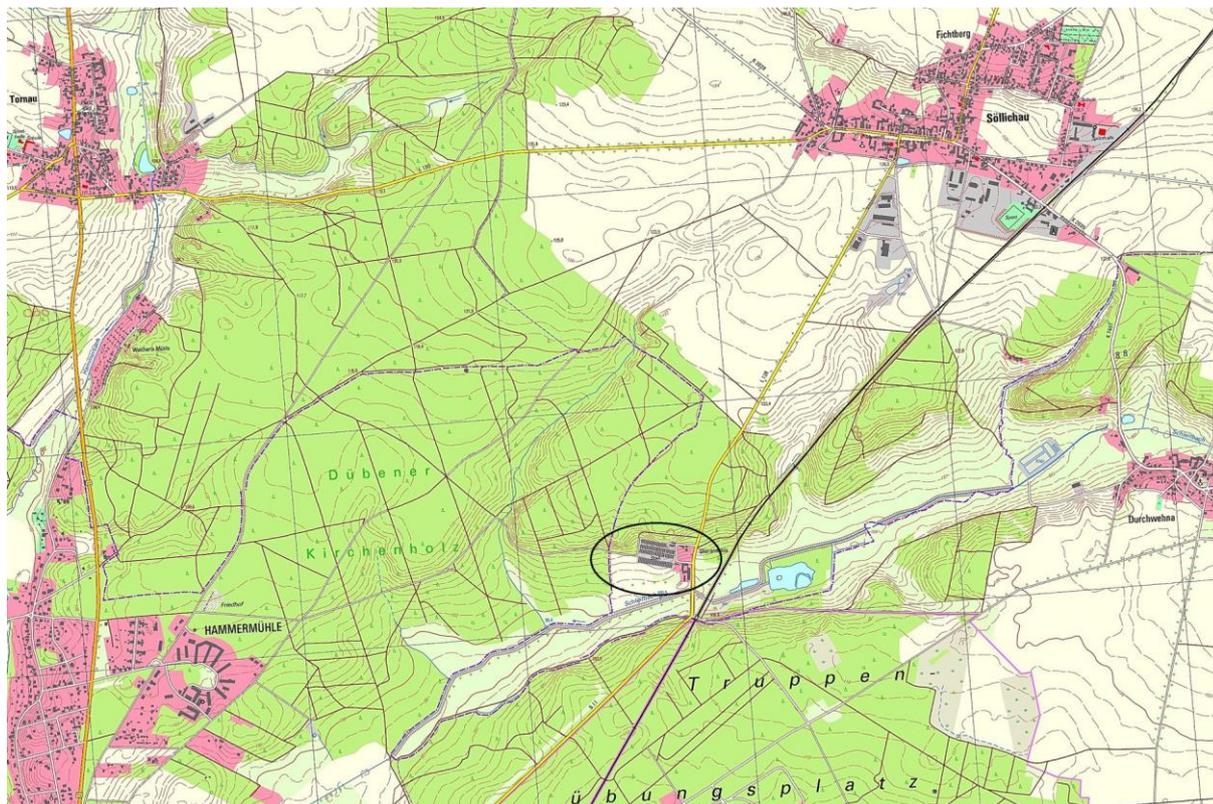


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Ortsteil Söllichau

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg, Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-229-2009

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um Konversionsflächen aus ehemaliger gewerblicher Nutzung. Bis 2016 wurde hier über einen Zeitraum von 40 Jahren eine Nerzfarm mit bis zu 7.000 Tieren betrieben (siehe Abb. 2). Nach Nutzungsaufgabe erfolgte der komplette Rückbau der Stallungen bzw. Tierkäfige. Verbliebene Gebäude stehen einer Nachnutzung zur Verfügung.

Neuer Eigentümer der Liegenschaften ist Herr Denis Grubitzsch. Er hat die Absicht, auf dem Gelände eine Reitsportanlage zu errichten. Dafür macht sich die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, da sich der Standort im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Die Stadt Bad Schmiedeberg unterstützt das Planvorhaben im Rahmen Ihrer Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Bad Schmiedeberg sind die Flächen des hier vorgesehenen Bebauungsplans bauplanungsrechtlich integriert und als Sondergebiet Reitsport ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan ist nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen. Die Ergebnisse werden in Form eines Umweltberichtes Bestandteil der Begründung. Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Grünordnungsplan zu erstellen, der die Eingriffserheblichkeit feststellt und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beinhaltet.



Abb. 2: ehemalige Nutzung der Plangebietsflächen (Luftbild 2009)

Quelle: Google Earth

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

Am 14.12.2010 wurde die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** (LEP LSA 2010) von der Landesregierung beschlossen. Diese Verordnung trat nach ihrer Verkündung im Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11.03.2011 in Kraft.

Gemäß Beikarte 1 des LEP LSA 2010 liegt Söllichau im ländlichen Raum, an der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen. Nördlich erstreckt sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft: IX Buchenwaldgebiet der Dübener Heide sowie das Vorbehaltsgebiet für ein ökologisches Verbundsystem: 4. Teile der Dübener Heide.

Die überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße B 2 verläuft westlich von Söllichau.

Für das Plangebiet an der Gleinermühle des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beinhaltet der LEP keine zeichnerischen Festlegungen.

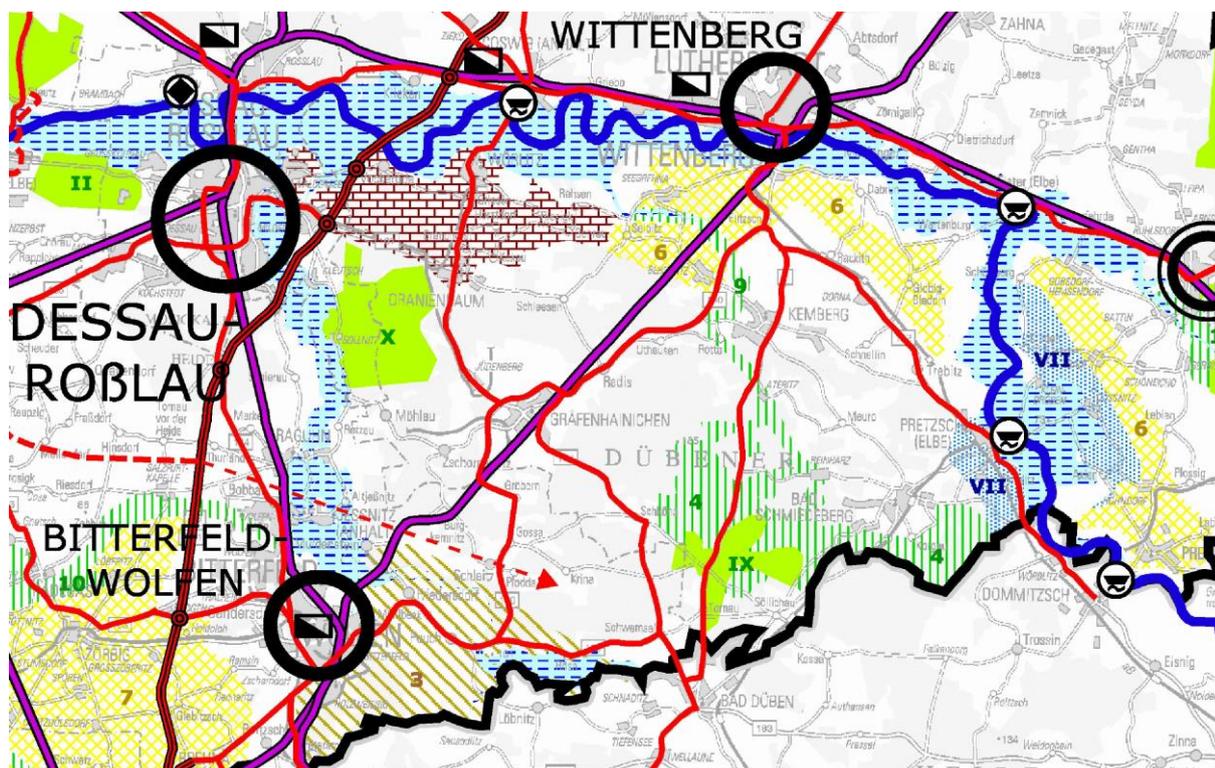


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010

1.2.2 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Bad Schmiedeberg gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** mit den Planinhalten **"Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W vom 14.09.2018**, Beschluss Nr. 06/2018, wurde am 21.12.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Er ist am 27.04.2019 in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" bildet gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Der REP A-B-W 2018 beinhaltet für den Ortsteil Söllichau sowie für den Standort Gleinermühle explizit keine zeichnerischen Festlegungen. Söllichau liegt an der regional bedeutenden Landesstraße L 128 sowie an der Bahnstrecke Lutherstadt Wittenberg – Bad Schmiedeberg – Bad Dübener Heide.

Aus den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung leiten sich für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan an der Gleinermühle keine signifikanten Vorgaben ab.

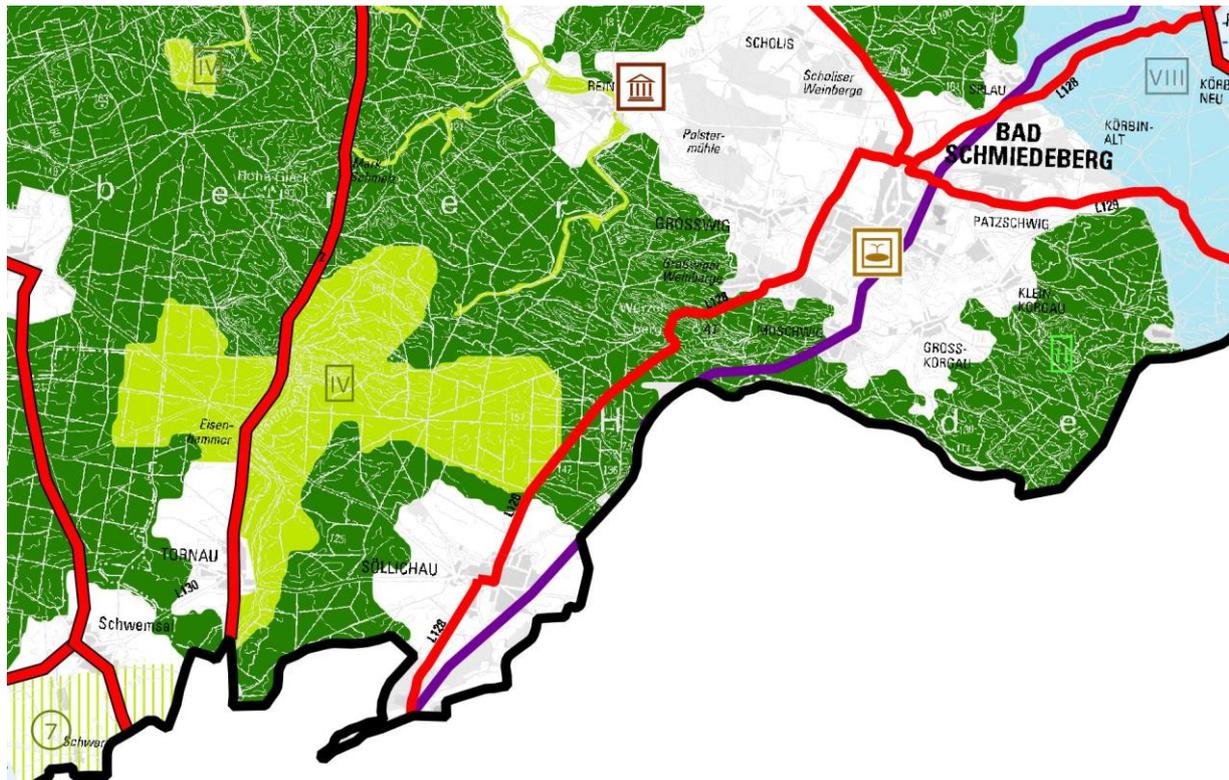


Abb. 4: Ausschnitt REP A-B-W 2018

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Nach dem **Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ – STP DV** (in Kraft getreten am 26.07.2014) hat der Ortsteil Söllichau keine Zentrumsfunktion. Nächstgelegenes Grundzentrum in Sachsen-Anhalt ist die Kernstadt Bad Schmiedeberg.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Bad Schmiedeberg wurde der Flächennutzungsplan 2030 aufgestellt. Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.06.2019 wurde der Flächennutzungsplan genehmigt. Er erlangte am 14.08.2019 seine Rechtswirksamkeit.

Für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans ist ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung: Reitsport ausgewiesen. Zielstellung ist die planungsrechtliche Vorbereitung des geplanten Vorhabens mit der Errichtung einer Reithalle, Stallanlagen und sonstigen dazugehörigen Einrichtungen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

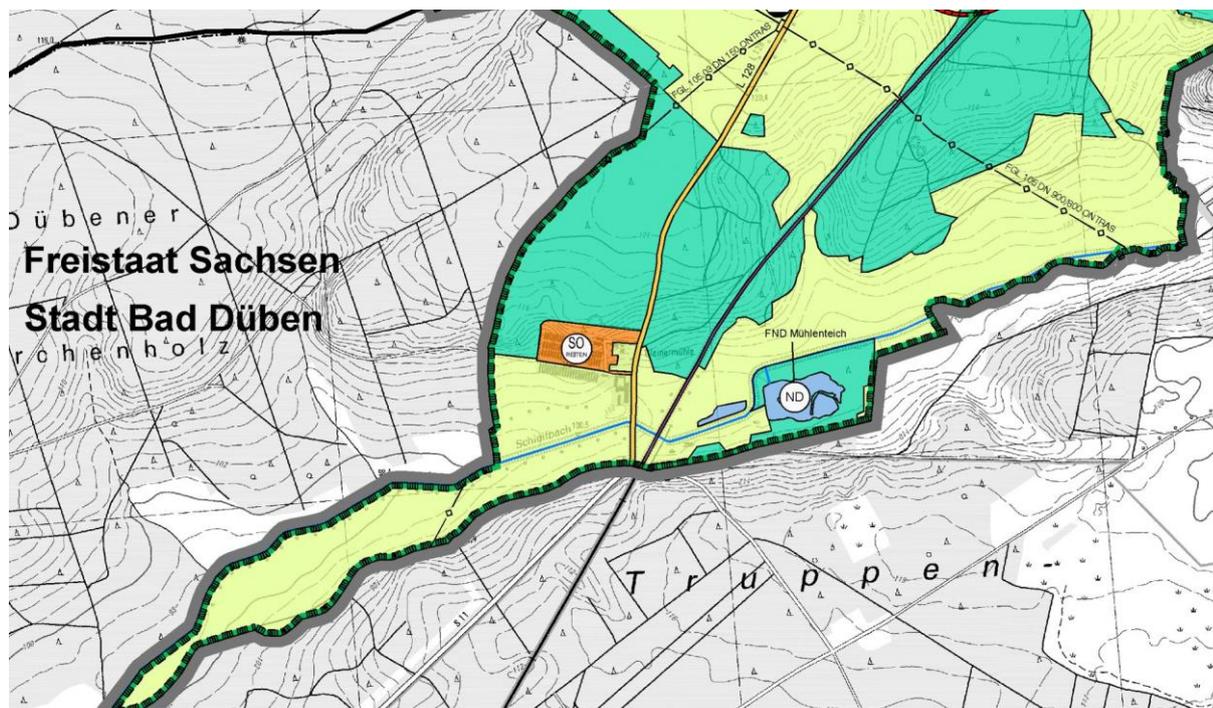


Abb. 5: Auszug FNP 2030 Stadt Bad Schmiedeberg

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg

1.2.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Naturpark „Dübener Heide“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“. Die Schutzziele der Naturparkverordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

Gemäß § 5 Ziff. 1 der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes sind im LSG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild nachhaltig verändern, den besonderen Erholungswert der Landschaft beeinträchtigen oder dem Schutzzweck in anderer Art zuwiderlaufen. Nach Ziff. 2 ist es u. a. verboten die Oberflächengestalt zu verändern.

Die Stadt Bad Schmiedeberg lässt sich davon leiten, dass das Planvorhaben mit den Schutzziele des LSG vereinbar ist. Dies begründet sich insbesondere durch die jahrzehntelange Vornutzung mit der Nerzfarm, die zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung über das LSG „Dübener Heide“ bereits existierte und im Gegensatz zu den besiedelten Ortsteilen nicht aus dem LSG ausgegliedert wurde. Die bauliche Nachnutzung des Standortes durch das Planvorhaben für den Reitsport beansprucht dieselben Flächen; im Süden erfolgt eine Flächenreduzierung. Die geplante Bebauungsdichte ist gegenüber der Vornutzung durch die Nerzfarm geringer. Es wird eingeschätzt, dass die Planung den Charakter der vorhandenen Landschaft nicht wesentlich verändern wird. Zwar ist mit der Errichtung der Reitsporthalle eine höhere Bebauung vorgesehen, diese ist jedoch im Landschaftsbild kaum wirksam, da sie von allen Seiten durch Wald und Gehölzkulissen abgeschirmt ist.

Die Vereinbarkeit des Planvorhabens des Bebauungsplans mit den Schutzziele des LSG Dübener Heide ist anzunehmen, da die Ausweisung des Sondergebietes für den Reitsport mit den Bebauungsabsichten im Flächennutzungsplan 2030 ohne Einwendungen der Naturschutzbehörde erfolgte.

1.3 Sonstige örtliche Planungen

Für die Ortslage Söllichau ist eine Innenbereichssatzung rechtswirksam. Es handelt sich um eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, die am 09.04.1998 Rechtskraft erlangte. Das Plangebiet des Bebauungsplans an der Gleinermühle befindet sich demnach im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Verbindliche Bauleitplanungen liegen für das Plangebiet des Bebauungsplans nicht vor.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.5 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:500, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Brinkmann (ÖBVI), Stand Juli 2018, Lagebezug UTM-Koordinatensystem ETRS 89, GRS 80-Ellipsoid (LS 489), Höhenbezug DHHN 92 (NHN), Amsterdamer Pegel (HS 160). Sie entspricht den derzeitigen topographischen Verhältnissen und beinhaltet die Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Stand Juli 2018.

Zu Übersichtszwecken finden weiterhin Geobasisdaten (Digitale Orthophotos, Topographische Karten) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Verwendung.

Die verwendeten Auszüge aus der Liegenschaftskarte, aus der Topographischen Karte und Orthophotos aus der Luftbildsammlung sind urheberrechtlich geschützt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Sachsen-Anhalt. Die Nutzungsrechte für die Verwendung dieser Daten wurde im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) für die Stadt Bad Schmiedeberg erteilt (Aktenzeichen: A18-229-2009). © Geobasis-DE / LVermGeo LSA

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 129, 132, 133, 135, 149 und 151 der Flur 3 in der Gemarkung Söllichau.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 24.618 m² (2,46 ha).

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum von Herrn Grubitzsch.

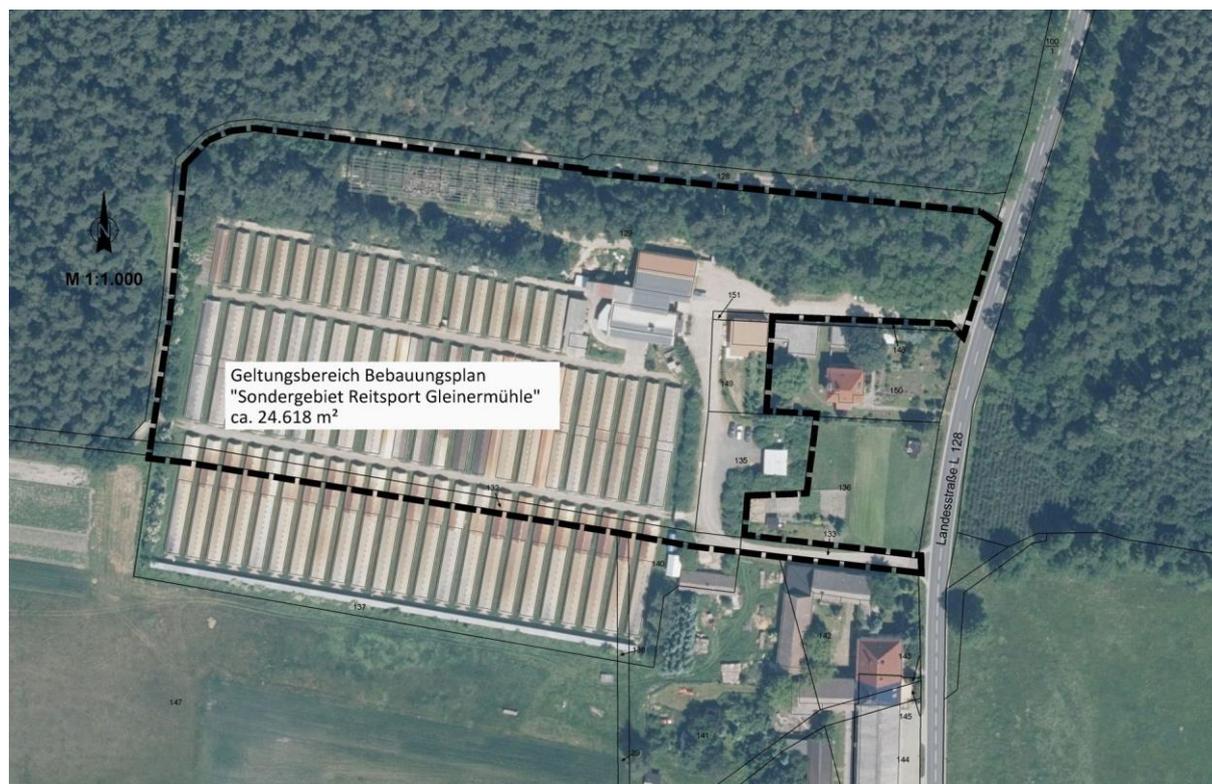


Abb. 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Aufstellungsbeschluss

Quelle: Stadt Bad Schmiedeberg

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich ca. 1,5 km entfernt südwestlich der Ortslage Söllichau, unmittelbar westlich an die Landesstraße L 128 angrenzend.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um Konversionsflächen aus ehemaliger gewerblicher Nutzung. Bis 2016 wurde hier eine Nerzfarm betrieben. Der sich nunmehr als zusammenhängende Freifläche darstellende Bereich im südlichen/ südwestlichen Plangebiet war vollständig mit den Stallanlagen der Nerzfarm bebaut. Am nordwestlichen Rand der Freifläche befinden sich verbliebene Gebäude, die einer Nachnutzung zur Verfügung stehen. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsränder sowie teilweise entlang des Weges 'Gleinermühle' erstrecken sich Heckenstrukturen. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine verbliebene Waldfläche mit Laub- und Nadelbäumen.

Die Erschließung erfolgt über den Weg 'Gleinermühle', der den Vorhabenstandort über zwei Zufahrten unmittelbar an die Landesstraße L 128 anbindet. Die nördliche Zufahrt ist mit Betonplatten befestigt; die übrigen Wegeflächen sind unbefestigt.

Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude und bauliche Anlagen aus der ursprünglichen Nutzung der Nerzfarm. Sie dienen der Unterbringung des Personals (auch mit Wohnfunktion) sowie als Lager und Abstellflächen. Diese sollen nachgenutzt bzw. durch Umbau und Sanierung in die neue Nutzung integriert werden.

Das Gelände ist topographisch bewegt; es fällt von Nordwesten mit ca. 114 m NHN nach Südosten mit ca. 106 m NHN. Der Höhenunterschied beträgt demnach ca. 8 m. Signifikant ist ein Höhengsprung von ca. 5 m etwa in Verlängerung der nördlichen Zufahrt von ca. 113 m NHN nördlich auf ca. 108 m NHN nach Süden. Die Hangböschung hat ein Gefälle von ca. 1:1 und ist mit heckenartigen Gehölzen bestockt.

Im Norden des Plangebietes (Gemarkung Söllichau, Flur 3, Flurstück 129) erfolgte durch den Eigentümer ein Eingriff in den Waldbestand durch Rodung auf einer Fläche von ca. 0,72 ha. Die Rodung zielt auf eine dauerhafte Nutzungsänderung ab. Die untere Forstbehörde beim Landkreis Wittenberg erteilte hierfür die Genehmigung der

Waldumwandlung gemäß § 8 Landeswaldgesetz (AZ: 67.32.6.5.1-19-005). Der Verursacher wurde zu einer Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Pretzsch verpflichtet. Die vorgenommene Waldumwandlung ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Der zugrunde gelegte Status Quo geht von den bereits gerodeten Flächen aus.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets wird im Norden, Westen und Osten von ausgedehnten Waldflächen bestimmt. Zwischen den beiden an die L 128 anbindenden Grundstückszufahrten befinden sich wohnbaulich und gärtnerisch genutzte Flächen. Im Süden schließen größtenteils landwirtschaftliche Nutzflächen an, die sich bis zum Schleifbach erstrecken; im Südosten befinden sich eine Hofanlage und weitere Gebäude, teilweise in gewerblicher Nutzung.



Abb. 7: Realnutzung

Quelle: © Geobasis-DE / LVermGeo LSA, Digitales Orthophoto, Luftbildaufnahme 2018

3 Planvorhaben

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans sowie Begründung des Standortes

Die Planung ist auf die planungsrechtliche Sicherung einer Reitsportanlage mit den dafür erforderlichen baulichen Anlagen ausgerichtet. Kern ist die Errichtung einer Reithalle mit Stallanlagen. Ergänzend sind Gebäude für Verwaltung und Personal sowie für Wohnzwecke (Betriebsleiter, Besucher) und weitere bauliche Anlagen für Technik sowie Lagerräume und -flächen geplant.

Aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB macht sich die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Reitsport, um der Spezifik und Komplexität der Nutzung entsprechen zu können. Im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist die Ausweisung des Sondergebietes bereits enthalten (2. Entwurf in der Fassung vom 10.07.2018).

Nach der Einstellung des Betriebs der Nerzfarm und dem Rückbau der Stallanlagen im Jahr 2016 erfolgte ein Eigentümerwechsel. Herr Denis Grubitzsch erwarb die Liegenschaften und Immobilien der ehemaligen Nerzfarm mit

dem Ziel, hier eine Reitsportanlage zu etablieren. Derzeit betreibt Herr Grubitzsch eine Reitsportanlage in Eilenburg. Die Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort sind jedoch begrenzt. Der neue Standort bietet die Voraussetzungen für eine zukunftssträchtige Entwicklung des Unternehmens.

Der Standort an der Gleinermühle ist hinsichtlich seiner Größe und Beschaffenheit für das Planvorhaben gut geeignet. Eingebettet zwischen der Waldkulisse im Norden und der Niederung des Schleifbachs besitzt der Standort eine hohe Attraktivität. Die Lage an der Landesstraße sichert eine gute Erreichbarkeit. Die noch erhaltenen Gebäude und baulichen Anlagen der ehemaligen Nerzfarm können einer verträglichen Nachnutzung zugeführt werden. Ohne die Nachnutzung würden diese dem Verfall preisgegeben werden mit negativen Folgen für das Landschaftsbild. Vergleichbare Alternativstandorte sind im Stadtgebiet nicht verfügbar.

Mit der Realisierung des Planvorhabens entsteht eine weitere Einrichtung des Reitsports und der Pferdezucht, welche die gewerbliche und touristische Infrastruktur im Naturpark Dübener Heide bereichern wird. Damit verbunden ist die Schaffung von Arbeitsplätzen zur Stärkung des Arbeitsmarktes. Insofern besteht am Planvorhaben ein öffentliches Interesse, welches durch die Bauleitplanung der Stadt Bad Schmiedeberg ermöglicht werden soll.

3.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst alle Grundstücksflächen im Eigentum des Vorhabenträgers sowohl innerhalb der Einzäunung als auch außerhalb mit Ausnahme der Grundstücksflächen südlich des Wegeflurstücks 132, die für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen sind.

Die Erschließung des Plangebietes orientiert sich an den Gegebenheiten der zwei Wegeanbindungen an die Landesstraße L128. Die nördliche Anbindung ist bereits befestigt und diente in der Vergangenheit als Hauptzufahrt zur Nerzfarm. Sie endet mit einem Wendeplatz vor dem Hauptgebäude. Die südliche Zufahrt ist derzeit noch unbefestigt. Sie soll zukünftig als Hauptzufahrt für die Besucher fungieren; unmittelbar nördlich werden die erforderlichen Stellplätze angeordnet. Ursprünglich handelte es sich um einen Durchgangsweg in ost-westlicher Richtung (Flurstück 132), der durch die Anlage der Nerzfarm jedoch unterbrochen wurde. Dieser soll wiederhergestellt werden. Der außerhalb des Geltungsbereiches im Norden und Westen verlaufende öffentliche Weg hat für die Erschließung des Plangebietes nur eine sekundäre Bedeutung. Deshalb wurde er nicht einbezogen.

Die Bauflächen des geplanten Sondergebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in drei Teilbereiche gegliedert: SO1, SO2 und SO3 (siehe Planzeichnung).

Hauptbestandteil der geplanten Investitionen ist die Errichtung einer Reithalle einschließlich Pferdeboxen und Nebenräumen mit einer Grundfläche von ca. 100 x 50 m und einer Höhe bis ca. 8 m. Das Baufeld befindet sich im Teilbereich SO1. Der Parcours innerhalb der Halle ist sowohl für das Springreiten als auch für die Dressur ausgelegt. Eine seitlich angeordnete Zuschauerempore ermöglicht auch die Durchführung von Turnieren. Die Pferdeboxen werden an der Südseite angeordnet, um einen direkten Zugang zu angrenzenden Freiflächen zu sichern.

Die vorhandenen Gebäude im zentralen Bereich sind für die Nach- und Umnutzung vorgesehen, einschließlich etwaiger Erweiterungen. Neben der Verwaltung und Personalräumen (auch zur Übernachtung) im südlichen Teilbereich SO1 sind die nördlichen Gebäude für die Bewirtschaftung und die Technik geplant (Teilbereich SO3). Die offene Hallenüberdachung auf der höher gelegenen nördlichen Fläche soll als Bergeraum für Futter und Stroh sowie als Remise für Technik nachgenutzt werden. Auf der westlichen Seite ist ein Aktivstall für die Zuchtstuten mit angrenzendem Freilauf geplant.

Komplettiert wird die Anlage im östlichen Teilbereich SO2 durch die Errichtung von Ferienwohnungen für die Besucher bzw. aktiven Reitsportler sowie mit einer Wohnung für den Betriebsleiter.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzflächen sollen auch weiterhin Bestand haben. Sie sind als Grünflächen und Waldfläche im Plan festgesetzt.

Das Plangebiet ist stadttechnisch mit Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom und Telekommunikation erschlossen. Die Hauptversorgungsleitungen verlaufen entlang der Landesstraße. Ein Anschluss an das zentrale

Abwassersystem ist nicht vorhanden. Der Standort Gleinermühle wird auch weiterhin dezentral entsorgt, d.h. das anfallende Schmutzwasser wird in biologischen Kleinkläranlagen aufbereitet. Für die Neubauvorhaben sind entsprechende technische Ausrüstungen vorzusehen.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, die des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bedürfen. Es sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG betroffen.

Die Eingriffswirkung des Planvorhabens sowie der erforderliche Kompensationsumfang wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. Zur naturschutzrechtlichen Kompensation sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Die südwestlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln. Die Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

Darüber hinaus werden Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt, die sich aus Gründen des besonderen Artenschutzes erforderlich machen.

4 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Reitsport. Die zulässigen Nutzungen sind dieser Zweckbestimmung untergeordnet bzw. zugehörig. Sie werden in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen mit textlichen Festsetzungen wie folgt bestimmt:

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 - 14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Reitsport

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitsport dient der Unterbringung eines Betriebes mit baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen des Reitsports, der Pferdezucht, der Pensionspferdehaltung, für Schulungs- und Wettkampfwzwecke sowie Ferienwohnungen.

Nach den zeichnerischen Festsetzungen ist das Sondergebiet in 3 Teilbereiche gegliedert.

Im Teilbereich 1 (SO1) sind zulässig:

- Reithalle mit Zuschauerrang,
- Pferdeboxen und Stallungen,
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Reitbetriebes,
- Reitplätze, Logierzirkel und Paddocks,
- Wohnungen für Betriebsleiter und Personal,
- Aufenthaltsgebäude mit Verwaltungs-, Schulungs- und Sozialräumen,
- Stellplätze und Verkehrsanlagen,
- Kinderspielplatz und Freianlagen.

Im Teilbereich 2 (SO2) sind zulässig:

- Aufenthaltsgebäude mit Sozialräumen,
- Ferienwohnungen,
- Stellplätze und Verkehrsanlagen.

Im Teilbereich 3 (SO3) sind zulässig:

- Gebäude, bauliche Anlagen und Plätze zur Lagerung von Futter und Stroh,
- Gebäude, bauliche Anlagen und Plätze für Maschinen und Technik,
- Stallgebäude.

Im gesamten Sondergebiet ist die Errichtung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete in der Planzeichnung mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossfläche (GF) und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Maßzahlen berücksichtigen die örtlichen topographischen Verhältnisse sowie die für die geplanten Nutzungszwecke der Neubauten erforderlichen Größen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die maximal zulässige Gebäudehöhe als absolute Höhe in Meter über NHN festgesetzt. Die Maßzahlen orientieren sich einerseits am Bestand von baulichen Anlagen und andererseits an der benötigten Höhe für die geplanten Neubauten. Für die Sondergebiete SO1 und SO2 gelten 118 m NHN als Obergrenze. Maßstabbildner ist die Firsthöhe der geplanten Reithalle mit ca. 8 m über OK Gelände. Im Sondergebiet SO3 entspricht die festgesetzte Höhe von 120 m NHN etwa der vorhandenen Überdachung mit einer Firsthöhe von 119,90 m NHN. Als Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung der Kanaldeckel südlich der bestehenden Bebauung mit einer Höhe von 108,16 m NHN angegeben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 BauNVO). Festgesetzt ist die GRZ 0,7 für das Sondergebiet SO1, die GRZ 0,8 für das Sondergebiet SO2 und die GRZ 0,5 für das Sondergebiet SO3. Damit bewegt sich der zulässige Grad der Überbauung überwiegend unter der Obergrenze von 0,8 für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

Für die Baugebiete ist die maximal zulässige Geschoßfläche festgesetzt: 7.600 m² GF für SO1, 1.200 m² für SO2 und 2.100 m² für SO3. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschoßfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Die zulässigen Geschoßflächen korrespondieren mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Zeichnerisch festgesetzten Maße der baulichen Nutzung werden durch folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO

Für das Sondergebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen mit der Gebäudehöhe in Meter über NHN zeichnerisch festgesetzt. Dabei gilt als Gebäudeoberkante bei geneigten Dächern die Firsthöhe und bei Flachdächern die Oberkante des Hauptgesimses.

Über die festgesetzten Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen hinaus, sind untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine und Aufzugsanlagen) sowie Funkanlagen ausnahmsweise zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten sind mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden (z.B. Erker, Balkone).

Der Abstand der Baugrenze des nördlichen Baufeldes im SO2 (ehem. Wachhaus) zur Grundstücksgrenze des benachbarten Grundstücks (Flurstück 150) beträgt weniger als der Mindestabstand nach landesrechtlicher Bauvorschrift. Das vorhandene Gebäude wurde als Grenzbebauung errichtet und soll nachgenutzt werden.

Für die Beschränkung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ergeben sich keine Erfordernisse. Diese baulichen Anlagen sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO), sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

4.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die für die Erschließung des Plangebietes sowie benachbarter Grundstücke vorhandenen und erforderlichen Erschließungswege sind im Bebauungsplan zeichnerisch als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die zu erwartenden Verkehrsströme sind vergleichsweise gering. Sie resultieren maßgeblich aus dem Ziel- und Quellverkehr; Durchgangsverkehr wird durch das Planvorhaben nicht induziert. Eine Trennung des Fahrzeugverkehrs vom übrigen Verkehr ist nicht erforderlich.

4.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Aus Gründen der Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind im Plan private Grünflächen zeichnerisch festgesetzt. Es handelt sich überwiegend um Vegetations- bzw. Gehölzflächen, die für eine bauliche Entwicklung nicht vorgesehen sind. Der Gehölzbestand soll weitestgehend erhalten bleiben und seine ökologische sowie landschaftsgestalterische Funktion weiterhin erfüllen. Die Grünflächen sind entsprechend zu erhalten und zu pflegen.

4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich sind Flächen zeichnerisch festgesetzt für die Umsetzung von Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich. Es handelt sich um festgesetzte private Grünflächen. Vorgesehen ist die Anlage bzw. Entwicklung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse. Diese Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn umzusetzen; sie muss vor Eingriffsbeginn wirksam sein.

Darüber hinaus machen sich Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt textlich festgesetzt:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung** sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

V_{ASB1}: Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachungen, Maßnahmen an Gebäuden (Abbruch, Um- oder Ausbau) sowie Rodungen von Gehölzen sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen Vogelarten nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

Aufgrund der klar definierten Vogelarten ist eine Abweichung davon unter aktueller Besatzprüfung im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) möglich.

V_{ASB2}: Besatzkontrolle

Bei Maßnahmen an Gebäuden (Abbruch, Um- oder Ausbau) ist eine objektbezogene Nachkontrolle auf das Vorkommen von Niststätten von Gebäudebrütern durchzuführen. Das betrifft vor allem Nischenbrüter und die Mehlschwalben. Ebenso sind die Gebäude - besonders im Dachbereich -, auf das Vorkommen von Fledermäusen nachzukontrollieren. Bei einem festgestellten Besatz ist der Verlust von Niststätten entsprechend den Festlegungen des Fachgutachters zu kompensieren.

V_{ASB3}: Vergrämungsmaßnahme Zauneidechse

Zur Vergrämung und damit zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Zauneidechsen soll der jeweils als Baufeld in Anspruch genommene Teil des Geltungsbereiches im Winterhalbjahr vor dem Frühjahr möglichst flach gemäht werden; Versteckplätze sind zu beseitigen. Im darauf folgenden Frühjahr ist eine Nachkontrolle der beräumten und deckungsarmen Fläche durch Begehungen ab Mitte April zur Erfassung möglicherweise vorkommender Individuen vorzunehmen.

Danach ist durch den Fachgutachter zu entscheiden, ob die Fläche gegen die zu erhaltenen Bereiche mit einem Reptilienzaun abzugrenzen oder zusätzlich ab Mai die Entnahme von Zauneidechsen und deren Umsetzung in das Ersatzquartier (CEF 1) durchzuführen ist.

V_{ASB4}: Erhalt Habitatfläche Ameisenlöwe

Zum dauerhaften Erhalt der Habitatfläche für Ameisenlöwen unter der Lagerhalle am nördlichen Plangebietsrand ist eine mind. 25 m² große, mit Fangtrichtern besetzte Teilfläche von der Nutzung freizuhalten. Zum Schutz vor dem Befahren und Betreten ist die Fläche durch einen Drahtzaun abzugrenzen.

Sollte die Umsetzung der Maßnahme nicht möglich sein, sind durch Fachpersonal vor Beginn der Baumaßnahme Ersatzhabitats entsprechend den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages anzulegen und die Larven in diese umzusetzen.

Folgende **Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)** werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

CEF 1: Ersatzhabitat Zauneidechse

Die Böschungen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie nördlich der Grünlandfläche sind als Habitate für Zauneidechsen aufzuwerten, um eine dichtere Besiedlung zu ermöglichen. Die Flächen sind mit einer Randsignatur im Plan zeichnerisch festgesetzt.

In den Böschungsbereichen sollen auf einer Länge von insgesamt jeweils ca. 20 m 1 bis 2 m breite Steinschüttungen angelegt werden. Eine Unterteilung in Einzelabschnitte mit Längen von mindestens 2 m ist möglich. Die Ansaat des Landschaftsrasens erfolgt auf der gesamten Länge auf einer Breite von jeweils 1 m ober- und unterhalb der Böschung. Zur Erhöhung des Nahrungsangebots sind die Flächen entlang der Ober- und der Unterkante der Böschungen um diese Stein- oder Schotterschüttungen auf einer Breite von jeweils 2 m mit einer kräuterreichen Regionalsaatguttmischung für Mager- und Sandrasen einzusäen. Die Sukzession innerhalb der Magerrasenflächen ist durch extensive Mahd zu verhindern. Zur Erhöhung der Habitatqualität soll zudem Totholz in Form von Wurzelstubben, Ästen oder Baumstämmen eingebracht werden. Die eingebrachten Strukturen dienen als Sonn-, Versteck-, Rückzugs- und Eiablageplatz.

Die Habitate sind vor Baubeginn anzulegen, um die Funktionsfähigkeit im Falle des Umsetzens von Individuen im Zuge des Freifangens zu gewährleisten. Die ökologische Funktion der Lebensstätten im Plangebiet bleiben damit kontinuierlich gewahrt.

Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung sämtlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen ist durch Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen.

4.7 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen sowie aus Gründen des Landschaftsbildes sind die

heckenartigen Gehölzflächen im Geltungsbereich zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die wesentlichen Flächen sind im Plan als private Grünflächen und mit einer Randsignatur zeichnerisch festgesetzt.

4.8 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Der Waldbestand im nordöstlichen Bereich, welcher nicht für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen wird, soll erhalten bleiben. Er steht im räumlichen Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Waldflächen. Entsprechend des Bestandes ist diese Waldfläche im Plan als solche festgesetzt.

4.9 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

Die Legende der Planzeichnung erklärt den Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablone).

Das festgesetzte Sondergebiet ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bzw. des Maßes der baulichen Nutzung in 3 Teile gegliedert. Die Grenze zwischen den 3 Teilen ist mit dem Planzeichen Nr. 15.14 gemäß Planzeichenverordnung zeichnerisch dargestellt.

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, welche die Lesbarkeit verbessern und die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sichern sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen und zur Abgrenzung der Baugebiete.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf benachbarten Flächen befinden sich Versorgungsleitungen. Die Leitungen sind im Plan nach Angaben der Netzbetreiber nachrichtlich dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“. Zur Kennzeichnung ist nördlich und südlich des Plangebietes das Planzeichen „LSG“ zeichnerisch dargestellt.

Nachfolgende Hinweise sind bei der Realisierung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans besonders zu berücksichtigen:

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzeinrichtungen, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit bestehenden Grenzeinrichtungen gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt -VermGeoG LSA- (GVBl. LSA S. 716) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA stellt das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern führen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmäler obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

Belange der Abfallentsorgung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Pappe/Papier, Kunststoffabfälle, Bioabfälle u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Veterinärwesen und Verbraucherschutz

Für den Betrieb der geplanten Reitsportanlage ist eine Erlaubnis nach § 11 Tierschutzgesetz beim Fachdienst Veterinärwesen und Verbraucherschutz des Landkreises Wittenberg einzuholen.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Bauvorhabens macht sich eine Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erforderlich. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Schmiedeberg.

Ausgleichsmaßnahme A1:

Auf einer Teilfläche von insgesamt mind. 16.300 m² des Flurstücks 147 der Flur 3 in der Gemarkung Söllichau sind die intensiv genutzte Ackerfläche (ca. 4.900 m²) im nördlichen Bereich sowie die intensiv genutzte Grünlandfläche (ca. 9.000 m²) im südlichen Bereich in ein extensiv zu nutzendes Grünland umzuwandeln.

Die Flächen sind durch die Ansaat einer kräuterreichen Regionalsaatgutmischung neu anzulegen.

In den ersten beiden Jahren ist zur Aushagerung 4 Mal pro Jahr zu mähen, danach ist dauerhaft eine ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr vorzunehmen. Die Mahd soll räumlich gestaffelt in mind. zwei Durchgängen mit einem Abstand von mind. 6 Wochen erfolgen. Die Mahd soll zum Schutz der Insekten mit einem Balkenmäher durchzuführen; das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Durch Sukzession aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen. Die Grundlage für diesen Umweltbericht bildet die für den Bebauungsplan durchgeführte strategische Umweltprüfung. Die darin ermittelten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Umweltbericht zusammenfassend beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 zum BauGB gegliedert.

5.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Die Planung ist auf die planungsrechtliche Sicherung einer Reitsportanlage mit den dafür erforderlichen baulichen Anlagen ausgerichtet. Kern ist die Errichtung einer Reithalle mit Stallanlagen. Ergänzend sind Gebäude für Verwaltung und Personal sowie für Wohnzwecke (Betriebsleiter, Besucher) und weitere bauliche Anlagen für Technik sowie Lagerräume und -flächen geplant.

Nach der Einstellung des Betriebs der Nerzfarm und dem Rückbau der Stallanlagen im Jahr 2016 erfolgte ein Eigentümerwechsel. Herr Denis Grubitzsch erwarb die Liegenschaften und Immobilien der ehemaligen Nerzfarm mit dem Ziel, hier eine Reitsportanlage zu etablieren. Derzeit betreibt Herr Grubitzsch eine Reitsportanlage in Eilenburg. Die Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort sind jedoch begrenzt. Der neue Standort bietet die Voraussetzungen für eine zukunftssträchtige Entwicklung des Unternehmens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst alle Grundstücksflächen im Eigentum des Vorhabenträgers sowohl innerhalb der Einzäunung als auch außerhalb mit Ausnahme der Grundstücksflächen südlich des Wegeflurstücks 132, die für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen sind.

Die Erschließung des Plangebietes orientiert sich an den Gegebenheiten der zwei Wegeanbindungen an die Landesstraße L128. Die nördliche Anbindung ist bereits befestigt und diente in der Vergangenheit als Hauptzufahrt zur Nerzfarm. Sie endet mit einem Wendeplatz vor dem Hauptgebäude. Die südliche Zufahrt ist derzeit noch unbefestigt. Sie soll zukünftig als Hauptzufahrt für die Besucher fungieren; unmittelbar nördlich werden die erforderlichen Stellplätze angeordnet. Ursprünglich handelte es sich um einen Durchgangsweg (Flurstück 132), der durch die Anlage der Nerzfarm jedoch unterbrochen wurde. Dieser soll wiederhergestellt werden. Der außerhalb des Geltungsbereiches im Norden und Westen verlaufende öffentliche Weg hat für die Erschließung des Plangebietes nur eine sekundäre Bedeutung. Deshalb wurde er nicht einbezogen.

Hauptbestandteil der geplanten Investitionen ist die Errichtung einer Reithalle einschließlich Pferdeboxen und Nebenräumen mit einer Grundfläche von ca. 100 x 50 m und einer Höhe bis ca. 8 m. Der Parcours innerhalb der Halle ist sowohl für das Springreiten als auch für die Dressur ausgelegt. Eine seitlich angeordnete Zuschauerempore ermöglicht auch die Durchführung von Turnieren. Die Pferdeboxen werden an der Südseite angeordnet, um einen direkten Zugang zu angrenzenden Freiflächen zu sichern.

Die vorhandenen Gebäude im zentralen Bereich sind für die Nach- und Umnutzung vorgesehen, einschließlich etwaiger Erweiterungen. Neben der Verwaltung und Personalräumen (auch zur Übernachtung) sind die nördlichen Gebäude für die Bewirtschaftung und die Technik geplant. Die offene Hallenüberdachung auf der höher gelegenen nördlichen Fläche soll als Bergeraum für Futter und Stroh nachgenutzt werden. Optional soll eine Erweiterung nach Osten erfolgen. Auf der westlichen Seite ist ein Aktivstall für die Zuchtstuten mit angrenzendem Freilauf geplant.

Komplettiert wird die Anlage im Osten durch die Errichtung von Ferienwohnungen für die Besucher bzw. aktiven Reitsportler sowie mit einer Wohnung für den Betriebsleiter.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzflächen sollen auch weiterhin Bestand haben. Sie sind als Grünflächen und Waldfläche im Plan festgesetzt.

Das Plangebiet ist stadttechnisch mit Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom und Telekommunikation erschlossen. Die Hauptversorgungsleitungen verlaufen entlang der Landesstraße. Ein Anschluss an das zentrale

Abwassersystem ist nicht vorhanden. Der Standort Gleinermühle wird dezentral entsorgt, d.h. das anfallende Schmutzwasser wird in biologischen Kleinkläranlagen aufbereitet. Für die Neubauvorhaben sind entsprechende technische Ausrüstungen vorzusehen.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, die des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bedürfen. Es sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG betroffen.

5.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich Zielvorgaben aus den Fachgesetzen des Umweltschutzes, insbesondere aus folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. März 2020,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA 2015, S. 659, 662),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513),
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004 (MBL. LSA Nr. 53/2004 S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBL. LSA Nr. 13/2009 S. 250),
- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010,
- Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“) (Amtsblatt der EG, Reihe L 206: 7-50), zuletzt geändert am 20.11.2006,
- Rote Listen der BRD und des Landes Sachsen-Anhalt in ihrer jeweils aktuellen Ausgabe,
- Landeswaldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (LWaldG LSA) vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA 2016, S. 77).

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Ziele und Grundsätze aus der Landes- und Regionalplanung (überörtliche Planungen) sowie die Fachplanungen auf der örtlichen Ebene zu beachten. Das betrifft insbesondere:

- Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt,
- Landschaftsrahmenplan für den (ehem.) Landkreis Gräfenhainichen,
- Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Kurregion Elbe-Heideland.

Aus dem **Landschaftsprogramm** Sachsen-Anhalt lassen sich die allgemein erforderlichen Leitlinien zum Erreichen der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege herleiten (nachhaltiger und ganzheitlicher Schutz von Natur

und Landschaft, Nutzung im Einklang mit der Natur, Erhaltung der biotischen Vielfalt etc.). Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit „Dübener Heide“ zuzuordnen. Für die Flächen des Plangebiets enthalten die Leitlinien keine relevanten Vorgaben.

Der **Landschaftsrahmenplan** des ehemaligen Landkreises Gräfenhainichen (1992), der das Gebiet der Gemeinde Söllichau miteinschließt, enthält u.a. die Leitbilder für die Landschaftseinheiten, die sich an die Leitbilder des Landschaftsprogramms anlehnen.

In der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Kurregion Elbe-Heideland wurde im September 2007 ein **Landschaftsplan** aufgestellt. Die im Landschaftsplan enthaltenen Maßnahmen für Natur und Landschaft sind insbesondere für die Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanungen relevant. Der Landschaftsplan formuliert folgende Leitlinien:

1. nachhaltiger und ganzheitlicher Schutz von Natur und Landschaft
(langfristiger Schutz des Landschaftsbildes, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas sowie der Arten- und Lebensgemeinschaften),
2. Nutzung im Einklang mit Natur und Landschaft
(Gewährleistung langfristiger Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes als Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung der Lebensgrundlagen des Menschen),
3. Erhaltung der biotischen Vielfalt
(Schutz, Pflege und Entwicklung charakteristischer naturnaher Ökosysteme),
4. Entwicklung der Kultur- und Erholungslandschaft
(Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, Berücksichtigung historisch bedeutungsvoller Landschaftsteile, -strukturen und -bilder),
5. Schutz auf der gesamten Landesfläche
(Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Gesamtfläche Sachsen-Anhalts, nicht ausschließlich auf geschützten Flächen).

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes beinhaltet folgende Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen sowie Bepflanzungsmaßnahmen:

- für die südlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf feuchteren Standorten (mindestens auf Teilflächen) (L2) und das Entfernen und Ersetzen von standortfremden Gehölzen innerhalb der Heckenstruktur (L9),
- für die nördlich gelegene Waldfläche die schrittweise Umwandlung reiner Kiefernbestände in naturnahe Laub-, Laubmisch- sowie Mischwälder entsprechend der pnV (F1)

Zudem wird für den sich südlich des Plangebiets erstreckenden Schleifbach folgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt:

SÖ09 Renaturierung Schleifbach

(Fließgewässerabschnitt ca. 3,1 km)

- Renaturierung Fließgewässerabschnitt des Schleifbaches innerhalb der Gemeinde Söllichau,
- unbedingter Erhalt und Schonung z.T. vorhandener ökologisch wertvoller Strukturen,
- Schaffung von Flachwasser- und Röhrlichzonen in Uferbereichen,
- Erhalt und Neupflanzung gewässerbegleitender Gehölze mit standortgerechten heimischen Arten,
- Ausgrenzen eines Uferschonstreifens beidseitig auf einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante,
- bei benachbarten Grünlandflächen extensive Grünlandnutzung auf dem Schonstreifen (1 bis 2-schürige Mahd ab Juni) bzw. entsprechend SÖ08,
- Erhalt, soweit möglich, bzw. abschnittsweise Entwicklung von Uferhochstaudensäumen auf gehölzfreien Flächen (Mahd alle 2-3 Jahre ab August gegen Verbuschung),
- nach Möglichkeit Extensivierung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung südlich des Baches im

westlichen Abschnitt.

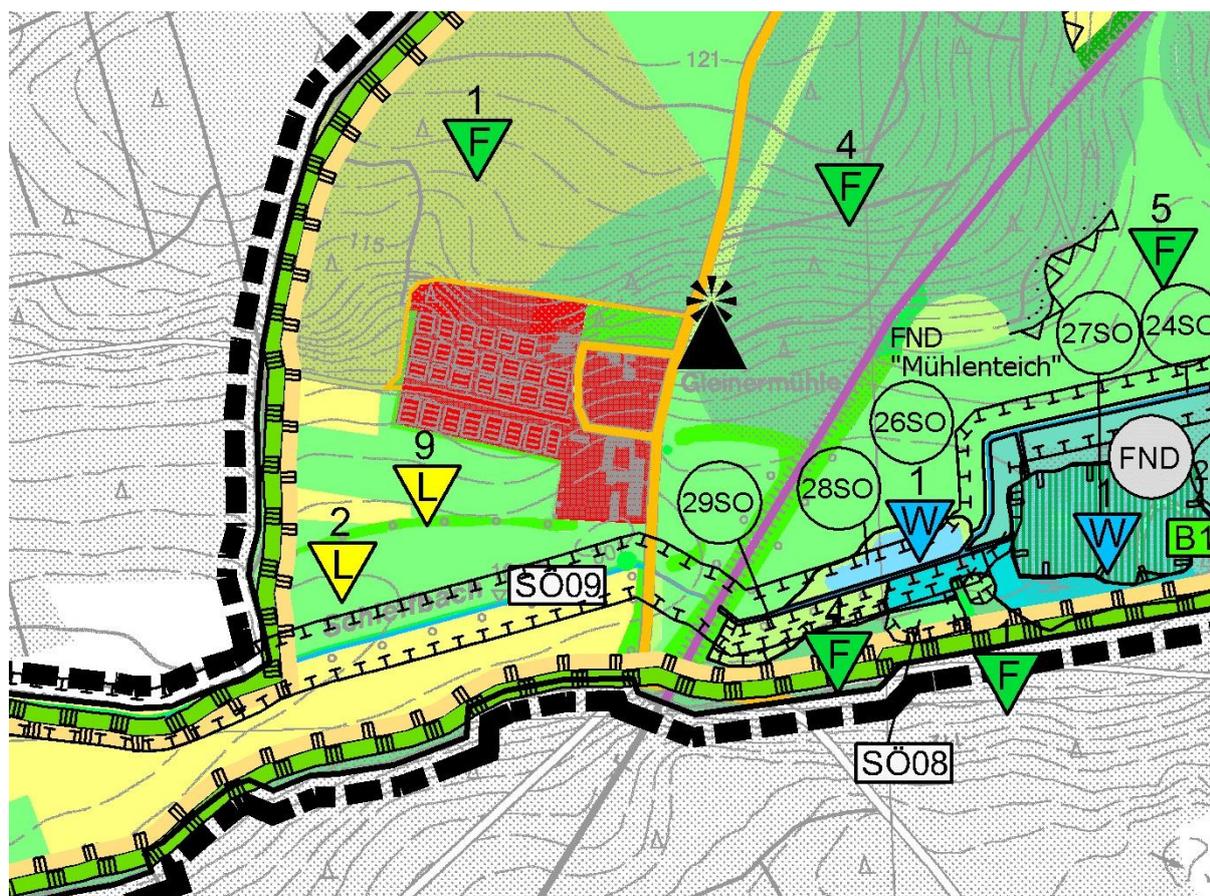


Abb. 6: Auszug Landschaftsplan VG Kurregion Elbe-Heideland (2007)

5.2.1 Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter

Aus den Fachgesetzen und Fachplanungen ergeben sich folgende Zielvorgaben der Umweltqualität für die einzelnen Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wie folgt:

Schutzgut Mensch

Für den Menschen gilt als allgemeines bzw. übergeordnetes Ziel die Vorbeugung bzw. der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, d.h. vor Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Dies beinhaltet insbesondere den Schutz von Wohn- und Erholungsnutzungen. Es sind „zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen“ (BNatSchG § 1 Abs. 4 Nr. 2).

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander innerhalb des Plangebiets bzw. mit den benachbarten Nutzungen, insbesondere der Wohnbebauung,
- weitmöglichster Erhalt des Gehölzbestandes bzw. der Grünflächen.

Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Fläche, d.h. von bisher nicht versiegelter Bodenoberfläche gehört zu den Indikatoren der

nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in Deutschland. Ziel dieser Strategie ist der sparsame und nachhaltige Umgang mit Flächen und die Begrenzung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsflächen von derzeit etwa 60 ha pro Tag auf weniger als 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030. Gesetzlich verankert ist das Schutzgut Fläche im § 1 Abs. 7 a) BauGB.

Die „Fläche“ als neues Schutzgut stellt eigentlich kein eigenes Schutzgut dar, sondern einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen. Der Gesetzgeber stellt die Fläche als Schutzgut vor das Schutzgut Boden, um die Bedeutung des Flächenverbrauchs als eine Ursache für die nachhaltige Beeinträchtigung der Umwelt hervorzuheben.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen und für Eingriffe in den Boden,
- Versiegelungen den Nutzungsansprüchen entsprechend so gering wie möglich halten,
- Vermeidung von Zerschneidungen der Landschaft und Freiräume.

Schutzgut Boden

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „...Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; ...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 2). Ziel für den Bodenschutz ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten, wozu biologisch funktionsfähige unbelastete Böden angestrebt werden.

Die Gemeinden sind durch die Bodenschutzklausel des § 1a (1) BauGB zum Bodenschutz besonders verpflichtet: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die spezifischen Funktionen des Schutzgutes Boden sind nach § 2 BBodSchG:

- natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als
 - Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Überbauung und Versiegelung den Nutzungsansprüchen entsprechend so gering als möglich halten,
- möglichst Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen,
- Vermeidung der Befahrung von zu erhaltenden Grünflächen mit schweren Maschinen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen,
- Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub.

Schutzgut Wasser

„...für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen, ...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3).

Funktionen des Schutzgutes Wasser insgesamt sind:

- Grundwasserneubildung (Infiltrationsfunktion des Bodens),

- Grundwasserschutzfunktion (z.B. vor Verschmutzung),
- Oberflächenwasserschutzfunktion (Wasserqualität, Wassermenge),
- Abflussregulations- und Retentionsfunktion (Verringerung des Direktabflusses nach Niederschlägen).

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Gewährleistung natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge,
- Reduzierung der Versiegelungen auf das minimal erforderliche Maß,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen.

Schutzgüter Klima und Luft

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind „...Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen;...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 4)

Funktionen des Schutzgutes Klima/ Luft sind vor allem:

- die bioklimatische Ausgleichsfunktion,
- Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion.

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge,
- Minimierung von Versiegelungen,
- Vermeidung von Emissionsquellen.

Schutzgüter Flora und Fauna

„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 Wiederbesiedlungen zu ermöglichen und Gefährdungen von natürlich vorkommenden ... Arten entgegenzuwirken...“ (BNatSchG § 1 Abs. 2 Nr. 1, 2). Zudem sind „...wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 5).

Allgemeine Arten- und Lebensraumfunktionen sind:

- der Erhalt und die Sicherung von Habitatfunktionen,
- der Erhalt und die Sicherung der Population,
- der Erhalt und die Sicherung der Biotopausstattung.

Spezielle Lebensraumfunktionen sind:

- die Sicherung von Minimalhabitaten,
- Biotopvernetzungsfunktionen.

Die Beurteilung der Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich der Schutzgüter Flora und Fauna ergibt sich aus:

- dem potenziellen Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten,
- der zusammenfassenden Beurteilung der einzelnen Biotope,
- der Dimension (Größe) und dem Entwicklungspotenzial,
- dem Maß der Beeinträchtigung.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt, die nachhaltige Schädigungen oder Biotopverlust zur Folge haben,
- Kompensation unvermeidbarer Eingriffe, vorzugsweise auf der Fläche selbst, wenn das nicht möglich ist, Schaffung / Aufwertung von (gleichartigen) Biotopen in engem räumlichen Zusammenhang,

- Einhaltung der DIN 18920 und RAS-LG 4 während der Baumaßnahmen zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes,
- bei Pflanzmaßnahmen Pflanzung standorttypischer einheimischer Gehölze in Anlehnung an die pnV,
- Sicherung der Entwicklungspflege zur Minimierung der Ausfallrate,
- gleichwertiger Ersatz abgängiger Gehölze.

Schutzgut Landschaftsbild

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren“ (BNatSchG § 1 Abs. 4 Nr. 1). Die Veränderung des Landschaftsbildes durch visuell störende Elemente hat in der Regel einen Verlust an Naturnähe zur Folge. Mit steigender Naturnähe steigt auch die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Die Störwirkung visueller Veränderungen wird immer subjektiv empfunden.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen mit nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes,
- bei nicht vermeidbaren Eingriffen Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotop

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Dübener Heide“ sowie innerhalb des Naturparks „Dübener Heide/ Sachsen-Anhalt“.

Das **Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“** (LSG0035WB) ist mit der Verordnung vom 12.08.1998 in Kraft getreten. Die Verordnung legt Schutzziele fest, die dem Schutzzweck des Gebietes

- zum Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,
- zum Schutz und zur Förderung charakteristischer Lebensräume mit den dort lebenden Arten,
- zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie
- zur Sicherung der Funktion als Gebiet für die ruhige Erholung

dienen.

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende Schutzziele relevant:

- die Erhaltung der typischen Wald-Offenlandverteilung,
- der Erhalt der Waldbestände in dem Maße, dass sie auf Dauer eine bestmögliche Schutz- und Erholungsfunktion gleichberechtigt neben der Rohstoffproduktion ausüben können,
- die Bewahrung der Landschaft vor Eingriffen, die die traditionelle Landschaftsstruktur verändern und damit die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie ihre Eignung für die naturbezogene Erholung beeinträchtigen, wie Bodenabbau, Zersiedelung, Bau neuer, großer Versorgungsstrassen,
- der Erhalt der typischen Dorf- und Siedlungsstruktur,
- die Pflege und Entwicklung der Feldgehölze und Hecken als lineare Biotopstrukturelemente,
- die Beschränkung lärmintensiver Nutzungen auf die im Zusammenhang bebauten Ortslagen.

Nach § 4 Abs. 1 der VO des Schutzgebietes bedürfen Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde. Der § 4 Abs. 2 der VO führt Handlungen auf, die auf schriftlichen Antrag erlaubt werden, wenn nicht Gründe aufgrund naturschutzrechtlicher oder anderer gesetzlicher Regelungen dem Schutzzweck oder den Pflege- und Entwicklungszielen entgegenstehen und in der Abwägung dauerhafte nachteilige Wirkungen überwiegen. Diese umfassen folgende, für die Umsetzung des Planvorhabens relevante Handlungen:

- die Errichtung von baulichen Anlagen (bzw. der Errichtung gleichgestellter Maßnahmen) im Sinne des § 2 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der jeweils geltenden Fassung (Nr. 2.1),
- die Errichtung oder Änderung von Einfriedungen (Nr. 2.2),
- die dauerhafte Nutzungsänderung von Flächen (Nr. 2.3),

- das Anpflanzen von standortgerechten und einheimischen Gehölzen außerhalb von ausschließlich forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Nr. 2.5).

Das Planvorhaben bedarf demzufolge der Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde.

Die Verordnung des **Naturparks „Dübener Heide/ Sachsen-Anhalt“** trat mit Wirkung vom 01.01.2003 in Kraft (Code NUP0003LSA). Es handelt sich hierbei um einen länderübergreifenden Naturpark (Teil Sachsen, Teil Sachsen-Anhalt). Der Naturpark „Dübener Heide/ Sachsen-Anhalt“ deckt sich in etwa mit dem Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftsschutz- und Erholungszone (Zone II), welche die Landschaftsschutzgebiete umfasst. Sie dient den Zielen der landschaftsbezogenen Erholung unter dem Aspekt eines naturverträglichen Tourismus entsprechend den jeweiligen Errichtungsverordnungen (§ 5 Abs. 3 der Verordnung über den Naturpark Dübener Heide / Sachsen-Anhalt). Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich erheblich auf die Schutzziele des Naturparks auswirken werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich **keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope**.

5.3 Methodik der Umweltprüfung

5.3.1 Untersuchungsrahmen - räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum ist von den möglichen Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut abhängig. Er umfasst grundsätzlich den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen unmittelbare Umgebung im schutzgutbezogenen Wirkungsbereich.

5.3.2 Begriffsdefinitionen

Es werden nachstehend die zu unterscheidenden Untersuchungsphasen erläutert bzw. untereinander abgegrenzt.

Errichtung/ Bau

Zur Phase der Errichtung zählen im Allgemeinen die Baustelleneinrichtung und die Bauarbeiten bis hin zur fertiggestellten Anlage (Bestand der Anlage). In dieser Phase können ggf. die Lärmemissionen, insbesondere aber die Flächeninanspruchnahme und auch die Eingliederung der Anlage in die Umgebung, von Bedeutung sein.

Anlage

Relevant sind in der Anlagenphase die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die ausschließlich durch die Anwesenheit bedingt sind. Dazu zählen Auswirkungen der Versiegelung und Bebauung einschließlich der Wechselwirkungen auf Klima, Wasser, Flora und Fauna sowie Störung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes.

Betrieb

Zu der Betriebsphase gehören alle Vorgänge des bestimmungsgemäßen Betriebes bzw. der Nutzung der innerhalb des Geltungsbereiches errichteten Gebäude und Anlagen.

Besondere Betriebsvorgänge und Störungen

Unter dieser Phase werden alle Auswirkungen verstanden, die als besondere Betriebsvorgänge, Abweichungen vom bestimmungsgemäßen Betrieb und Störungen bezeichnet werden. Hierzu gehören zum Beispiel Brände.

Bei Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Anforderungen, technischen Normen und Richtlinien lassen die geplanten Baumaßnahmen einen ausreichenden Schutz der Umwelt, der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und des Personals erwarten.

Störungen können nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen, vor allem baurechtlicher Vorschriften, dürfen durch Störungen keine Umweltauswirkungen zu erwarten sein. Die Vorschriften orientieren dabei insgesamt auf eine Reduzierung der Eintrittswahrscheinlichkeit und auf ein Zurückhalten von Stoffen, die bei einer Störung frei werden.

Das Vorhaben fällt nicht unter die Störfallverordnung (12. BImSchV). Das UVPG fordert, nur solche Umweltauswirkungen zu untersuchen, die tatsächlich auch zu erwarten sind.

Stilllegung

Hierunter wäre die Stilllegung bzw. der Rückbau aller errichteten Gebäude und baulichen Anlagen zu verstehen. Inwieweit dies Gegenstand der UP sein kann, ist fraglich, da die Entscheidungsvoraussetzung des UVPG sich an Errichtung und Betrieb wendet und zudem im Rahmen der aktuellen Planung bei einer geänderten Nachnutzung eine erneute Beurteilung auf Basis der dann vorliegenden Planung erfolgt. Sofern keine geänderte Nachnutzung erfolgt, hätte der Bebauungsplan auch bei Abriss von Gebäuden weiterhin Bestand und begründet die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Eine vertiefte Beurteilungsnotwendigkeit scheint damit nicht zu bestehen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Eine Umweltauswirkung ist dann zu erwarten, wenn mit einer gewissen Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass diese unabhängig von ihrer Intensität oder Nachhaltigkeit tatsächlich auch eintritt.

Das Vorhandensein von bestimmten umweltrelevanten Stoffen stellt zunächst jedoch noch keine Umweltauswirkung dar. Folglich dürfen Auswirkungen nicht zu erwarten sein, auch wenn sie bei Einhaltung der Sicherheitsvorkehrungen nie ganz auszuschließen sind.

Es handelt sich also bei diesen nicht bis ins letzte auszuschließenden Wirkungen nicht um zu erwartende Auswirkungen im Sinne des § 6 (3) Nr. 3 UVPG. Somit ist auch eine weitergehende Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung nicht notwendig.

Beurteilung

Ziel der Beurteilung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Auswirkungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Bedeutung sind. Diese Beurteilung des Gutachters anhand eines Wertmaßstabes, ob eine "erhebliche" Auswirkung vorliegt, stellt faktisch schon eine Bewertung dar. Sie soll jedoch nicht die behördliche Bewertung in dem Genehmigungsverfahren vorwegnehmen, sondern vorbereiten.

Als Beurteilungsmaßstäbe werden im Allgemeinen Grenz-, Richt- oder Schwellenwerte in den bestehenden Vorschriften oder Gesetzen und ggf. Orientierungswerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV) herangezogen. Durch diese Beurteilungsmaßstäbe werden die Auswirkungen erfasst, die für die behördliche Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens erforderlich sind. Die Grenz-, Richt- oder Schwellenwerte stellen Ausschlusskriterien und das oberste Ende des Beurteilungsmaßstabes dar. Für einige Schutzgüter gibt es keine an Grenz- oder Orientierungswerten festzumachende Beurteilung. In diesen Fällen wird die Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation vorgenommen.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Allgemein werden unter Berücksichtigung emissionsmindernder Maßnahmen oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (sofern erforderlich) die Einflüsse unter Zuhilfenahme von Gutachten, Emissionsdaten, Prognosen oder Abschätzungen quantifiziert und beurteilt. Gegebenenfalls werden hierbei gehandhabte Mengen, Dauer oder Häufigkeit der Einwirkung und z.B. das grundsätzliche Gefährdungspotenzial von Stoffen berücksichtigt.

Medienübergreifende Bewertung (Gesamtbeurteilung)

Über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus wird eine medienübergreifende Betrachtung der Umweltauswirkungen und damit eine Gesamtbeurteilung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen erstellt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß § 2 a BauGB wird eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

5.3.3 Berücksichtigung des Ist-Zustandes

In der vorliegenden Umweltprüfung wird der Ist-Zustand der Umwelt bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter entsprechend § 6 (3) Nr. 4 UVPG in dem Umfang dargestellt, soweit es zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Planvorhabens erforderlich ist.

Die Erfassung und Beurteilung des Ist-Zustandes (Kapitel 4) erfolgt auf der Grundlage von überörtlichen und örtlichen Planungen, soweit vorhanden und zugänglich. Darüber hinaus erfolgten eigene Erhebungen zur Erfassung des aktuellen Zustandes, insbesondere zur Erfassung von Arten und Biotoptypen.

5.3.4 Wirkanalyse

Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, in welchem Maße eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt durch die getroffenen Planausweisungen voraussichtlich zu erwarten ist und durch welche Maßnahmen eine Vermeidung und Minimierung gesichert wird sowie Ausgleich und Ersatz geschaffen werden kann. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zur Beurteilung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt wird ein Soll-Ist-Vergleich des Landschaftszustandes im Beurteilungsgebiet vor und nach der Durchführung des Plans vorgenommen. Zu untersuchen sind alle erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf den Menschen und sonstige Kultur- und Sachgüter. Die Wirkanalyse erfolgt verbal-argumentativ.

Neben den Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen fließen in die Bewertungen auch Wertungen zum Entwicklungspotenzial ein. Unter Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die bestehenden Schutzgüter wird die Empfindlichkeit, bezogen auf die potenziellen Projektwirkungen, eingeschätzt und bewertet.

5.3.5 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen

Bei der Recherche der Grundlagen aus örtlichen und übergeordneten Planungen traten keine Schwierigkeiten auf. Zur Erfassung der Biotopausstattung des Plangebietes wurden im September 2018 aktuelle eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie der Vegetation durchgeführt. Mit der Erfassung und Bewertung der für den besonderen Artenschutz relevanten Tierarten wird ein externer Gutachter beauftragt.

5.4 Aktueller Zustand sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planvorhabens

5.4.1 Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen

Bei der Beurteilung der Belastungsfaktoren wird unterschieden in:

- baubedingte Wirkfaktoren,
- anlagebedingte Wirkfaktoren sowie
- betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkungen ist insbesondere die Flächeninanspruchnahme durch die Baustelleneinrichtung, die Anlage von Baustraßen, Materiallager sowie die Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge zu nennen. Durch den Baubetrieb ist mit Lärm und Erschütterungen, Abgasen und Staubentwicklung zu rechnen. Darüber hinaus besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden im Zusammenhang mit dem Baustellenbetrieb und die eventuelle Lagerung Grundwasser gefährdender Stoffe.

Die Auswirkungen beziehen sich mehr oder weniger auf alle Schutzgüter von Natur und Landschaft und sind temporärer Art.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Auswirkungen beziehen sich mehr oder weniger auf alle Schutzgüter und sind dauerhafter Art. Sie sind im Folgenden aufgelistet und den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

Fläche:

- Inanspruchnahme eines Großteils der Plangebietsfläche durch Bebauungen/ Befestigungen und intensive Nutzung.

Bodenfunktion:

- Totalverlust der Bodenfunktion in Bereichen zusätzlicher Überbauungen/ Versiegelungen,
- Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich von Teilbefestigungen und Bodenverdichtungen,
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Versiegelungen.

Wasserhaushalt:

- Verlust an Versickerungsfläche durch Versiegelungen,
- daraus resultierende Verringerung/ Verzögerung der Grundwasserneubildung.

Klima und Luft:

- erhöhte Erwärmung und Wärmeabstrahlung überbauter und versiegelter Flächen,
- mikro- bis mesoklimatisch Erhöhung der Tagestemperaturen gegenüber unversiegelten Flächen,
- Verringerung von Verdunstung und Durchlüftung,
- Verhinderung der Kaltluftentstehung auf versiegelten und überbauten Flächen,
- Erhöhung der Lärm-/ Schadstoffemissionen.

Landschaftsbild und Erholung:

- Verstärkung der anthropogenen Überprägung durch weitere, großflächige Bebauung,
- mögliche unmittelbare Beeinträchtigung der Erholungsfunktion in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets durch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Flora und Fauna:

- großflächiger Verlust von Grünlandflächen im Bereich zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch Versiegelungen/ Überbauungen,
- Verlust von Gehölzen,
- mögliche Beeinträchtigungen für Tierarten durch Lebensraumverlust.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind zu nennen:

- mit dem gewerblichen Betrieb einhergehende Geräusche,
- mögliche geringfügige Zunahme des Verkehrs mit damit verbundenen Geräusch- und Schadstoffemissionen durch die geplanten Nutzungen (Anliegerverkehr).

Die betriebsbedingten Auswirkungen erfassen insbesondere die Schutzgüter Mensch, Fauna sowie Klima/ Luft und sind dauerhafter Art.

Mit dem geplanten Vorhaben fallen keine Abfälle an, die einer besonderen Beseitigung bedürfen, da es sich nicht um ein produzierendes Gewerbe handelt. Die mit dem Betrieb auf dem Betriebsgelände anfallenden Abfälle sind überwiegend natürliche Abfälle, die verwertet werden können.

5.4.2 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen sind die im Wirkraum vorhandenen Wohnnutzungen und Erholungsnutzungen als Indikator heranzuziehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sind aktuell keine wohnbaulichen Nutzungen vorhanden. Es befinden sich aber Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft. Es handelt sich dabei um ein Einzelhaus östlich sowie einen hofartigen Gebäudekomplex südöstlich an das Plangebiet angrenzend.

Das Plangebiet selbst steht der Erholungsnutzung nicht zur Verfügung, da das Gelände größtenteils umzäunt und damit für die Öffentlichkeit unzugänglich ist. Da es sich innerhalb eines Landschaftsraumes befindet, der als Naturpark und Landschaftsschutzgebiet Dübener Heide eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung besitzt, kann es jedoch grundsätzlich eine mittelbare Wirkung auf die Erholungseignung ausüben, insbesondere über das Landschaftsbild.

Vorbelastungen

Für das Plangebiet sind Vorbelastungen durch Luftverschmutzungen und Lärm zu verzeichnen, die mit der Nutzung der Gebäude und Flächen einhergehen (An- und Abfahrtverkehr, Gebäudebeheizung, Nutzung von Maschinen zur Mahd oder forstlichen Nutzung etc.).

Hinsichtlich Lärm- und Schadstoffemissionen der Umgebung unterliegt das Plangebiet ebenfalls einer mittleren Vorbelastung. Hierzu zählen in erster Linie der Verkehr der angrenzenden Landesstraße L 128 sowie die wohn- und gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft. Größere Industrie-/ Gewerbebetriebe sind dagegen nicht vorhanden. Etwa 150 m entfernt erstreckt sich im Osten die Bahnlinie Pretzsch - Eilenburg.

Empfindlichkeit

Für das Schutzgut Mensch besteht insbesondere hinsichtlich wohnbaulicher Nutzungen grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Da in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Wohnnutzungen im Bestand zu verzeichnen sind, ist die Eingriffsempfindlichkeit hier als hoch einzustufen.

Bezüglich der Erholungsnutzung besteht eine mittlere Eingriffsempfindlichkeit, da das Plangebiet einerseits selbst keine Bedeutung als Erholungsfläche besitzt, andererseits jedoch vor allem durch sein Landschaftsbild eine mittelbare Wirkung auf die Erholungsnutzung der Umgebung ausüben kann.

Eingriffsbewertung

Das geplante Vorhaben umfasst Einrichtungen und Nutzungen des Reitsports, der Pferdezucht, der Pensionspferdehaltung, Schulungs- und Wettkampfpurposes sowie die Vermietung von Ferienwohnungen und verursacht damit Emissionen durch Lärm, Luftbelastungen und Gerüche, die grundsätzlich zu Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen führen können.

Mit dem Planvorhaben selbst sollen in geringem Umfang wohnbauliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets zugelassen werden. Dabei handelt es sich einerseits um Wohnungen für Betriebsleiter und Personal, die im vorhandenen Gebäudebestand eingerichtet werden sollen. Andererseits soll auch der Betrieb von Ferienwohnungen ermöglicht werden. Da beide Arten der wohnbaulichen Nutzung mit dem Pferde- bzw. Reitsport verbunden sind, können Konflikte mit den Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Mit dem gewerblichen Betrieb sind **Gerüche** verbunden, deren Wahrnehmung innerhalb der benachbarten Gebiete stark von den Windverhältnissen abhängig ist. Neben Abgasen durch Maschinen und Fahrzeuge entstehen

insbesondere mit Pferden verbundene Gerüche, deren Wahrnehmung sehr subjektiv ist.

Auswirkungen auf Mensch und Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen sind für das Planvorhaben nicht zu erwarten. Das Planvorhaben unterliegt nicht der Störfallverordnung (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 2017). Die Löschwasserversorgung des Vorhabenstandortes ist für den Grund- und Objektschutz sicherzustellen. Im Plangebiet befinden sich zwei Brunnen, die den Löschwasserbedarf decken.

Zu höheren Belastungen durch Lärm, Luftschadstoffe oder Erschütterungen kann es baubedingt kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch auf die Zeit der Errichtung beschränkt und unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen Vorschriften nicht erheblich und hinnehmbar.

Damit sind mit dem Planvorhaben insgesamt keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit anzunehmen.

Erholung

Das Plangebiet selbst ist für die Erholungsnutzung bedeutungslos, da es größtenteils eingezäunt ist. Lediglich die verkehrlich genutzten Flächen des Weges Gleinermühle sind öffentlich zugänglich. Da sie lediglich der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen, sind sie für die Erholung nicht relevant. Direkte Auswirkungen auf die Erholung entstehen mit der Umsetzung des Planvorhabens somit nicht.

Da die Umsetzung des Planvorhabens mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden ist, können sich jedoch indirekte Beeinträchtigungen für die Erholung ergeben. Für erholungsbedeutsame, ausgewiesene (Rad-)Wanderwege sind damit keine negativen Auswirkungen verbunden. Der unmittelbar nördlich und westlich der Plangebietsgrenze verlaufende Weg ist nicht in derartige Wegenetze eingebunden, zudem bewirken die Waldsäume eine eingeschränkte Sicht in das Plangebiet. Da der Vorhabenstandort aus der Umgebung kaum einsehbar ist, entfaltet die Reithalle keine weitreichende Wirkung. Zwischen dem nächstliegenden Weg im Süden und dem Plangebiet erstrecken sich zwei sichtverschattende Hecken.



Blick auf das Plangebiet aus südlicher (links) und südwestlicher Richtung (rechts)

Die baubedingten Beeinträchtigungen durch Baulärm und Abgase sind zeitlich beschränkt.

5.4.3 Schutzgut Flora

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation wird aus der aktuellen Vegetation unter Berücksichtigung abiotischer Faktoren abgeleitet und ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Beeinflussung im Klimaxstadium einstellen würde, gewissermaßen ein Spiegel des Standortpotenzials.

Unter natürlicher Dynamik würde sich im Gebiet um Söllichau einschließlich der Plangebietsflächen - unter Vorbehalt

der anthropogenen Standortveränderungen -, Hainsimsen-Buchenwald im Wechsel mit Flattergras-Buchenwald und Waldmeister-Buchenwald herausbilden.

Aktuelle Vegetation

Im September 2018 wurde für das Plangebiet eine Kartierung der Biotopstrukturen entsprechend der „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“, die sich analog im „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ wiederfinden, durchgeführt. Die Biotoptypen sind in der Karte 280/GOP-1 dargestellt.

Das Plangebiet wird größtenteils von Frei- bzw. Offenlandflächen eingenommen. Nahezu die Hälfte (ca. 46 %) der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird von Grünland (GIA) geprägt. Dieses wurde nach dem Abriss der Nerzfarm angesät, vorwiegend aus Weidelgras. Es unterliegt einer intensiven Nutzung (Weide für Pferde) und zeigt aufgrund unterschiedlicher Bodenverhältnisse eine differenzierte Ausprägung.

Weitere unbefestigte Freiflächen erstrecken sich im nördlichen Plangebiet; sie stellen sich aktuell als Sand- und Schotterflächen (ZOA, VPY) dar, auf denen (vorwiegend in den Randbereichen) Ruderalvegetation aufkommt (URB). Diese Flächen werden teilweise als Lagerplatz genutzt.

Biotoptypen der Gehölze nehmen etwa 15 % der Plangebietsflächen ein. Im nordöstlichen Bereich ist ein 1.445 m² großer Waldbestand (XGY) vorhanden, der sich hauptsächlich aus Robinie (*Robinia pseudoaccacia*) sowie aus Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Birke (*Betula pendula*) zusammensetzt. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze erstrecken sich Strauch-Baumhecken (HHB), die von Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sand-Birke, Wald-Kiefer, Späte Traubekirsche (*Prunus serotina*), Schlehe und Pflaume (*Prunus spec.*) u.a. Arten bestimmt werden. Weitere Gehölzstrukturen sind als Hecken (Strauch- und Strauch-Baumhecken - HHA / HHB) mit heimischen Arten (Wildrosen, Holunder, Haselnuss, Liguster, Späte Traubekirsche, Pfaffenhütchen, Stiel-Eiche, Eberesche etc.) und Zierhecken (HHD) entlang von Wegen sowie als Einzelbäume oder Baumgruppen (HEX / HEC) vorzufinden.



Waldsaum am westlichen Plangebietsrand (links) sowie Waldbestand im Nordosten (rechts)

Befestigte Flächen (B, VWB, VWC) nehmen insgesamt knapp 7 % der Plangebietsfläche ein. Sie ergeben sich durch Bebauungen und befestigte sowie teilbefestigte Wege. Die übrigen Wegeflächen sind unbefestigt (VWA).

Des Weiteren sind im Plangebiet kleinflächig Rasenflächen (GSB) vorzufinden.

Das Plangebiet wird somit überwiegend von Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit eingenommen. Seltene bzw. geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastung

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet durch die menschlichen Einflüsse in der Vergangenheit

(Bebauungen/ Versiegelungen, gewerbliche Nutzung u.a.) stark überprägt worden. Allerdings ist der Bebauungsgrad nach dem Rückbau der ehemals hier betriebenen Nerzfarm relativ gering.

Empfindlichkeit

Das bedeutendste Kriterium für die Einstufung der Empfindlichkeit der Flora/ Biotoptypen ist die Regenerierbarkeit, d.h. der Zeitraum, bis sich der jeweilige Biotoptyp bzw. die Pflanzengesellschaft wieder eingestellt hat. Allerdings ist dabei auch die Eingriffsart entscheidend. Wird der ursprüngliche Boden überbaut bzw. abgetragen, sind für die Entwicklung des jeweiligen Biotoptyps nach einer späteren Entsiegelung bzw. einem Bodenauftrag nicht mehr die Bedingungen der Ausgangssituation gegeben. Dies spielt insbesondere bei natürlichen/ naturnahen bzw. ungenutzten oder extensiv genutzten Biotoptypen eine Rolle. An sehr spezifische Standortbedingungen gebundene Biotoptypen (z.B. Wälder mit alten Bodenprofilen) sind zeitlich (in einem Zeitraum von 250 bis 10.000 Jahren) und räumlich kaum oder nicht wiederherstellbar.

Für die Vegetation im Plangebiet besteht aufgrund der Vorbelastung insgesamt eine geringe bis mittlere Eingriffsempfindlichkeit. Die waldbestandenen Flächen sind als empfindlich einzustufen. Eine sehr geringe Empfindlichkeit besitzen Biotoptypen, deren Wiederherstellung zeitlich und räumlich kurzfristig in einem Zeitraum von 1 bis 5 Jahren möglich ist. Dies trifft im Eingriffsraum auf die sehr geringwertigen, naturfernen Biotoptypen der Siedlung/ Bebauung zu.

Eingriffsbewertung

Mit dem Planvorhaben sind Bebauungen bzw. Befestigungen auf einer Fläche von insgesamt max. 11.300 m² verbunden, was gegenüber dem Bestand zusätzliche Versiegelungen/ Teilversiegelungen von max. 9.480 m² bedeutet. Die neu zu überbauenden Flächen betreffen größtenteils Intensivgrünland und somit Flächen mittleren Biotopwerts.

Der überwiegende Anteil an Gehölzbeständen im Plangebiet wird mit dem Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt. Grundsätzlich gilt für die ggf. notwendige Fällung von Gehölzen außerhalb der Waldflächen die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Schmiedeberg. Sie betrifft Bäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm (gemessen 1 m über dem Erdboden). Die vorhandene Waldfläche im Nordosten bleibt vollständig erhalten.

Geschützte Biotope sind vom Planvorhaben nicht betroffen, da sie im Plangebiet nicht vorkommen.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora sind **erheblich** und bedürfen des Ausgleichs.

5.4.4 Schutzgut Fauna

Durch das Architekturbüro Gartengestaltung & Landschaftsgestaltung Sven Reuter (Delitzsch) wurde für den vorliegenden Bebauungsplan ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Diesem liegen Erfassungen der artenschutzrechtlich relevanten Arten (streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Zeitraum Mai bis Juli 2019 zu Grunde.

Die Ergebnisse und Bewertungen werden im Folgenden zusammenfassend, teilweise wortwörtlich wiedergegeben.
 Die

Avifauna

Bei den Geländebegehungen wurden folgende Arten der am Standort zu erwartenden Artengruppe der Singvögel sowie Rabenvögel und Spechte beobachtet:

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	EU VSRL	BArt SchV	RL D 2015	RL ST 2017	Status
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	X		*		NG

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	EU VSRL	BArt SchV	RL D 2015	RL ST 2017	Status
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			3		B / NG / R
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			*		B / NG
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>			V	V	B / NG
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			*		B / NG
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			*		B / NG
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>			3		B / NG
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			*		NG
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>			*		NG
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			*		NG
Amsel	<i>Turdus merula</i>			*		R
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			*		R
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>			V	V	NG
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			*		B / NG
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			*		NG
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	X	X	*		NG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			*		S
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>			V	V	B / NG
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			*		S
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			*		S

Tab. 1: Gesamtartinventar Brutvögel (grau markierte Arten sind zugleich wertgebende Arten)

Abkürzungen

BArtSchV Die Spalte der Bundesartenschutzverordnung bezieht sich auf den Eintrag der jeweiligen Art als „streng geschützt“ zu § 1 Satz 2, da alle europäischen Vogelarten durch das BNatSchG besonders geschützt sind

EU VSRL Europäische Vogelschutzrichtlinie: Anhang I

RL D / ST Rote Liste Bundesrepublik Deutschland / Land Sachsen-Anhalt:

1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, V - Art der Vorwarnliste, * - Art ungefährdet in Deutschland, R - extrem selten

Status B - Brutvogel / NG - Nahrungsgast / R - Revier zeigend

Brutnachweise wurden in Form von Niststätten für verschiedene Strauchbrüter in der umgebenden Hecke, für Nischenbrüter in Einzelgebäuden sowie für Mehlschwalben unter der Überdachung am zentral liegenden Gebäude erbracht. Weitere Bruten in der Umgebung des Geltungsbereiches wurden durch beobachtete Jungvögel nachgewiesen, so für den Neuntöter in der Hecke westlich der Umzäunung und für Stare im westlich angrenzenden Wald. Darüber hinaus wurden mehrere Revier anzeigende Männchen verschiedener Vogelarten erfasst.

Die beobachteten Arten sind zum Teil stark an die im Geltungsbereich vorhandenen Lebensräume der Siedlungen gebunden, vor allem Mehlschwalbe, Hausrotschwanz und Bachstelze als Gebäude- und Nischenbrüter.

In den westlich und nördlich angrenzenden Waldflächen wurden typische Waldbewohner beobachtet, insbesondere Singdrossel, Buchfink, Eichelhäher und Buntspecht.

Die anhaltende Störung der Flächen des Geltungsbereiches aufgrund der Nähe zu Siedlung und Verkehrsfläche hat zur Folge, dass im Geltungsbereich nahezu ausschließlich Kulturfolger mit hoher Störungstoleranz angetroffen wurden.

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Avifauna ist dem Kap. 5.4.5 zu entnehmen.

Amphibien und Reptilien

Amphibien wurden nicht vorgefunden, auch wenn der Untersuchungsraum durch die Nähe zu möglichen Laichgewässern weiter östlich im Schleifbachtal grundsätzlich als Sommer- oder Winterhabitat geeignet ist. Grabfähiges Material ist vorhanden. Einschränkende Faktoren für die Besiedlung des Plangebiets stellen die vorhandene Einfriedung sowie die trennende Struktur der Landesstraße dar.

Die Flächen haben für die Amphibienpopulationen potentielle Bedeutung als Sommer- und Winterlebensraum, wenn diese auch nicht durch die Erfassungen bestätigt werden konnten. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Flächen durch das Vorhaben für diese Tierartengruppe erst nutzbar gemacht werden, wenn die Einfriedung zumindest teilweise zurück gebaut wird.

Eine Betroffenheit von Amphibien durch das Vorhaben ist daher nicht gegeben; es ist keine artenschutzrechtliche Bewertung erforderlich.

Während der Begehungen zur Untersuchung der Reptilien wurde einmalig eine **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) im nördlichen Teil des Plangebiets nachgewiesen. Für Reptilien bietet der Untersuchungsraum entlang aller Randstrukturen optimalen Lebensraum. Der Großteil des Geltungsbereiches ist jedoch auch für diese Tierartengruppe durch die Einfriedung wirksam abgeschirmt. Der Einzelnachweis bestätigt daher sowohl die Eignung der Fläche als auch die geringe Siedlungsdichte auf den vom Vorhaben betroffenen Flächen.

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf Reptilien ist dem Kap. 5.4.5 zu entnehmen.

Fledermäuse

Das Plangebiet stellt für Fledermäuse verschiedener Arten aufgrund der Strukturierung mit Waldflächen, Offenland und Gehölzsäumen ein geeignetes Jagdhabitat dar. Jagdschneisen sind in der Achse des Betonweges entlang des Waldrandes nördlich und westlich des Geltungsbereiches zu erwarten.

Höhlungen und Spalten in Bäumen, welche sich als Wochenstube, Winterquartier oder auch nur als Zwischenquartier eignen, sind im Geltungsbereich nicht zu finden. Die Gebäude im Plangebiet eignen sich grundsätzlich als Fledermausquartiere, hier vor allem als Zwischen- oder Sommerquartiere. Wochenstuben von Fledermäusen sind nicht bekannt. Winterquartiere sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen (Keller, frostfreie Schächte) nicht zu erwarten. Zudem bieten die umgebenden Gehölz- und Waldflächen Quartiermöglichkeiten.

Potenzielle Fledermausquartiere sind an und in den vorhandenen Gebäuden vorhanden.

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf Fledermäuse ist dem Kap. 5.4.5 zu entnehmen.

Sonstige Säugetiere

Hinweise auf besonders geschützte Kleinsäuger wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Für eine Besiedlung mit besonders geschützten Kleinsäugetieren kommen vor allem Arten mit einer hohen ökologischen Potenz in Frage. Das betrifft hier in Siedlungsnähe vor allem Apodemus-Arten: Brand-, Gelbhals-, Waldmaus. Eine Besiedlung der Fläche des Geltungsbereiches mit diesen Arten kann nicht ausgeschlossen werden, wird jedoch auch für diese Artengruppe durch die weitgehend undurchdringliche Einfriedung wirksam behindert. Landwirtschaftliche Flächen und störungsfreie Bereiche sind als geeignete Habitate vorhanden.

Im Zuge des Vorhabens werden die Flächen für Kleinsäuger nicht beseitigt oder wesentlich verändert. Eine

Betroffenheit von Populationen der Artengruppe besteht daher nicht.

Insekten

Bei den Geländebegehungen wurden verschiedene Insekten erfasst. Die Nachweise des **Distelfalters** (*Vanessa cardui*) als einzigen Edelfalter sind auf das Sukzessionsstadium der Offenflächen sowie die im laufenden Jahr 2019 erhöhte Populationsdichte dieser Art zurückzuführen. Grundsätzlich bevorzugt der Distelfalter trockenwarme Offenflächen, vor allem mit Distelarten als Lebensraum. Diese Flächen werden im Geltungsbereich durch die geplante Nutzung nicht beseitigt, jedoch werden unbefestigte Offenflächen im Geltungsbereich verringert und damit die als Habitat zur Verfügung stehende Fläche insgesamt verringert.

Unter der Überdachung der offenen Halle am nördlichen Rand des Plangebiets wurden zahlreiche Fangtrichter des **Ameisenlöwen** gefunden, der Larve der Gemeinen Ameisenjungfer (*Myrmeleon formicarius*) oder der Geflecktflügligen Ameisenjungfer (*Euroleon nostras*), deren Entwicklungsstadium mesit zwei Jahre beträgt. Beide sind bestandsgefährdete Arten. Mit dem sehr feinkörnigen Sandsubstrat und dem Witterungsschutz herrschen hier optimale Habitatbedingungen vor.

Eine Beseitigung der Halle ist mit dem Planvorhaben nicht vorgesehen, jedoch würden die Habitatflächen des Ameisenlöwen bei der geplanten Nutzungsintensivierung als Lager-/ Abstellfläche erheblich verringert und die Larven gefährdet werden. Der Erhalt des bestehenden Lebensraumes ist aufgrund der hohen Habitatqualität der Schaffung eines Ersatzhabitats vorzuziehen. Dazu wurde die Vermeidungsmaßnahme V_{ASB4} festgesetzt. Sollte die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme nicht möglich sein, sind ein Ersatzhabitat entsprechend der Anforderungen/Festlegungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages anzulegen und die Larven in dieses umzusetzen.

V_{ASB4} Erhalt Habitatfläche Ameisenlöwe

Zum dauerhaften Erhalt der Habitatfläche für Ameisenlöwen unter der Lagerhalle am nördlichen Plangebietsrand ist eine mind. 25 m² große, mit Fangtrichtern besetzte Teilfläche von der Nutzung freizuhalten. Zum Schutz vor dem Befahren und Betreten ist die Fläche durch einen Drahtzaun abzugrenzen.

Sollte die Umsetzung der Maßnahme nicht möglich sein, sind durch Fachpersonal vor Beginn der Baumaßnahme Ersatzhabitats entsprechend den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages anzulegen und die Larven in diese umzusetzen.

Sonstige Arten

Neben den im Rahmen des besonderen Artenschutzes gutachterlich untersuchten Arten sind auch die sonstigen Arten entsprechend § 39 BNatSchG zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere relevant. Für Arten, die nicht unter die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen bzw. die ungefährdet sind, liegen somit keine Erfassungsdaten vor. Hierbei ist eine Abschätzung des Habitatpotenzials i.d.R. ausreichend.

Das Vorhandensein größerer Säugetiere wie Rehwild, Füchse etc. kann für das Plangebiet aufgrund der geschlossenen Einzäunung ausgeschlossen werden.

Die Intensivgrünlandfläche, die den höchsten Flächenanteil im Plangebiet einnimmt, besitzt aufgrund des hohen Gräseranteils und der damit verbundenen begrenzten Artenvielfalt lediglich eine geringe bis mittlere Wertigkeit für Arthropoden, unter denen im Plangebiet Insekten und Spinnentiere relevant sind. Die kurzlebige und ausdauernde Ruderalvegetation in den Randbereichen, die insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets vorzufinden ist, besitzt ein bedeutenderes Lebensraumpotenzial für Arthropoden. Sie sind insbesondere wertvolle Nahrungsquellen für zahlreiche Bestäuberarten (Bienen, Wespen, Falter, Käfer etc.). Die Bedeutung von Ruderalfluren innerhalb besiedelter Räume hat infolge der drastisch angestiegenen Lebensraumfeindlichkeit der Agrarlandschaft zugenommen; sie stellen mittlerweile potenziell wichtige Ersatzlebensräume für zahlreiche, aus der freien Landschaft verdrängte Arten dar. Der geringe Flächenanteil und die relativ geringe Artenvielfalt wirken beschränkend auf ihr Habitatpotenzial. Aber auch unbefestigten Flächen, die im Plangebiet im nördlichen Teil großflächig vorkommen,

kann eine große Bedeutung für im Boden sowie auf offenen Bodenbereichen lebende Tiere (wirbellose Kleintiere - Spinnen, Käfer, Ameisen, Wespen etc.) zukommen. Ein entsprechendes Lebensraumpotenzial besitzen hier jedoch nur die weniger intensiv genutzten Randflächen, die nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Der überwiegende Teil ist durch die hohe Verdichtung, ständige Befahrung und Ablagerungen als weitgehend ungeeignet zu bewerten.

Die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung und (Teil-)Versiegelung (zusätzlich max. 9.480 m²) führt zu einem unmittelbaren Verlust potenzieller faunistischer Lebensräume für an den Boden gebundene Lebewesen. Zu diesen gehören bodengebundene Insektengruppen - Käfer, Springschwänze, Geradflügler (z.B. Grillen), Zweiflügler (Larven) und Hautflügler (Weg- und Grabwespen, Bienen, Ameisen) sowie Würmer, Asseln, Spinnen der Bodenoberfläche etc. Zudem entsteht durch die Beseitigung von Pflanzenstandorten ein mittelbarer Lebensraumverlust für Arten, welche auf die Vegetation als Nahrungs-/ Rückzugs-/ Brutraum etc. angewiesen sind. Die geplanten Überbauungen erfassen in erster Linie Grünlandflächen sowie in geringerem Ausmaß unbefestigte, weitgehend vegetationslose Flächen.

Mit der geplanten Maßnahme A 1 (s. Kap. 5.6.3) zur Entwicklung von Extensivgrünland auf einer Gesamtfläche von ca. 13.900 m² werden in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets Habitatflächen geschaffen, die für die oben benannten Arten geeignete, hochwertige Lebensräume darstellen. Mit der Umstellung der intensiven in eine extensive Nutzung erhöht sich das Habitatpotenzial für unzählige bodengebundene Arten. Damit kann der Verlust der Offenlandflächen quantitativ und qualitativ ausgeglichen werden.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen für Insekten (insbesondere Nachtfalter) wird darüber hinaus empfohlen, den Einsatz von Lichtquellen am notwendigen Bedarf auszurichten sowie LED-Lampen und möglichst nach unten ausgerichtete Lichtquellen zu bevorzugen (V9). Dies kommt darüber hinaus auch zahlreichen anderen nachtaktiven Arten zugute, die durch „Lichtverschmutzung“ zunehmend gefährdet werden.

5.4.5 Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen

Neben der im vorher gehenden Kapitel 4.4 erfolgten Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Fauna als einfacher Umweltbelang ist die Behandlung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG erforderlich.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt den Artenschutz auf bundesrechtlicher Ebene:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelschutzarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Die Betroffenheit von diesen Verbotstatbeständen ist zu prüfen für alle besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG, insbesondere für

- im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie
- europäischen Vogelarten.

Die artenschutzrechtliche Bewertung der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe erfolgt auf Grundlage der faunistischen Untersuchungsergebnisse im Rahmen der Entwurfsplanung. Diese umfasst auch die Festlegung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG.

Die artenschutzfachlichen Ausführungen wurden dem in der Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Sven Reuter, Delitzsch) entnommen und werden zusammenfassend dargestellt, teilweise mit eigenen Ergänzungen zur vollumfänglichen Bewertung der Verbotstatbestände.

Avifauna

Mit den Erfassungen der Avifauna wurden insgesamt 20 Arten festgestellt, darunter vier wertgebende Arten. Die Mehlschwalbe wurde als einzige wertgebende Art innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans nachgewiesen - mit Niststätten am zentral gelegenen Gebäudekomplex. In der südwestlich angrenzenden Heckenstruktur wurde ein Neuntöter erfasst (Jungvogel). Im Wald westlich des Plangebietes wurden Schwarzspecht und Star beobachtet, der Nachweis eines Höhlenbaumes des Schwarzspechtes wurde mit den Erfassungen nicht erbracht. Alle weiteren Arten zählen zu den ungefährdeten und i.d.R. weit verbreiteten (ubiquitären) Arten.

Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Das Tötungsverbot wird für Brutvögel mit Reviermittelpunkt (und damit vermutetem oder nachgewiesenem Neststandort) im Bereich baulich beanspruchter Flächen innerhalb des Plangebietes ausgelöst. Durch die Bauphase können Nester mit Eiern oder Jungvögel zerstört werden. Über eine Bauzeitenregelung (Baumaßnahmen nur außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) kann sowohl die Tötung von Gebüschbrütern als auch von den an Gebäuden brütenden Arten vermieden werden (V_{ASB1}).

Für die Gebäudebrüter (Kohlmeise, Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz und Mehlschwalbe) ist zudem eine Nachkontrolle auf das Vorkommen von Niststätten unmittelbar vor baulichen Maßnahmen an Gebäuden durchzuführen (V_{ASB2}).

Für die außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Waldes/ Waldrandes nachgewiesenen Arten (Buchfink, Eichelhäher, Singdrossel, Buntspecht, Schwarzspecht, Pirol, Ringeltaube und Rabenkrähe) kann der Verbotstatbestand der Tötung ausgeschlossen werden, da die Waldflächen nicht beeinträchtigt werden.

Betriebsbedingte Tötungen sind vorhabenbedingt auszuschließen.

Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

hat zur Folge, dass im Geltungsbereich nahezu ausschließlich Kulturfolger mit hoher Störungstoleranz angetroffen wurden. Die betriebsbedingte Nutzungsintensivierung wird zu keinen gravierenden Erhöhungen der Lärmbelastung führen. Vielmehr kommt es zu einer quantitativen Zunahme von Lärmemissionen, ebenso optischer Reize.

Bei den innerhalb des Plangebietes nachgewiesenen Vögeln handelt sich um wenig störanfällige Arten. Auch die im angrenzenden Waldgebiet nachgewiesenen Arten sind weitgehend störungstolerant. Hier besteht zudem ein hohes Ausweichpotenzial innerhalb des gleichen Biotopkomplexes. Mit der festgesetzten Maßnahme zur Bauzeitenregelung sind Störungen während der Brutzeit auszuschließen. Von dieser Bauzeitenregelung darf nur abgewichen werden, wenn anhand von Nachkontrollen Störungen von Niststätten ausgeschlossen werden können.

Mit der festgesetzten Maßnahme zur Bauzeitenregelung sind Störungen während der Brutzeit auszuschließen. Von dieser Bauzeitenregelung darf nur abgewichen werden, wenn anhand von Nachkontrollen Störungen von Niststätten ausgeschlossen werden können.

Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Arten können daher ausgeschlossen werden.

Lebensstättenschutz § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Im Falle des Abrisses oder Umbaus von Gebäuden ist der Verlust von Niststätten für die an Gebäuden brütenden

Arten nicht auszuschließen. Durch die Installation von Vogelnistkästen als Ersatz für verloren gehende Niststätten kann dieser Verbotstatbestand vermieden werden. Die Zahl der zu kompensierenden Niststätten ist im Zuge der objektbezogenen Nachkontrolle artbezogen festzulegen.

Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet bleibt weitgehend erhalten; der Großteil der Gehölzstrukturen wird zum Erhalt festgesetzt. Damit stehen die Hecken, Baum- und Strauchgruppen weiterhin als Nistgehölze zur Verfügung. In den Gehölzen innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen Reitsport wurden im Rahmen der faunistischen Untersuchungen keine Niststätten festgestellt.

Eine Beeinträchtigung der an den Wald gebundenen Arten ist nicht zu befürchten, da die innerhalb und an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

Die mit der geplanten Nutzung als Reiterhof mit Ställen und Freiflächen verbundene Einschränkung der Funktion als Nahrungshabitat für die innerhalb sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets nachgewiesenen Brutvögel ist nicht als erheblich zu bewerten.

Mit den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (V_{ASB1} und V_{ASB2}) werden die Verbotstatbestände für Vögel nicht einschlägig.

Reptilien

Unter den Reptilien wurde lediglich die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Die Populationsdichte der Art ist aufgrund der wirksamen Abschirmung der Plangebietsfläche durch die Einfriedung und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme mit einem beobachteten Exemplar als gering einzustufen. Die Art hat bei weitem nicht alle strukturell geeigneten Habitate im Geltungsbereich besiedelt.

Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Das Tötungsverbot wird bei dieser Art bereits in der Bauphase ausgelöst. Der Einsatz schwerer Maschinen und bodeninvasive Bautätigkeit kann zum Verlust von Individuen führen. Betriebs- und anlagenbedingte Wirkungen sind damit nicht weiter zu betrachten. Zur Vermeidung der Tötung sind zur Vergrämung alle Versteckmöglichkeiten innerhalb der Baufelder im Winterhalbjahr zu beseitigen; im darauffolgenden Frühjahr ist eine Kontrolle auf vorhandene Individuen vorzunehmen (V_{ASB3}). Je nach Erfordernis sind ein Reptilienschutzzaun zu errichten sowie Tiere abzufangen und in die anzulegenden Ersatzhabitate innerhalb des Plangebiets umzusetzen.

Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Mit dem Planvorhaben erhöht sich die Nutzungs- und somit die Störintensität innerhalb des Plangebiets beträchtlich. Da ausreichend geeignete Habitatstrukturen in den Randbereichen erhalten bleiben, die teilweise aufgewertet werden sollen und die Siedlungsdichte der Art im Plangebiet sehr gering ist, verbleiben ausreichend Flächen, die keiner Nutzung und somit keiner unmittelbaren Störung unterliegen. Mit der vorgesehenen Vergrämung von Tieren aus den Baufeldern sind unmittelbare baubedingte Störungen auszuschließen. Damit ist der Störungstatbestand nicht gegeben.

Lebensstättenschutz § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Die Randbereiche, Böschungen, wenig genutzten Rohboden- und Ruderalflächen sowie Lagerplätze stellen attraktive Habitatflächen für die Art dar. Auch wenn die durch die Erfassung abschätzbar geringe Populationsdichte darauf schließen lässt, dass bei weitem nicht alle geeigneten Habitate im Plangebiet auch genutzt werden, können mit der Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie der Erhöhung des Nutzungsdruckes Auswirkungen auf einzelne besetzte Habitatflächen und damit ein Lebensraumverlust nicht ausgeschlossen werden.

Zur Kompensation des Habitatverlustes werden vorhandene, geeignete Offenflächen im Bereich von Böschungen innerhalb des Plangebiets als Ersatzhabitate für Zauneidechsen festgesetzt (CEF 1). Durch Maßnahmen zur Erhöhung des Habitatpotenzials (Anlage und Offenhaltung kräuterreicher Saumvegetation, Anreicherung mit Strukturen als Sonn-, Versteck-, Rückzugs- und Eiablageplatz) wird eine dichtere Besiedlung möglich.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung (V_{ASB3}) und zum Ausgleich (CEF1) werden die Verbotstatbestände für die Zauneidechse nicht einschlägig.

Fledermäuse

Direkte Nachweise von Fledermäusen liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Aufgrund der Eignung des Plangebiets als Jagdhabitat sowie des Potenzials von Gebäuden als Zwischen- und Sommerquartiere ist jedoch von einem Fledermausvorkommen im Plangebiet auszugehen.

Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Beim Abriss oder Umbau von Gebäuden kann es zur Betroffenheit von Fledermäusen kommen, welche die Gebäudestrukturen (Dachräume, gebäudenahen Spalten etc.) als Sommer- oder Zwischenquartier nutzen. Das Tötungsverbot wird somit bereits in der Bauphase ausgelöst. Um Tötungen von Individuen zu vermeiden, sind Gebäude bei einem beabsichtigten Abriss oder Umbau unmittelbar vor Baubeginn auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren, insbesondere im Dachbereich (V_{ASB2}).

Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt sind Störungen durch Lärm (Motoren, Baumaschinen) und Licht (Scheinwerfer der Baufahrzeuge) zu erwarten. In der Nähe von Fledermausquartieren kann dies die empfindlichen Tiere stark beeinträchtigen und in Jagdhabitaten kann es zu Meideverhalten kommen.

Die baulichen Aktivitäten werden tagsüber erfolgen, so dass für die dämmerungs- und nachtaktiven Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Da im Plangebiet über einen langen Zeitraum eine gewerbliche Nutzung durch die Pelztierzucht erfolgt ist und seither ebenfalls sporadisch Nutzungen - insbesondere zur Flächenunterhaltung -, erfolgen, bestehen hinsichtlich Lärm und Licht Vorbelastungen. Da die geplante Nutzung nicht zu gravierenden Erhöhungen der Vorbelastung führt, sind auch betriebsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten. Zudem sind im Plangebiet keine Wochenstuben oder Winterquartiere vorhanden, die zu einer erhöhten Anfälligkeit gegenüber derartigen Emissionen führen würden.

Damit ist der Störungstatbestand nicht gegeben; eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Fledermauspopulationen ist nicht zu erwarten.

Lebensstättenschutz § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Beim Abbruch oder Umbau von Gebäuden kann es zum Verlust von Lebensstätten für Fledermäuse kommen. Die Beeinträchtigung von Winterquartieren ist aufgrund der fehlenden Unterkellerung der Gebäude auszuschließen. Durch die Beseitigung von Dachräumen und gebäudenahen Spalten können jedoch Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen gefährdet sein.

Sollten bei einem beabsichtigten Gebäudeabbriss oder -umbau im Rahmen der objektbezogenen Besitzprüfung unmittelbar vor dem Eingriff (V_{ASB2}) Fledermäuse festgestellt werden, sind entsprechend des Quartierverlustes Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen. Dies kann vorrangig durch die Anbringung von Nischenangeboten v.a. durch Fledermaus-Flachkästen an der Außenseite oder im Dachraum bestehender oder neu zu errichtender Gebäude erfolgen.

Die als Jagd- bzw. Nahrungshabitat für Fledermäuse eingeschätzten Plangebietsflächen zählen nicht zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten, so dass deren Verlust nicht als Verbotstatbestand zu werten ist.

Mit der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme (V_{ASB2}) werden die Verbotstatbestände für Fledermäuse nicht einschlägig.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung** sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der

FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

V_{ASB1} Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachungen, Maßnahmen an Gebäuden (Abbruch, Um- oder Ausbau) sowie Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

Aufgrund der klar definierten Vogelarten ist eine Abweichung davon unter aktueller Besatzprüfung im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) möglich.

V_{ASB2} Besatzkontrolle

Bei Maßnahmen an Gebäuden (Abbruch, Um- oder Ausbau) ist eine objektbezogene Nachkontrolle auf das Vorkommen von Niststätten von Gebäudebrütern durchzuführen. Das betrifft vor allem Nischenbrüter und die Mehlschwalben. Ebenso sind die Gebäude - besonders im Dachbereich -, auf das Vorkommen von Fledermäusen nachzukontrollieren. Bei einem festgestellten Besatz ist der Verlust von Niststätten entsprechend den Festlegungen des Fachgutachters zu kompensieren.

V_{ASB3} Vergrämungsmaßnahme Zauneidechse

Zur Vergrämung und damit zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Zauneidechsen soll der jeweils als Baufeld in Anspruch genommene Teil des Geltungsbereiches im Winterhalbjahr vor dem Frühjahr möglichst flach gemäht werden; Versteckplätze sind zu beseitigen. Im darauf folgenden Frühjahr ist eine Nachkontrolle der beräumten und deckungsarmen Fläche durch Begehungen ab Mitte April zur Erfassung möglicherweise vorkommender Individuen vorzunehmen.

Danach ist durch den Fachgutachter zu entscheiden, ob die Fläche gegen die zu erhaltenen Bereiche mit einem Reptilienzaun abzugrenzen oder zusätzlich ab Mai die Entnahme von Zauneidechsen und deren Umsetzung in das Ersatzquartier (CEF 1) durchzuführen ist.

Folgende **Maßnahme zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)** werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

CEF 1 Ersatzhabitat Zauneidechse

Die Böschungen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie nördlich der Grünlandfläche sind als Habitate für Zauneidechsen aufzuwerten, um eine dichtere Besiedlung zu ermöglichen. Die Flächen sind mit einer Randsignatur im Plan zeichnerisch festgesetzt.

In den Böschungsbereichen sollen auf einer Länge von insgesamt jeweils ca. 20 m 1 bis 2 m breite Steinschüttungen angelegt werden. Eine Unterteilung in Einzelabschnitte mit Längen von mindestens 2 m ist möglich. Die Ansaat des Landschaftsrasens erfolgt auf der gesamten Länge auf einer Breite von jeweils 1 m ober- und unterhalb der Böschung. Zur Erhöhung des Nahrungsangebots sind die Flächen entlang der Ober- und der Unterkante der Böschungen um diese Stein- oder Schotterschüttungen auf einer Breite von jeweils 2 m mit einer kräuterreichen Regionalsaatgutmischung für Mager- und Sandrasen einzusäen. Die Sukzession innerhalb der Magerrasenflächen ist durch extensive Mahd zu verhindern. Zur Erhöhung der Habitatqualität soll zudem Totholz in Form von Wurzelstubben, Ästen oder Baumstämmen eingebracht werden. Die eingebrachten Strukturen dienen als Sonn-, Versteck-, Rückzugs- und Eiablageplatz.

Die Habitate sind vor Baubeginn anzulegen, um die Funktionsfähigkeit im Falle des Umsetzens von Individuen im Zuge des Freifangens zu gewährleisten. Die ökologische Funktion der Lebensstätten im Plangebiet bleiben damit kontinuierlich gewahrt.

Die Umsetzung sämtlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen ist durch Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen.

5.4.6 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche steht im engen Zusammenhang/ -spiel mit dem Schutzgut Boden. Ziel ist die Schonung anthropogen noch nicht bzw. in geringem Umfang überformter Flächen.

Die derzeit unbebauten Plangebietsflächen erstrecken sich in einem Bereich, der bis zu deren Rückbau 2016 jahrzehntelang mit den Anlagen der Nerzfarm bebaut war. Somit handelt es sich bei dem Vorhaben um die Nachnutzung einer gewerblichen Konversionsfläche und somit eines bereits anthropogen überformten Standortes.

Die mit dem Planvorhaben max. 9.480 m² beanspruchten, derzeit unbebauten Flächen stehen im Zusammenhang mit der Nachnutzung noch erhaltener Gebäude und baulicher Anlagen der ehemaligen Nerzfarm. Zudem erfassen die vorgesehenen Bebauungen und Flächennutzungen nicht das gesamte ursprünglich bebaute Areal; die südlich an das Plangebiet angrenzenden, nach dem Rückbau als Grünland genutzten Flächen bleiben unbebaut.

Darüber hinaus erfolgt auf den geplanten Ausgleichsflächen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets eine Extensivierung der aktuell intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind daher insgesamt als **nicht erheblich** einzustufen.

5.4.7 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodenregion der Altmoränenlandschaften, hier der Bodenlandschaft der Sander, sandigen Platten und sandigen Endmoränen, die gemäß Bodenatlas Land Sachsen-Anhalt als Dübener Heide mit Schmiedeberger Endmoräne (Nr. 4.3.11a) bzw. Meuroer Platte (Nr. 4.3.11b) geführt wird. Diese Landschaft ist durch Schmelzwasser- und Moränensande geprägt, die von Geschiebedecksand überlagert werden.

Die Niederung des Schleifbachs, welche die gesamten Plangebietsflächen erfasst, stellt einen Grundwasser-Sandstandort mit Sandgley dar. Dieser Boden weist eine geringe Nährstoffversorgung und damit ein geringes Ertragspotenzial auf. Die durchlässigen Böden verfügen über ein geringes Puffervermögen gegenüber Schadstoffen und sind aufgrund ihrer guten Filterleistung bedeutend für die Grundwasserneubildung. Ihr ökologisches Standortpotenzial ist gering. Die bedeutendste Funktion, die der Boden am Standort erfüllt, ist damit die „Regelung im Wasserhaushalt“. Die Anbaumöglichkeiten sowohl in der Landwirtschaft als auch in der Forstwirtschaft sind daher eingeschränkt.

Entsprechend des Verfahrens zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktion des Landesamtes für Umweltschutz (LAU) Sachsen-Anhalt (Mai 2013) wurden aus den Bewertungsergebnissen für die 3 Bodenfunktionen Ertrag, Naturnähe und Wasserhaushaltspotenzial für den Planungsraum die Bewertungsstufe 5 als Gesamtbewertung ermittelt. Die Stufe 5 kennzeichnet eine sehr hohe Funktionserfüllung und stellt grundsätzlich die zu schützenden Bodenfunktionen bzw. Flächen dar. Diese hohe Bewertung resultiert aus dem Wasserhaushaltspotenzial. Die Archivbodenkarte zeigt für das Plangebiet keine Daten (Auszug Stellungnahme des Landkreises Wittenberg, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde).

Vorbelastung

Der Boden im Plangebiet unterliegt durch die noch vorhandenen sowie die ursprünglichen Bebauungen/ Flächenversiegelungen insgesamt einer hohen anthropogenen Überprägung. Der Boden im mittleren und südlichen Teil des Plangebiets unterliegt Vorbelastungen durch die ehemalige gewerbliche Nutzung als Nerzfarm, für die von einem Versiegelungsgrad von mind. 30 % auszugehen ist. Die Anlagen der Nerzfarm wurden vollständig zurückgebaut und entsiegelt, so dass die Bodenfunktionen zumindest teilweise wiederhergestellt wurden. Vollversiegelungen bestehen aktuell im Bereich der Gebäude sowie der mit Betonplatten befestigten Wegeflächen auf insges. ca. 2.645 m²; Teilversiegelungen durch Wege auf insgesamt 660 m². Etwa 519 m² der

Wegeverbindungen bzw. Verkehrsflächen sind unbefestigt; durch die vorherrschende Verdichtung des Bodens sind hier mittlere Beeinträchtigungen zu verzeichnen. Geringe Vorbelastungen, d.h. relativ natürliche Bodenverhältnisse sind damit lediglich in den mit Wald bestandenen Bereichen des Plangebiets gegeben.

Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen sind für das Plangebiet nicht registriert.

Eingriffsempfindlichkeit

Für das Schutzgut Boden im Plangebiet besteht eine Empfindlichkeit gegenüber:

- weiteren Überbauungen/ Versiegelungen und Bodenbeseitigung, mit der Folge des Totalverlustes der Bodenfunktionen,
- weiteren Verdichtungen sowie
- Schadstoffeinträgen.

Eingriffsbewertung

Zur Beurteilung der Belange des Bodenschutzes sind die Auswirkungen des Eingriffs auf die Bodenfunktionen

1. Pflanzenstandort
 - Standort für natürliche Vegetation,
 - Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
2. Regelung im Wasserhaushalt
 - Regelung von Oberflächenabfluss,
 - Regelung von Grundwasserneubildung,
3. Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
4. Schadstoffsенke,
5. Baugrund und
6. Rohstofflagerstätte

entscheidend.

Mit dem Planvorhaben sind Überbauungen, d.h. Bebauungen bzw. Befestigungen durch **Teil- oder Vollversiegelungen** auf einer Fläche von insgesamt **max. 13.878 m²** verbunden, was etwa 56 % der Plangebietsfläche entspricht. Innerhalb der Baugebiete können maximal überbaut werden:

- SO 1, GRZ 0,7: 8.705 m²,
- SO 2, GRZ 0,7: 732 m²,
- SO 3, GRZ 0,5: 2.828 m².

Hinzu kommen max. 1.613 m² befestigte Verkehrsflächen. Gegenüber dem Bestand bedeutet dies **zusätzliche Überbauungen/ Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen** auf einer Fläche von insgesamt **max. 10.573 m²** (ca. 43 % der Plangebietsfläche). Bodeneingriffe werden zudem durch Verdichtung, Bodenab-/ auftrag und/ oder eventuellen Schadstoffeintrag hervorgerufen. Damit wird die Fähigkeit der Bodenfunktionserfüllung im Plangebiet erheblich beeinträchtigt.

Im Bereich von Vollversiegelungen durch Überbauung/ Flächenbefestigung kommt es zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Dieser ist dauerhaft und nicht bzw. kaum reversibel.

Die Reithalle (SO 1), die max. 5.840 m² umfassen kann, unterliegt dabei jedoch keiner Vollversiegelung wie ein gewöhnliches Gebäude. Der eigentliche Reitplatz und damit der überwiegende Teil der Gebäudefläche ist teilbefestigt; er wird von einer als Tragschicht fungierenden Schotterschicht gebildet, die von Sand bedeckt wird. Zwischen Schotter- und Sandschicht befindet sich ein Vlies. Durch regelmäßige Beregnung zur Minderung der Staubentwicklung gelangt flächig Wasser in den Boden. Auch die im Außenbereich vorgesehenen Flächen für Reitplätze, Logierzirkel und Paddocks erfordern diesen Bodenaufbau.

Eine Minderung der Bodenbeeinträchtigungen kann durch die Beschränkung der Bebauung und Versiegelung von

Flächen auf ein erforderliches Maß sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - z.B. Schotter wie auf den bereits vorhandenen Wege-/ Platzflächen -, für weitere Flächenbefestigungen erzielt werden. Konkrete Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden mit der Entwurfsplanung getroffen.

Die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ wird durch Bebauung in der Regel am meisten beeinträchtigt - sie ist nicht ausgleichbar, da solcher Boden an anderer Stelle nicht neu geschaffen werden kann. Innerhalb des Plangebiets liegt insgesamt eine hohe anthropogene Überprägung der Vegetation vor. Die Auswirkungen auf diese Bodenfunktion sind insgesamt von mittlerer Intensität.

Durch die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücksfläche ist ein Verlust der Regelfunktion im Wasserhaushalt und somit eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Bodenfunktion vermeidbar. Aussagen dazu werden mit der Entwurfsplanung getroffen.

Der Grad der Beeinträchtigung der Bodenfunktion als „Schadstoffsенke“ steigt grundsätzlich proportional zur Bebauungsdichte an und ist ebenfalls nicht ausgleichbar. Bei sachgemäßem Umgang mit Schadstoffen beim gewerblichen Betrieb ist keine erhebliche Gefährdung des Bodens durch Schadstoffe anzunehmen. Eine vergleichsweise geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen besteht innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche.

Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt, so dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für die Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte sowie für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen sind die Flächen aufgrund ihrer Lage nicht bedeutend bzw. geeignet. Allerdings gehen die Flächen der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung verloren.

Baubedingt kommt es im Randbereich der Bauflächen zu Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen. Mit der Entwurfsplanung werden geeignete Maßnahmen zur Minimierung der baubedingten Beeinträchtigungen festgelegt.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden aufgrund der Großflächigkeit Beeinträchtigungen hoher Intensität. Die Bodeneingriffe sind **erheblich** und bedürfen des Ausgleichs durch Maßnahmen, die zur Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle führen.

5.4.8 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 100 m südlich erstreckt sich in West-Ost-Richtung der Schleifbach.

Grundwasser

Das Plangebiet ist der Grundwasserlandschaft der Dübener Heide zuzuordnen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches des B-Plans liegt innerhalb der Niederung des Schleifbaches. Hier können oberflächennahe Grundwasserstände von weniger als 2 m unter Gelände auftreten. Der Grundwasserflurabstand im nördlichen Teil beträgt 2 bis 5 m. Das Grundwasser fließt in südliche Richtung zum Muldetal hin ab. Es ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens gegenüber flächenhaften Schadstoffeinträgen relativ geschützt. Der Transport und die Lagerung wassergefährdender Stoffe darf nur mit Schutzmaßnahmen erfolgen.

Die Dübener Heide ist eines der wichtigsten Grundwasservorratsgebiete des Landes Sachsen-Anhalt. Demzufolge sind große Teile der Dübener Heide als Grundwasservorranggebiete ausgewiesen. Im Gebiet Söllichau ist die Grundwasserneubildungsrate mit 3.1 - 5.0 l/s qkm als hoch einzuordnen.

Vorbelastung

Vorbelastungen für das Grundwasser sind im Plangebiet in erster Linie durch die bestehenden Bodenbefestigungen (ca. 7 % der Plangebietsfläche voll- bzw. teilversiegelt) gegeben, die sich negativ auf die

Grundwasserneubildungsrate auswirken. Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist derzeit relativ gering.

Eingriffsempfindlichkeit

Das Grundwasser ist im Bereich des Plangebiets als hoch empfindlich einzustufen, da es für die Grundwasserneubildung bedeutend ist.

Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundenen, zusätzlichen Bebauungen/ (Teil-)Versiegelungen von insgesamt max. 10.573 m² haben Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserkreislaufes zur Folge. Die breitflächige natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den überbauten bzw. vollversiegelten Flächen und damit auf ca. max. 56% der Plangebietsfläche gänzlich unterbunden bzw. auf den teilbefestigten Flächen beeinträchtigt.

Mit einer möglichst weitgehenden Versickerung der anfallenden Niederschläge innerhalb der Plangebietsflächen kann eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate vermieden werden; Aussagen dazu werden im Rahmen der Entwurfsplanung getroffen. Da das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt ist, sind der Transport und die Lagerung wassergefährdender Stoffe nur mit Schutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt insbesondere während der Errichtungsphase der geplanten Anlagen, um erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu vermeiden.

Durch die Beregnung der Reitplatzflächen zur Minderung der Staubentwicklung gelangt zusätzliches Wasser in den Boden.

Die anfallenden Niederschläge werden innerhalb des Plangebiets in den Boden geleitet, die Versickerung wird durch die hohe Sickerrate des Bodens begünstigt.

5.4.9 Schutzgut Klima/ Luft

Makro- und Regionalklima

Innerhalb Deutschlands sind die Dübener Heide und ihr Umfeld dem Klima des Binnentiefenlands zuzuordnen. Der Vorhabenstandort ist makroklimatisch dem „westlichen Ausläufer der pseudomaritimen Lausitz“ zuzuordnen. Dieser Bereich zeichnet sich aus durch eine jährliche Durchschnittstemperatur von 8 - 8,5 °C gegenüber sowie eine jährliche Niederschlagsmenge von durchschnittlich 570 - 650 mm aus.

Die mittleren Tageshöchsttemperaturen in der Dübener Heide liegen bei 24 - 25 °C im Juli und -2 bis -3 °C im Januar. Die mittlere Lufttemperatur im Juli hingegen beträgt 17,6 °C - 18 °C, im Januar -1 °C bis -0,6 °C (jeweils Zeitraum von 1951 - 1980). Für die Windverhältnisse der Dübener Heide (stellvertretend Werte der Station Wittenberg) ist statistisch gesehen gemäß Deutschem Wetterdienst die Dominanz westlicher bis südwestlicher Windrichtungen typisch.

In den vergangenen Jahren wurde jedoch eine deutliche Erhöhung der Extremwerte festgestellt. Neben länger anhaltender Trockenheit in warmen bis heißen Sommern sind häufiger auftretende Extremereignisse wie stärkere Stürme und Starkregen zu verzeichnen. Entsprechend der veröffentlichten wissenschaftlichen Ergebnisse werden sich diese Verhältnisse weiter verstärken und die globale Erwärmung an Tempo zunehmen. Ziel des Pariser Klimaabkommens (2015) ist es, die globale Erderwärmung auf <2 °C zu begrenzen.

Lokalklima

Das Lokalklima umfasst das Mesoklima (Geländeklima), welches durch Relief, größere Gewässer und zusammenhängende Siedlungskomplexe bestimmt wird sowie das Mikroklima (bodennahes Klima), welches durch Boden, Vegetation, Bauungsform und Nutzungsart geprägt wird. Beide stehen in enger Wechselwirkung. Im Zusammenspiel mit den äußeren Bedingungen (Großwetterlagen) ergibt sich die Ausprägung geländeklimatischer Besonderheiten.

Das Plangebiet liegt im Klimabereich der Dübener Heide, welcher durch große, weitgehend geschlossene Wälder geprägt wird. Dementsprechend bestehen kleinräumig unterschiedliche Klimagegebenheiten.

Die mikroklimatischen Ausprägungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in erster Linie durch die Freiflächen bestimmt. Die Besonderheiten von Offenlandflächen (Freiflächen) ergeben sich in erster Linie aus ihrer Oberflächenbeschaffenheit bzw. ihrem Relief. Die ausgedehnten Grünlandflächen sind Kaltluftentstehungsflächen. Die nächtliche Ausstrahlung führt zur Auskühlung der bodennahen Luftschicht und somit zur Bildung von Kaltluft. Die höchste Kaltluftproduktion wird von Biotoptypen mit niedriger Vegetationsdecke erreicht. Flächen mit starker nächtlicher Abkühlung oder großer Reliefenergie tragen zur Ausbildung lokaler, thermisch induzierter Windsysteme bei. Diese Luftaustauschprozesse (Kaltluftflüsse) werden durch die nächtlichen Temperaturunterschiede benachbarter Räume bewirkt. Die gebildete Kaltluft fließt entsprechend des Geländegefälles (bereits ab 2° Geländeneigung) bzw. der Windrichtung ab. Da das Plangebiet innerhalb ausgedehnter Wald- und Landwirtschaftsflächen liegt, kommt den Freiflächen hinsichtlich des klimatischen Ausgleichs keine besondere Bedeutung zu.

Da knapp 10 % der Plangebietsflächen mit Wald bedeckt sind und ausgedehnte Waldflächen im Norden, Westen und Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, kommt hier zudem das Waldklima zum Tragen. Waldflächen werden durch ein spezifisches Waldklima gekennzeichnet. Der vielschichtige vertikale Aufbau der Baumkronen erzeugt im Wald eine klimatisch wirksame Oberfläche, die ein Vielfaches der durch die Krone unmittelbar überdeckten Bodenfläche betragen kann. Dies bedingt gegenüber dem Freiland unterschiedliche Strahlungs-, Licht-, Temperatur-, Feuchte- und Windverhältnisse. Durch die geringere Sonneneinstrahlung und die erhöhte Luftfeuchtigkeit sind die Lufttemperaturen in Waldbeständen tagsüber etwas niedriger sowie nachts etwas höher als über benachbarten Freiflächen. Im Sommer können tagsüber Temperaturunterschiede von 3 - 6 °C gegenüber dem Freiland und 4 - 8 °C gegenüber dem Stadtinneren auftreten. Damit zählen auch Wälder zu den Kaltluftproduzenten. Über ein lokales Wald-Flur-Windsystem, welches durch die Temperaturunterschiede zwischen Wald und Umland initiiert wird, erfolgt der Luftaustausch mit dem Umland. Der Wald kann somit benachbarte Flächen, insbesondere Wohnstätten, Erholungsbereiche, wirtschaftliche Nutzflächen und Sonderkulturen vor Wind- und Frosteinwirkungen schützen. Die Auswirkungen des Waldgebietes auf das Lokalklima innerhalb des Plangebietes sind daher insbesondere von den Windverhältnissen abhängig.

Zudem trägt der Wald-/ Gehölzbestand als bedeutender Sauerstoffproduzent zur Frischluftversorgung bei. Ein 20 m hoher Laubbaum produziert ca. 3 Millionen Liter Sauerstoff pro Jahr. Waldflächen filtern Staub, Ruß und gasförmige Verunreinigungen aus der Luft heraus, wodurch sie insbesondere bedeutend sind für die Reinigung belasteter Luft der Siedlungsbereiche. Da sie Kohlendioxid in Biomasse einlagern, stellen sie eine mehr oder weniger dauerhafte Kohlenstoffsенke dar.

Bebaute/ versiegelte Bereiche werden insbesondere unter nächtlichen Ausstrahlungsbedingungen durch erhöhte Temperaturen gegenüber unbebauten Flächen gekennzeichnet. Verdunstung und Durchlüftung sind verringert. Infolge des geringen Bebauungs- und Versiegelungsgrades und der räumlichen Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets sind diese Effekte gering ausgeprägt.

Vorbelastung

Das Plangebiet unterliegt Vorbelastungen durch Luftverschmutzungen und Lärm mittleren Ausmaßes. Diese bestehen mit den emissionsverursachenden Nutzungen durch die Instandhaltungsmaßnahmen der Gebäude und Freiflächen (einschließlich der Waldfläche) innerhalb des Plangebiets, durch die unmittelbar östlich verlaufende Landesstraße L 128 sowie durch die benachbarten wohn- bzw. gewerblichen Nutzungen, einschließlich Land- und Forstwirtschaft.

Hinsichtlich der Luftqualität kam es mit der Umstrukturierung der Wirtschaft Anfang der 90er Jahre zu einer deutlichen Reduktion der Einträge bzw. zu einer Verschiebung zwischen Emittentengruppen. Auch die Umstellung vieler Heizungen auf flüssige oder gasförmige Brennstoffe führte zur Reduktion der Luftbelastungen. Seit mehreren Jahren tragen nun wiederum stark zunehmend private Holzfeueranlagen (Holzöfen zur sekundären Beheizung) in Einfamilienhaussiedlungen, aber auch in dörflichen Siedlungen zur Erhöhung der Feinstaubbelastung bei.

Überschreitungen der festgelegten Grenzwerte zur Schadstoffkonzentration (Stickoxide, Feinstaub etc.) sind für den Bereich der Dübener Heide nicht zu verzeichnen.

Eingriffsempfindlichkeit

Der Großteil der Flächen im Plangebiet (Grünland und Gehölzbestände) erfüllt wichtige klimatische Funktionen insbesondere der Kalt- bzw. Frischluftentstehung. Für das Schutzgut Klima besteht daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen durch den Verlust der klimabegünstigten Flächen infolge von Überbauung und Versiegelung mit der Gefahr der Änderung kleinklimatischer Verhältnisse.

Für das Schutzgut Luft besteht generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen - unabhängig von der bestehenden, lokalen Vorbelastung -, da es ein sehr weitreichendes Transportmedium darstellt.

Eingriffsbewertung

Klima- und luftbeeinflussend wird sich insbesondere die großflächige Überbauung des Plangebiets auswirken. Diese beansprucht überwiegend Grünlandflächen, die insbesondere Funktionen der Kaltluftentstehung erfüllen. Die Waldfläche sowie größtenteils auch die sonstigen Gehölzbestände im Plangebiet bleiben erhalten. Insgesamt nehmen die überbaubaren Flächen ca. 56 % des Geltungsbereichs ein. Im Vergleich zum Bestand gehen zusätzlich max. 10.573 m² und somit ca. 43 % der Plangebietsflächen zur Erfüllung klimatischer (Ausgleichs-) Funktionen verloren.

Mit der Erhöhung des Überbauungs- und Versiegelungsgrades von Flächen erfolgt eine höhere Erwärmung und Wärmeabstrahlung dieser Flächen, so dass sich mikro- bis mesoklimatisch gegenüber unversiegelten Flächen eine Erhöhung der Tagestemperaturen ergibt. Zudem werden Verdunstung und Durchlüftung verringert. Nachteilige Effekte auf die Luftströmungen im Plangebiet - insbesondere durch die Barrierebildung für den Kaltluftabfluss -, werden insbesondere durch die Größe der geplanten Reithalle mit ca. 107 m Länge, 48 m Breite und 8 m Höhe verursacht.

Baubedingt ergeben sich Luftbelastungen durch Lärm, Abgase und Staub. Unter der Maßgabe des Einsatzes und der Nutzung von Baumaschinen nach gültigem Stand der Technik sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klimarelevante Auswirkungen / Klimaanpassung

Bau- und betriebsbedingt werden durch das Vorhaben Treibhausgasemissionen frei. Dabei handelt es sich in erster Linie um Kohlendioxid, welches einen Anteil von etwa 60 % des vom Menschen verursachten zusätzlichen Treibhauseffekts ausmacht. Es entsteht durch die Verbrennungsvorgänge beim Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen. Ferner tragen die verkehrsbedingt frei werdenden und in den Boden eingetragenen Stickstoffverbindungen zur Bildung von Distickstoffmonoxid bei. Dieses wird durch mikrobielle Abbauprozesse gebildet und hat insgesamt einen Anteil von 5-6 % am anthropogenen Treibhauseffekt. Das Planvorhaben stellt jedoch kein Vorhaben dar, bei dem in besonderem Maße Treibhausgase freigesetzt werden.

Demgegenüber ist die Anfälligkeit des Planvorhabens gegenüber den voraussichtlich zu erwartenden Folgen des Klimawandels zu behandeln. Mit der zu prognostizierten Zunahme der Häufigkeit von Dürren durch abnehmende Niederschläge im Sommerhalbjahr - insbesondere in Verbindung mit der Erhöhung der Temperaturen -, steigt die Waldbrandgefahr. Für das Planvorhaben ist damit eine erhöhte Gefährdung verbunden, da es unmittelbar an ein ausgedehntes Waldgebiet angrenzt. Die Löschwasserversorgung des Vorhabenstandortes ist über zwei aktive Brunnen am Objekt sichergestellt.

Darüber hinaus besteht keine erhöhte Anfälligkeit gegenüber den prognostizierten Folgen des Klimawandels. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem Gebiet, das in besonderer Weise durch Überschwemmungen oder Erdbeben infolge von Starkregen bzw. übertretenden Fließgewässern gefährdet ist. Die zunehmende Trockenheit hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Vorhaben, da die für den Betrieb benötigten Wassermengen deutlich

geringer sind als es z.B. bei landwirtschaftlichen Betrieben der Fall ist. Die Anfälligkeit gegenüber heftigen Stürmen ist nicht höher zu bewerten als für andere Gewerbebetriebe bzw. Gebäude. Schäden durch heftige Stürme sind zudem grundsätzlich schwer vorhersehbar bzw. in der Planung zu berücksichtigen. Vorkehrungen gegen derartige Schäden sind im Rahmen der bautechnischen Gebäudeplanungen zu treffen.

Aufgrund der Minderung der klimatischen Ausgleichsfunktionen der vorhandenen Freiflächen im Plangebiet infolge großflächiger Überbauung sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft als **erheblich** zu bewerten.

5.4.10 Schutzgut Landschaft

Naturräumliche Zuordnung und Relief

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet entsprechend der Gliederung des Landschaftsrahmenplanes in regionale Landschaftseinheiten in der Dübener Heide. Die Gliederung in Landschaftseinheiten basiert auf der Abgrenzung von Landschaftsräumen mit ähnlichen naturräumlichen Bedingungen und Flächennutzungen.

Das Relief der Dübener Heide ist das Ergebnis eiszeitlicher Vorgänge. Es wird geologisch durch die Stauchendmoräne zwischen Gräfenhainichen und Bad Schmiedeberg geprägt, die in einem älteren Stadium der Saalevereisung (vor ca. 250.000 Jahren) entstanden ist. Der mittlere und südliche Teil der Dübener Heide, in dem das Plangebiet liegt, entwickelte sich als Vorland des abschmelzenden Inlandeises des Saaleglazials, wobei vereinzelt ältere Elemente an der Geländeoberfläche erhalten blieben, bzw. weiterhin aus ihr hervorragen. Dieses an die Stauchendmoräne angrenzende Gebiet wirkt mit seinen Kiefernwäldern auf Sanderflächen relativ homogen. Das Gebiet wird von zahlreichen Trockentälern durchzogen und durch wenige Bachtäler gegliedert, u.a. der Niederung des Schleifbachs, der sich südlich des Plangebiets erstreckt.

Das Relief im Plangebiet fällt von Nord nach Süd ab und weist Höhen zwischen ca. 114 m ü. NHN am nordwestlichen Rand und ca. 106 m ü. NHN am südöstlichen Rand auf.

Landschaftsbild

„Als Schutzgut „Landschaftsbild“ wird die optisch erfassbare Gestalt des Landschaftsraumes einbezogen. Ausschlaggebend dafür sind ... Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft...“ (§ 1 Abs. 4 NatSchG LSA) sowie Struktureichtum und Naturnähe. Hinzu kommen weitere Sinneswahrnehmungen wie Geräusche und Geruch. In der Beschreibung und Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das Empfinden des Landschaftsbildes ein sehr subjektives Erleben darstellt.

Die Landschaft der Dübener Heide wird durch folgende naturraumtypische Elemente geprägt:

- reliefierte Moränenlandschaft mit Sanderflächen,
- größere, zusammenhängende Waldflächen,
- der Wechsel von Wald- und Offenlandbereichen,
- die Zäsuren zahlreicher Bachtäler,
- naturnahe Teiche, Abgrabungsseen, Mühlteiche und
- dörflich geprägte Siedlungsstrukturen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 1,5 km entfernt südwestlich der Ortslage Söllichau, unmittelbar westlich an die Landesstraße L 128 angrenzend. Es ist eingebettet in ausgedehnte Waldflächen, die westlich, nördlich und östlich unmittelbar angrenzen. Im Süden schließen größtenteils landwirtschaftliche Nutzflächen an, die sich bis zum Schleifbach erstrecken.

Das Plangebiet wird in erster Linie von einer zusammenhängenden Freifläche geprägt, die nach dem Rückbau der Anlagen der ehemals am Standort betriebenen Nerzfarm entstanden ist. Sie stellt sich aktuell als Intensivgrünland dar. Weitere Freiflächen - Sand- und Schotterflächen, teilweise mit Ruderalvegetation bewachsen -, sind im nördlichen Teil vorhanden; sie resultieren aus der Flächenvorbereitung für die mit dem Planvorhaben angestrebte Nutzung. Im mittleren Teil des Plangebiets befinden sich verbliebene Gebäude, die einer Nachnutzung unterliegen

bzw. zur Verfügung stehen. Der innerhalb des Plangebiets verlaufende, unbefestigte Weg 'Gleinermühle' bindet den Vorhabenstandort über zwei Zufahrten an die Landesstraße L 128 an. Daneben sind mit Betonplatten oder -pflaster befestigte Wegeflächen vorzufinden. Mit dem flächigen Mischwald-Bestand im Nordosten sind auch innerhalb des Plangebiets Waldflächen vorhanden. Weitere Gehölzstrukturen bestehen in Form von Hecken am nördlichen und westlichen Plangebietsrand, entlang des Weges „Gleinermühle“ sowie entlang der Böschung, die sich in Ost-West-Ausdehnung nördlich der Grünlandfläche erstreckt. Zudem sind einige Einzelbäume bzw. Baumgruppen vorzufinden.

Der Höhenunterschied von bis zu ca. 8 m zwischen dem nördlichen und südlichen Plangebietsteil ist visuell lediglich durch die als Böschung ausgeprägte, 3 bis 4 m hohe, ost-west-ausgerichtete Geländestufe nördlich der Grünlandfläche wahrnehmbar.

Der Großteil des Plangebiets ist von einer blickdichten Umzäunung (Trapezblech) umgeben. Zudem üben die umgebenden Waldflächen eine sichtverschattende Wirkung aus. Von der Landesstraße L 128 aus ist der Standort der geplanten Reithalle infolge der Bebauungen entlang der L 128 (innerhalb und außerhalb des Plangebiets) und der Gehölzstrukturen kaum einsehbar, so dass insgesamt eine geringe visuelle Transparenz gegeben ist.

Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt insgesamt eine mittlere Wertigkeit.



Blick auf den Gebäudekomplex aus südwestlicher (links) und östlicher Richtung (rechts)



Blick auf die Grünlandfläche aus südöstlicher (links) und nordwestlicher Blickrichtung (rechts)



Blick auf die Fläche der geplanten Reithalle aus östlicher Richtung



Fläche am nördlichen Plangebietsrand aus westlicher Blickrichtung (links) und Weg 'Gleinermühle' aus südlicher Blickrichtung (rechts)

Vorbelastung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist infolge der Überprägung durch Bebauungen/ Befestigungen und Nutzungen als mittelmäßig vorbelastet einzuordnen. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets unterliegt überwiegend geringen Vorbelastungen.

Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild am Vorhabenstandort besitzt insgesamt eine mittlere visuelle Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Diese ergibt sich einerseits aus den bestehenden Vorbelastungen durch Bebauungen/ Flächenbefestigungen und Nutzungen am Vorhabenstandort sowie der geringen visuellen Transparenz der Plangebietsflächen bzw. der geringen Fernwirkung andererseits.

Eingriffsbewertung

Das Planvorhaben ermöglicht eine großflächige Bebauung auf insgesamt max. 13.878 m² und damit 56 % der Plangebietsfläche. Die gegenüber dem Bestand zusätzlich überbaubaren Flächen beanspruchen in erster Linie die ausgedehnte Grünlandfläche. Hier ist die Errichtung einer ca. 107 m langen, 48 m breiten und 8 m hohen Reithalle vorgesehen. Diese wird aufgrund ihrer Baumasse das Plangebiet dominieren und seinen Charakter gravierend verändern. Südlich des Hallengebäudes sollen Außenreitplätze, Longierzirkel und Paddocks angelegt werden; östlich ist die Schaffung eines Streichelgeheges mit Kinderspielplatz sowie südöstlich von Stellplatzflächen für PKW und Anhänger vorgesehen. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist die Errichtung von Gebäuden, bauliche Anlagen und Plätzen zur Lagerung bzw. Unterbringung von Futter/ Stroh und Maschinen/ Technik sowie von Stallgebäuden beabsichtigt. Hier werden größtenteils im Bestand als vegetationsarme Sand- und Schotterflächen ausgeprägte

Bereiche in Anspruch genommen, was geringere Beeinträchtigungen verursacht. Die Errichtung eines weiteren Gebäudes wird mit der Planung am Weg Gleinermühle ermöglicht; hier könnten Ferienwohnungen eingerichtet werden.

Die Waldfläche sowie die sonstigen Gehölzstrukturen sollen durch die Festsetzung von Grünflächen größtenteils erhalten bleiben. Aus Sicht des Landschaftsbildes sind sie insbesondere zur Strukturierung und Abgrenzung verschiedener Nutzungsbereiche von Bedeutung. Darüber hinaus sollten auch die vorhandenen Gehölze innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen erhalten werden, da sie die Qualität des Landschaftsbildes im Plangebiet erhöhen und somit eine positive Wirkung auf den Erholungswert ausüben.

Infolge der Sichtverschattung durch die umgebenden Waldflächen, Hecken- und sonstige Gehölzstrukturen sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes trotz der Höhe der geplanten Reithalle nur im Nahbereich wirksam.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind vernachlässigbar, da sie zeitlich und räumlich begrenzt sind.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind insgesamt als **nicht erheblich** zu bewerten, da die innerhalb des Plangebiets zu erwartenden gravierenden, negativen Veränderungen des Landschaftsbildes aufgrund der Sichtverschattung keine Fernwirkung ausüben.

5.4.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine landesgeschichtlich bedeutsamen Kulturgüter bekannt; denkmalpflegerische Belange werden vom Vorhaben nicht berührt.

Als wertvolle Sachgüter im Plangebiet sind die Gebäude und baulichen Anlagen anzusprechen.

Eingriffsbewertung

Die Bebauungen im Plangebiet, die wertvolle Sachgüter darstellen, unterliegen dem Bestandsschutz.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem Planvorhaben demnach **keine erheblichen Beeinträchtigungen** verbunden.

5.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die in den Kap. 4.2 bis 4.9 vorgenommene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen schließt **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern grundsätzlich mit ein. Zu Wechselwirkungen zählen Verstärkungen oder Abschwächungen von Einzelwirkungen, Wirkungsketten, vernetzte Wirkungsbeziehungen, Belastungsverlagerungen oder Mehrfachbelastungen. Im Allgemeinen steht z.B. jede Flächeninanspruchnahme, die unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, in enger Wechselbeziehung mit anderen Schutzgütern (Grundwasser, Klima, Flora und Fauna, Landschaftsbild). Enge Vernetzungen bestehen z.B. auch zwischen Flora und Fauna, da mit Beeinträchtigungen der Vegetation stets auch Wirkungen auf die Fauna verbunden sind oder umgekehrt. Mehr oder weniger stehen alle Schutzgüter in engen Wechselbeziehungen zueinander. Da diese Wechselwirkungen teilweise äußerst komplex sind und häufig relativ wenige detaillierte Kenntnisse über die Verflechtungen der Schutzgüter untereinander vorliegen, sind der Ermittlung und Darstellung der Wechselwirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung jedoch Grenzen gesetzt.

Die bedeutendsten Wechselwirkungen im Plangebiet ergeben sich mit der Überbauung von Freiflächen somit zwischen den Schutzgütern Boden und Flora/ Fauna, Wasserhaushalt, Klima/ Luft sowie Landschaftsbild.

Geplante Vorhaben in der Umgebung des Plangebiets, die zu kumulativen Wirkungen mit dem Planvorhaben führen könnten, sind nicht bekannt.

Insgesamt konnten keine Wechselwirkungen ermittelt werden, die durch gegenseitige Verstärkung noch zusätzliche Schutzmaßnahmen erfordern.

5.4.13 Gesamteinschätzung der Auswirkungen

Nachfolgend werden die mit dem Planvorhaben verbundenen erheblichen Auswirkungen als Konflikte (K1 bis K6) zusammenfassend wiedergegeben.

Das Vorhaben führt zu dauerhaften Versiegelungen, die in erster Linie das Schutzgut **Boden** betreffen:

K 1 anlagebedingter Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung/ Versiegelung, insgesamt max. 13.878 m² Vollversiegelung

Damit ergeben sich insgesamt max. 10.573 m² zusätzliche Flächenbefestigung durch Voll- und Teilversiegelungen im Vergleich zum Bestand. Die Eingriffe sind erheblich und sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Mit diesem Bodenfunktionsverlust gehen zudem Auswirkungen für die Schutzgüter **Wasser** und **Klima/ Luft** einher:

K 2 anlagebedingte Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung,

K 3 anlagebedingter Verlust der Kalt- und Frischluftproduktion der zu überbauenden Eingriffsflächen

Diese Konflikte sind durch entsprechende Maßnahmen zumindest teilweise minimierbar.

Für die Schutzgüter **Flora und Fauna** sind mit der geplanten Bebauung Verluste von potenziellen Lebensräumen verbunden:

K 4 bau- und anlagebedingter Verlust von Offenland- und Gehölzflächen,

K 5 bau- und anlagebedingter Verlust potenzieller Lebensräume für Tierarten.

Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Untersuchungsergebnisse zum Vorkommen faunistischer Arten vorliegen, kann ein durch das Planvorhaben verursachter allgemeiner Lebensraumverlust für die Fauna zugrunde gelegt werden. Konkrete Aussagen, insbesondere hinsichtlich möglicher Konflikte durch die Betroffenheit von Tatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jedoch erst anhand der Untersuchungsdaten möglich.

Das **Landschaftsbild** unterliegt starken Veränderungen:

K 6 anlagebedingte Veränderung bzw. Überprägung des Landschaftsbildes durch Bebauung/ Versiegelung und intensive Flächennutzung, innerhalb des Plangebiets wirksam

Die damit verbundenen Beeinträchtigungen können aber durch den Erhalt von Gehölzstrukturen zumindest teilweise gemindert werden.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt auf einen zeitlich absehbaren Horizont von 20 - 25 Jahren.

Die Nichtdurchführung des Bebauungsplans impliziert, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches den gleichen Nutzungen unterworfen sein werden wie gegenwärtig. Bauliche Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen ihrer Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) zu erwarten. Es sind demnach nur bestimmte privilegierte Vorhaben zulässig. Somit ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine baulichen oder Nutzungsänderungen eintreten werden. Die baulichen Nutzungen reduzieren sich eher auf die Nachnutzung, Instandhaltung oder

Erneuerung des vorhandenen Gebäudebestandes. Diese baulichen Entwicklungsmöglichkeiten führen zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Umweltzustandes, da die Flächen bereits versiegelt sind.

Für die Freiflächen - insbesondere die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen -, ist unter Fortführung der gegenwärtigen Nutzung ebenfalls keine wesentliche Änderung des Umweltzustandes zu erwarten. Wesentliche Verbesserungen des Umweltzustandes sind für das Plangebiet demzufolge nicht ableitbar.

5.6 Naturschutzrechtliche Kompensation

5.6.1 Rechtliche Grundlagen

Über die Vermeidung sowie den Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG allein nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB beinhalten:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

5.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Eingriffe

Der Vermeidung und Minderung kommt im Rahmen der Bauleitplanung besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen.

Zudem werden geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt, die sich sowohl aus bautechnischer, standortbedingter und landschaftsplanerischer Sicht ableiten. Da die Maßnahmen zum Großteil multifunktionalen Charakter haben, treten sie z.T. in Verbindung mit mehreren Schutzgütern auf. Die Maßnahmen V_{ASB1} bis V_{ASB3} stellen artenschutzrechtliche Maßnahmen dar und dienen der Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Nr.	Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung der Maßnahme
V 1	Optimierung/ Einschränkung des Flächenbedarfs an Baustraßen und Lagerflächen während der Bauzeit	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in den Bodenhaushalt
V 2	Beschränkung versiegelter Flächen auf das absolut notwendige Minimum	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in Boden-/ Wasserhaushalt und Klima
V 3	Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberboden	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden
V 4	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten/ Wege	Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt
V 5	Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser flächig innerhalb des Plangebiets	Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in den Wasserhaushalt

V 6	Einsatz und Nutzung von Baumaschinen nach gültigem Stand der Technik	Minimierung von Lärm und Schadstoffemissionen während der Bauphase
V 7	Erhalt sämtlicher Bäume außerhalb sowie soweit möglich auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen	Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in die Flora
V 8	Durchführung von Baumfällungen außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen für die Fauna
V 9	Einsatz von Lichtquellen am notwendigen Bedarf ausrichten, Vorzug von LED-Lampen und möglichst nach unten ausgerichtete Lichtquellen	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen für die Fauna (Insekten, Fledermäuse)

Tab. 2: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind den Kapiteln 4.6 sowie 5.4.5 zu entnehmen.

5.6.3 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen

Die dargelegten, prognostizierten unvermeidbaren Eingriffsfolgen, insbesondere für die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna bedürfen der Kompensation.

Folgende Maßnahme ist zur naturschutzrechtlichen Kompensation vorgesehen, die im Plan 280/GOP-3 „Externe Ausgleichsmaßnahme A1“ dargestellt ist:

Nr.	Maßnahmenbeschreibung
Externe Ausgleichsmaßnahme	
A 1	<p>Auf einer Teilfläche von insgesamt mind. 13.900 m² des Flurstücks 147 der Flur 3 in der Gemarkung Söllichau sind die intensiv genutzte Ackerfläche (4.900 m²) im nördlichen Bereich sowie die intensiv genutzte Grünlandfläche (9.000 m²) im südlichen Bereich in ein extensiv zu nutzendes Grünland umzuwandeln.</p> <p>Die Flächen sind durch die Ansaat einer kräuterreichen Regionalsaatgutmischung neu anzulegen.</p> <p>In den ersten beiden Jahren ist zur Aushagerung 4 mal pro Jahr zu mähen, danach ist dauerhaft eine ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr vorzunehmen. Die Mahd soll räumlich gestaffelt in mind. zwei Durchgängen mit einem Abstand von mind. 6 Wochen erfolgen. Die Mahd ist zum Schutz der Insekten mit einem Balkenmäher durchzuführen unter Abtransport des Mahdgutes. Durch Sukzession aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich.</p>

Tab. 3: Externe Ausgleichsmaßnahme

Die Maßnahme besitzt sowohl einen funktionalen als auch einen engen räumlichen Bezug zum Eingriff. Sie dient insbesondere dem Ausgleich des Verlustes der Vegetation (Grünland), der Schaffung eines Ersatzhabitates für die Fauna - insbesondere Insekten -, und führt durch eine dauerhafte Vegetationsbedeckung sowie den Verzicht auf Düngemittel und Pestizide zur Verbesserung des anstehenden Bodens.

Die für die Maßnahme A 1 zu beanspruchende Fläche wird durch den Eigentümer intensiv bewirtschaftet, im nördlichen Teil als Acker sowie im südlichen Teil als Grünland.

Nach der Flächenvorbereitung (zweimalige Zerstörung der Grasnarbe zur Verhinderung des Aufkommens unerwünschter Arten) ist die Ansaat einer kräuterreichen Saatgutmischung autochtoner Herkunft vorzunehmen. Außerhalb des Siedlungsraumes bedarf die Verwendung von Saatgut außerhalb des Vorkommensgebietes - d.h.

nicht regionaler bzw. autochtoner Herkunft -, gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Zu empfehlen ist beispielsweise die Saatgutmischung „Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann, die mit einem hohen Artenreichtum ein weites Spektrum an Standortverhältnissen abdeckt. Alternativ kann eine Direktbegrünung (Mahdgutübertragung) per Wiesendruschverfahren erfolgen.

Das Mahdregime ist auf eine ein- bis zweischürige Mahd auszurichten. Eine möglichst frühe Mahd (bis spätestens Ende Mai) führt zur Unterdrückung der Vergrasung und zur Förderung der Artenvielfalt der Kräuter. Positiv auf die Artenzusammensetzung auswirken kann sich zudem ein jährlicher Wechsel der Mahdzeitpunkte (Wechsel frühe / spätere Mahd). Um einen plötzlichen drastischen Verlust der Insektenlebensräume zu verhindern, ist niemals die gesamte Fläche gleichzeitig zu mähen, sondern zeitlich gestaffelt in mind. zwei Durchgängen mit einem zeitlichen Abstand von mind. 6 Wochen. Zudem ist zur Minderung der mahdbedingten Mortalitätsrate ein Balkenmäher zu verwenden, da somit 50-70 % der Insekten überleben können.

Der Vorhabenträger hat mit dem Eigentümer des beanspruchten Flurstücks einen Pachtvertrag zur Umsetzung der Maßnahme getroffen.



Blick auf den nördlichen Teil der geplanten Ausgleichsfläche aus westlicher Richtung

Darüber hinaus ist eine **artenschutzrechtliche Maßnahme** zur Verhinderung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erforderlich (**CEF 1**). Diese ist dem Kap. 5.4.5 zu entnehmen.

5.6.4 Flächenbilanzierung Bestand

Die flächenscharfe Zuordnung der Einzelflächen gemäß dem Buchstabencode des Bewertungsmodells ist der Karte 280/GOP-1 Bestand/ Biotoptypen zu entnehmen. Des Weiteren findet sich eine Beschreibung der Flächen mit dem zugehörigen Buchstabencode in Kapitel 5.4.3 Flora/ Aktuelle Vegetation.

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
S01				
sonstiger Einzelbaum	HEX	38	12	456
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	14	20	280
Zierhecke	HHD	32	7	224
Intensivgrünland	GIA	10.820	10	108.200
Scherrasen	GSB	267	7	1.869
bebaute Flächen	B	335	0	0
unbefestigter Weg	VWA	137	6	822
befestigter Weg	VWB	157	3	471
Weg, versiegelt	VWC	635	0	0
Summe		12.435		112.322
S02				
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	116	18	2.088
Zierhecke	HHD	23	7	161
Scherrasen	GSB	75	7	525
bebaute Flächen	B	155	0	0
unbefestigter Weg, mit lückiger Ruderalflur bewachsen	VWA / URB	364	8	2.912
befestigter Weg	VWB	312	3	936
Summe		1.045		6.622
S03				
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten	HEC	100	20	2.000
sonstiger Einzelbaum	HEX	65	12	780
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	73	20	1.460
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	URA	30	14	420
offene Sandfläche/ teilweise mit Ruderalflur bewachsen/ Lagerplatz	ZOA/ URB/ VPE	3.271	8	26.168
bebaute Flächen	B	1.105	0	0
unbefestigter Weg	VWA	27	6	162
Weg, versiegelt	VWC	96	0	0

sonstiger Platz (teilweise mit Grobschotter) / Lagerplatz	VPY/ VPE	888	3	2.664
Summe		5.655		33.654
Verkehrsflächen				
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	33	20	660
Intensivgrünland	GIA	676	10	6.760
Scherrasen	GSB	128	7	896
unbefestigter Weg	VWA	283	6	1.698
befestigter Weg	VWB	184	3	552
Weg, versiegelt	VWC	309	0	0
Summe		1.613		10.566
Sonstige Flächen				
Mischbestand Nadelholz-Laubholz, überwiegend nicht-heimische Arten	XGY	1.395	9	12.555
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten	HEC	26	20	520
sonstiger Einzelbaum	HEX	32	12	384
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	630	18	11.340
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	616	20	12.320
Zierhecke	HHD	42	7	294
Scherrasen	GSB	215	7	1.505
Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	URB	167	10	1.670
Ruderalflur, gebildet von ein- und mehrjährigen Arten	URA/ URB	331	12	3.972
offene Sandfläche/ teilweise mit Ruderalflur bewachsen/ Lagerplatz	ZOA/ URB/ VPE	287	8	2.296
unbefestigter Weg	VWA	72	6	432
befestigter Weg	VWB	7	3	21
Weg, versiegelt	VWC	10	0	0
sonstiger Platz (teilweise mit Grobschotter) / Lagerplatz	VPY/ VPE	40	3	120
SUMME		3.870		47.429
Summe gesamt		24.618		210.593

Tab. 4: Flächenbilanzierung Bestand

5.6.5 Flächenbilanzierung Planung

Die flächenscharfe Zuordnung der Einzelflächen gemäß dem Buchstabencode des Bewertungsmodells ist der Karte 280/GOP-2 Zielbiotope / Maßnahmen zu entnehmen.

Die maximal überbaubaren Flächen entsprechend der festgesetzten GRZ innerhalb der Sondergebiete wurden hierbei mit Schraffuren über den Bestandsbiotypen dargestellt. Ihnen liegen - abgesehen von den festgesetzten Baugrenzen -, keine flächenkonkreten Planungen zugrunde. Die Darstellungen dienen vielmehr der Verdeutlichung des überbaubaren Flächenanteils sowie der Ermittlung der Flächenbilanz.

Biototyp	Code	Fläche (m ²)	Biotopwert (WP/m ²)	Wertpunkte gesamt
SO1 - GRZ 0,7 (max. 8.705 m² Überbauung)				
sonstiger Einzelbaum	HEX	38	12	456
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	14	20	280
Zierhecke	HHD	32	7	224
Scherrasen	GSB	267	7	1.869
bebaute Flächen (Bestand + neu entspr. GRZ)	B	6.175	0	0
Sport-/ Spiel-/ Freizeitanlage	PS	3.242	7*	22.694
unbefestigter Weg	VWA	137	6	822
befestigter Weg (Bestand + neu)	VWB	1.905	3	5.715
Weg, versiegelt (Bestand)	VWC	625	0	0
Summe		12.435		32.060
Summe Bestand				112.322
Differenz Planung - Bestand				-80.262
SO2 - GRZ 0,7 (max. 732 m² Überbauung)				
Zierhecke	HHD	23	7	161
Scherrasen	GSB	75	7	525
bebaute Flächen (Bestand + neu entspr. GRZ)	B	420	0	0
unbefestigter Weg, mit lückiger Ruderalflur bewachsen	VWA / URB	215	8	1.720
befestigter Weg	VWB	312	3	936
Summe		1.045		3.342
Summe Bestand				6.622
Differenz Planung - Bestand				-3.280
SO3 - GRZ 0,5 (max. 2.828 m² Überbauung)				
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten	HEC	100	20	2.000
sonstiger Einzelbaum	HEX	65	12	780

Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	73	20	1.460
offene Sandfläche/ teilweise mit Ruderalflur bewachsen/ Lagerplatz	ZOA/ URB/ VPE	1.701	8	13.608
bebaute Flächen (Bestand + neu)	B	1.225	0	0
befestigter Weg (neu entspr. GRZ)	VWB	1.508	3	4.524
Weg, versiegelt	VWC	95	0	0
sonstiger Platz (teilweise mit Grobschotter) / Lagerplatz	VPY/ VPE	888	3	2.664
Summe		5.655		25.036
Summe Bestand				33.654
Differenz Planung - Bestand				-8.618
Verkehrsflächen				
befestigter Weg	VWB	1.317	3	3.951
Weg, versiegelt (Bestand + neu)	VWC	296	0	0
Summe		1.613		3.951
Summe Bestand				10.566
Differenz Planung - Bestand				-6.615
Sonstige Flächen				
Mischbestand Nadelholz-Laubholz, überwiegend nicht-heimische Arten	XGY	1.395	9	12.555
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten	HEC	26	20	520
sonstiger Einzelbaum	HEX	32	12	384
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	630	18	11.340
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	700	20	14.000
Zierhecke	HHD	82	7	574
Scherrasen	GSB	215	7	1.505
Sonstige Sandtrockenrasen mit Lesesteinhaufen	RSY/ ZFB	670	19	12.730
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	URA	120	14	1.680
Summe		3.870		38.799
Summe Bestand				47.429
Differenz Planung - Bestand				-8.630
Summe gesamt		24.618		103.188
Summe Bestand gesamt				210.593
Differenz Planung - Bestand gesamt				-107.405
Externer Ausgleich				

BESTAND				
Intensivacker	AI	4.900	5	24.500
Intensivgrünland	GIA	9.000	10	90.000
Summe		13.900		114.500
PLANUNG				
mesophiles Grünland (Extensivgrünland)	GMA	13.900	16	222.400
Differenz Planung - Bestand Ausgleichsfläche				107.900
Differenz Planung - Bestand Plangebiet				107.405
Differenz gesamt				495

Tab. 5: Flächenbilanzierung Planung

*Die unbefestigten Außenanlagen im SO 1, für die Außenreitplätze, Kinderspielplatz/ Streichelzoo u. a. Grünflächen in den Randbereichen vorgesehen sind, wurden unter dem übergeordneten Biotoptyp „Sport-, Spiel- und Freizeitanlage“ zusammengefasst. Da sie insgesamt etwa dem Biotopwert von Scherrasen entsprechen, wurden ihnen 7 WP zugeordnet.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens ergibt sich bei maximaler Auslastung der zusätzlich möglichen Bebauung/ Versiegelung eine **Differenz von 107.405 Wertpunkten** gegenüber dem Bestand. Der Eingriff kann somit innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden.

Mit der festgelegten externen Ausgleichsmaßnahme A 1 erfolgt ein hinreichender Ausgleich des Biotopwertverlustes mit einem Überschuss von 495 Wertpunkten.

5.7 Planungsalternativen

Das Planvorhaben beansprucht eine Fläche, auf der bis vor wenigen Jahren eine Nerzfarm betrieben wurde. Somit handelt es sich bei dem Vorhaben um die Nachnutzung einer gewerblichen Konversionsfläche. Für die hier vorgesehene Etablierung von Einrichtungen des Reitsports und der Pferdezucht bietet der Standort an der Gleinermühle aufgrund seiner Größe, Lage und Beschaffenheit eine sehr gute Eignung. Durch die unmittelbare Anbindung an die Landesstraße ist er gut erreichbar; gleichzeitig bietet er die landschaftlichen Voraussetzungen für eine derartige erholungs-/ erlebnisgeprägte Nutzung. Zudem können die noch erhaltenen Gebäude und baulichen Anlagen der ehemaligen Nerzfarm einer verträglichen Nachnutzung zugeführt werden. Ohne die Nachnutzung wären diese dem Verfall preisgegeben mit negativen Folgen für das Landschaftsbild. **Vergleichbare Alternativstandorte sind im Stadtgebiet nicht verfügbar.**

Mit der Realisierung des Planvorhabens entsteht eine weitere Einrichtung des Reitsports und der Pferdezucht, welche die gewerbliche und touristische Infrastruktur im Naturpark Dübener Heide bereichern wird. Damit verbunden ist die Schaffung von Arbeitsplätzen zur Stärkung des Arbeitsmarktes. Insofern besteht am Planvorhaben ein öffentliches Interesse, welches durch die Bauleitplanung der Stadt Bad Schmiedeberg ermöglicht werden soll.

5.8 Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c Baugesetzbuch (BauGB) obliegt dem Planträger die Überwachungspflicht (Monitoring) über die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Mit der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichsmaßnahmen von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen festgelegt. Sofern darüber hinaus keine erkennbaren Risiken bestehen, beschränkt sich die Überwachungspflicht auf die Einhaltung und Umsetzung der Planfestsetzungen sowie der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Umweltprüfung war zu ermitteln, ob und in welchem Umfang erhebliche Umweltbeeinträchtigungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu erwarten sind. Die Prüfung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen hat zum Ergebnis, dass mit dem Planvorhaben überwiegend Beeinträchtigungen von mittlerer Intensität verbunden sind. Dies resultiert aus der Vorbelastung der Flächen als Konversionsstandort auf ehemals gewerblich genutzten Flächen einerseits und dem hohen Anteil Grünflächen im Plangebiet andererseits. Die Beeinträchtigungen sind teilweise erheblich.

Die Eingriffswirkung des Planvorhabens quantifiziert sich über die überbaubaren Flächen der Baugebiete. Die mit dem Planvorhaben max. zulässige Flächenbefestigung im Plangebiet beträgt ca. 13.878 m². Damit werden zusätzliche Bauungen/ (Teil-)Versiegelungen auf max. 10.573 m² ermöglicht. Diese beanspruchen in erster Linie Intensivgrünlandflächen mit einem mittleren Biotopwert. Baulich nicht beanspruchte Grün-/ Gehölzflächen werden als Grünflächen mit Bindungen für den Erhalt festgesetzt.

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen vorgesehen. Da ein Ersatz des vorhabenbedingten Biotopwertverlustes innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist, wird die externe Ausgleichsmaßnahme A1 festgelegt. Diese zielt auf die Entwicklung von Extensivgrünland auf Acker- und Intensivgrünlandflächen (insges. 13.900 m²) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ab.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG notwendig, die als Festsetzungen im Plan verankert sind (V_{ASB1} bis V_{ASB3}). Darüber hinaus wird eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die auf die Schaffung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen innerhalb des Plangebiets abzielt (CEF 1).

Die Ermittlung des eingriffsbedingten Ausgleichsumfanges hinsichtlich der Biotoptypen erfolgte nach der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“. Mit der Umsetzung der Maßnahme A 1 erfolgt demnach ein geeigneter und hinreichend quantifizierter Ausgleich, um den naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung zu entsprechen. Der Nachweis wird mit einer Kompensationsbilanz geführt.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe entspricht das Planvorhaben den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

6 Kosten / Finanzierung / Durchführung

An der Planung sowie deren baulicher Realisierung besteht ein öffentliches Interesse. Der Vorhabenträger sowie die Stadt Bad Schmiedeberg als Planträger der Bauleitplanung sind an einer zeitnahen Umsetzung interessiert.

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Grunderwerb ist für die Umsetzung der Planziele und Inhalte nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB (Umlegungsverfahren) werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Die Kosten für die Planung und Realisierung sowie weitere damit im Zusammenhang entstehende Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Entsprechende Regelungen trifft der städtebauliche Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Schmiedeberg.

7 Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Sonstiges Sondergebiet	SO1	12.435	1,243	
Reitsport	SO2	1.045	0,105	
	SO3	5.655	0,566	
Bauflächen	Summe	19.135	1,914	77,6%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	verkehrsberuh. Bereich	1.613	0,161	
Verkehrsflächen	Summe	1.613	0,161	6,6%
Waldflächen	Wald	1.395	0,139	
Waldflächen	Summe	1.395	0,139	5,7%
Private Grünflächen	Private Grünflächen	2.475	0,247	
Grünflächen	Summe	2.475	0,247	10,1%
Plangebiet gesamt	Summe	24.618	2,461	100,0%

Tab. 6: Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen

8 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 unter der Beschluss-Nummer I/242-2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/2018 „Sondergebiet Reitsport Gleinermühle“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.07.2018 im Amtsblatt der Stadt Bad Schmiedeberg bekannt gemacht worden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2018 in der Zeit vom 15.11.2018 bis 21.12.2018 im Rathaus der Bad Schmiedeberg, Markt 10 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 30.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Die frühzeitige Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.11.2018. Die benachbarten Gemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 14.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat am 00.00.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/2018 „Sondergebiet Reitsport Gleinermühle“ in der Fassung vom 00.00.2020 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen (Beschluss Nr.) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/2018 „Sondergebiet Reitsport Gleinermühle“ in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und Grünordnungsplan haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:

montags	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
dienstags	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
mittwochs	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
freitags	9.00 bis 12.00 Uhr

öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am geprüft (Beschluss Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Dieser Bebauungsplan Nr. 1/2018 „Sondergebiet Reitsport Gleinermühle“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg unter der Beschluss-Nummer als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.

10. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

9 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Artenschutzfachlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 01/2018 der Stadt Bad Schmiedeberg „Sondergebiet Reitsport Gleinermühle“, 08.04.2020, Dipl.-Ing. (FH) Sven Reuter, Garten- und Landschaftsarchitekt, Delitzsch
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baumschutzsatzung der Stadt Bad Schmiedeberg vom 24.09.2009
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. RdErl des MU vom 01.06.1994, MBl. LSA 60/1994
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA 2009, S. 708)
- Flächennutzungsplan 2030 Stadt Bad Schmiedeberg, 2. Entwurf 20.07.2018
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. März 2020
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016, S. 77)
- Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Kurregion Elbe-Heideland, September 2007, Stadt- und Landschaftsplanung Rainer Dubiel, Lutherstadt Wittenberg
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, 1994
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA 2015, S. 659, 662)
- Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, November 2002
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, Beschluss der Regionalversammlung vom 27.03.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 14.09.2018), Beschluss Nr. 06/2018 der Regionalversammlung vom 25.09.2018
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt - Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (MBl. LSA Nr. 53/2004 S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBl. LSA Nr. 13/2009 S. 250)
- Richtlinie 92/ 43/ EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert am 20.11.2006

- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010
- Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Umweltrechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 753), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung des Landkreises Wittenberg zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg vom 29. August 1998
- Verordnung zum Schutz des Gehölzbestandes im Landkreis Wittenberg (Baumschutzverordnung), rechtskräftig seit dem 21. Januar 2001
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160), in Kraft getreten am Tag nach seiner Verkündung am 11.03.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA 2017, S. 33)