

Gemeinde Muldestausee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Netto-Markt Heidedörfer“

Umweltbericht mit Grünbilanzierung - Vorentwurf -

Teil II - Aufgaben, Ziele und Bewertungen der Umwelt

Planungshoheit: Gemeinde Muldestausee
OT Pouch
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Planungsstand: September 2026

Anlagen zum Umweltbericht:

- Anlage 1 –GBestandsplan
- Anlage 2 – Grünordnerischer Begleitplan
- Anlage 3 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

INHALTVERZEICHNIS

SEITE

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	4
1.2	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen	6
2.1	Fachplanungen	6
2.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP).....	6
2.1.2	Regionalplan (REP)	6
2.1.3	Flächennutzungsplan (FNP)	7
2.1.4	Rechtsgültige Bebauungspläne	8
2.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
2.3	Rechtliche Grundlagen in der Anwendung	8
2.3	Umweltbelange und Schutzgüter	11
2.3.1	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	11
2.3.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und.....	12
	Verwertung	12
2.3.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	12
2.3.4	Kumulative Wirkungen	12
2.3.5	Klima und Klimafolgen	12
2.3.6	Eingesetzte Techniken, Stoffe und Energie	12
2.3.7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)	12
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	13
3.2	Methodik.....	13
4	Beschreibungen von Umweltauswirkungen der Planung	14
4.1	Projektbezogene Umweltauswirkungen	14
4.2	Umweltauswirkungen der Planung und mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter	15
4.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	16
4.3.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung.....	16
4.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	17
4.3.3	Schutzgut Boden	20
4.3.4	Schutzgut Fläche	25
4.3.5	Schutzgut Wasser.....	26
4.3.6	Schutzgut Klima und Luft	27
4.3.7	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)	29
4.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
4.3.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.....	30
4.3.10	Wechselwirkungen.....	31
4.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	32
4.4.1	Grundsätze	32
4.4.2	Methodik.....	33
4.4.3	Schutzgutbezogene Bilanzierung.....	33
4.4.4	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	36
4.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	38
4.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung).....	39

5	Zusätzliche Angaben	40
5.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	40
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	40
5.3	Haftungsausschluss- Mitteilung	41
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
6	Quellen	43

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Auf der Fläche des Plangebiets ist die Entwicklung eines Markendiscounters (Netto-Markt) mit einer Verkaufsfläche von bis zu maximal 799 m² sowie eines eigenständigen Bäckerladens mit Imbissangebot mit der erforderlichen Stellplatzanlagen und sonstigen Nebenanlagen vorgesehen.

Mit der Ansiedlung soll die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung der Heidedörfer nachhaltig verbessert und der bereits seit längerer Zeit bekannten Unterversorgung der Ortschaften Schlaitz, Gossa, Schmerz, Krina, Burgkernitz und Plodda entgegengewirkt werden.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Entwicklung eines kleinflächigen Einzelhandelsstandortes im Rahmen eines ausgewiesenen Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele und Zwecke:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen am Standort,
- Ermittlung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Prüfung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter,
- Identifizierung möglicher Konfliktpotenziale und Bewertung der Eingriffe in umweltrelevante Belange.

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei werden sowohl die möglichen Auswirkungen als auch deren Konsequenzen dargestellt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dokumentiert, der parallel zum Bebauungsplan erarbeitet wird.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden mit Fortschreiten der einzelnen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben. Dabei werden insbesondere die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingehenden Hinweise und Stellungnahmen berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird entsprechend den Anforderungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB erstellt.

1.2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet in der Gemarkung Plodda, im Wirkungsbereich der Ortschaft Schlaitz. Das Gebiet grenzt im Osten direkt an die Bundesstraße B 100 an und schließt die Anbindung der Straße „Zur Tierzucht“ mit ein.

Im Norden befindet sich die Obere Heidestraße der Ortslage von Schlaitz. Westlich des Plangebietes befindet sich ein kleiner aufgeschütteter Wall. Dieser umschließt eine Fläche, welche zur Lagerung von Schüttgütern sowie Ablagerungen verschiedener Materialien des Straßenbaus genutzt wird.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 1,17 ha.

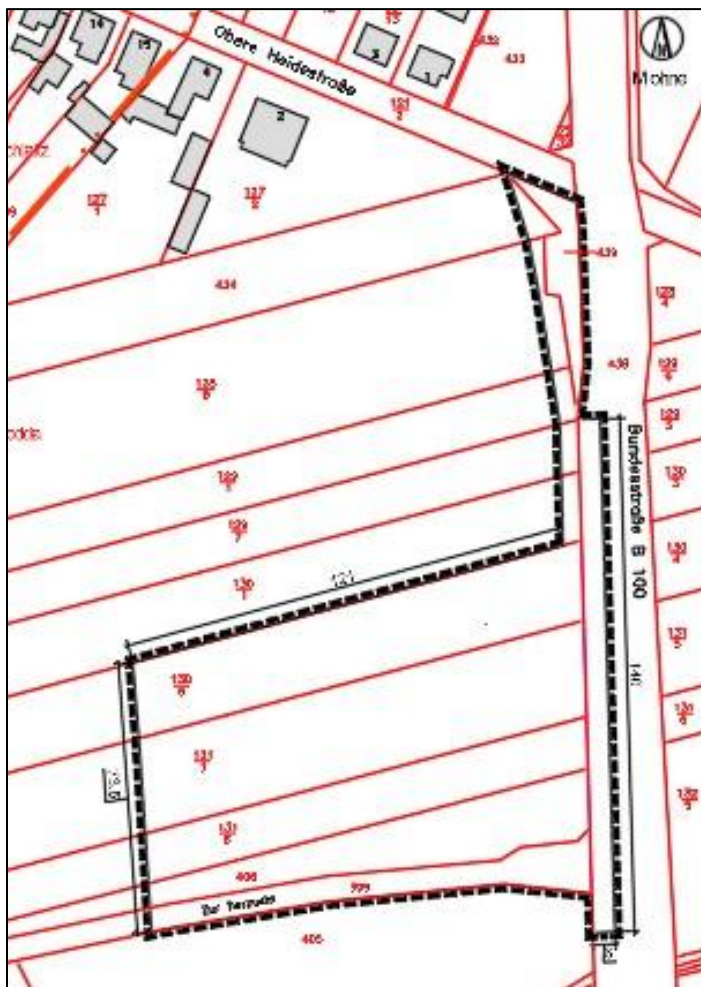
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im Sinne des Naturdargebots Flächen einer Ruderalflur mit ausdauernden Arten. Es befinden sich keine Gewässer oder topografische Auffälligkeiten im Plangebiet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine wirtschaftliche Infrastruktur entwickelt werden, um die wohnortnahe Grundversorgung der Anwohner zu verbessern.

Für die Realisierung des Vorhabens wird eine Teilfläche der im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee ausgewiesenen Gewerbefläche in der Gemarkung Plodda in Anspruch genommen. Die derzeitigen Nutzung einer brachgefallene Ruderalfläche wird mit dem Bebauungsplan geändert und eine dauerhafte Nutzung für den Einzelhandel planungsrechtlich angestrebt.

In der folgenden Abbildung wird der Geltungsbereich dargestellt.

Abb.: Geltungsbereich vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Plodda



2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

2.1 Fachplanungen

Einen Überblick über die einzelnen Fachplanungen gibt der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Detaillierte Angaben sind der Begründung zu entnehmen.

2.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (kurz: LEP) ist das wichtigste Steuerungsinstrument der Landesplanung. Der LEP ist die fachübergreifende Gesamtkonzeption für die räumliche Ordnung und Entwicklung des gesamten Landes. Die im LEP getroffenen raumordnerischen Festlegungen (sogenannte Ziele und Grundsätze der Raumordnung) stellen die Basis für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes dar und bilden die Grundlage für die Regionalen Entwicklungspläne.

Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans 2010 haben sich zahlreiche gesellschaftliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert. Mit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans soll diesen Veränderungen Rechnung getragen werden.¹

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 ist die Gemeinde Muldestausee dem Stadt-Umland-Bereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen zugeordnet, die die Funktion eines Oberzentrums erfüllt. Der Sachliche Teilplan Daseinsvorsorge der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg weist keinem Ortsteil in Muldestausee eine zentral-örtliche Funktion zu, so bestehen nur Versorgungsfunktionen für die Gemeinde selbst.

Im Landesentwicklungsplan werden keine spezifischen raumordnerischen Festlegungen für das Gebiet in Plodda getroffen. Ein Zielkonflikt mit der Landesplanung ist daher nicht erkennbar. Weitere raumordnerische Vorgaben werden nachfolgend geprüft.

Auch im neu aufgestellten Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt ergibt sich kein Zielkonflikt mit der Landesplanung (Stand 2. Entwurf).

2.1.2 Regionalplan (REP)

Für die Steuerung von raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen stehen der Raumordnung die Darstellung in den Raumordnungsplänen von Eignungs-, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie das Raumordnungsverfahren als Instrumente zur Verfügung. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg stellt die Entwicklungsziele der Gemeinde Muldestausee dar.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat am 14. September 2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) mit den Planinhalten „Raumstruktur Standortpotentiale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ wurde durch die Regionalversammlung am 14.09.2018 beschlossen, am 21.12.2018 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 27.04.2019 in Kraft.

¹ <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans>

Für das geplante Gewerbegebiet mit einem Netto-Markt in Plodda ist der Regionale Entwicklungsplan (REP Anhalt–Bitterfeld–Wittenberg) ein wesentlicher Prüfmaßstab. Das Vorhaben muss mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein.

Nach den bisher bekannten Planungen soll der Netto-Markt im Gewerbegebiet Plodda an der B100 entstehen und die Nahversorgung insbesondere der Heideorte Plodda, Schlaitz, Schmerz und Gossa verbessern. Die Gemeinde begründet das Projekt mit der Versorgungslücke nach der Schließung des EDEKA-Marktes in Schlaitz im Jahr 2022. Im Januar 2026 wurde die Standortentscheidung für Netto bekannt gegeben.

Im Zusammenhang mit dem REP sind insbesondere folgende Punkte relevant:

- Nahversorgung im ländlichen Raum: Obwohl Muldestausee kein Zentraler Ort ist, kann ein Lebensmittelmarkt raumordnerisch zulässig sein, wenn er überwiegend der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dient und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Städte und Gemeinden verursacht. Die Gemeinde hat hierzu bereits Abstimmungen mit dem Landkreis durchgeführt.
- Standort im Gewerbegebiet an der B100: Das Vorhaben passt zu den langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde. Bereits im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) wurde festgelegt, dass der Bereich Schlaitz–Plodda–Gossa entlang der B100 vorrangig als Entwicklungsraum für gewerbliche Ansiedlungen ausgebaut werden soll.
- Bauleitplanung: Für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Netto-Markt Heidedörfer“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan muss nachweisen, dass das Projekt den Zielen des Regionalen Entwicklungsplans entspricht. Der Gemeinderat hat hierzu bereits einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aus raumordnerischer Sicht spricht daher einiges dafür, dass das Vorhaben mit den Zielsetzungen des REP vereinbar ist, weil:

- es der Sicherung der Grundversorgung im ländlichen Raum dient,
- ein bereits als Entwicklungsschwerpunkt vorgesehener Standort an der B100 genutzt wird,
- keine großflächige Einzelhandelsagglomeration vorgesehen ist, sondern ein einzelner Nahversorgungsmarkt für die umliegenden Ortsteile.

2.1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dar und bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die Gemeinde Muldestausee verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand August 2022). Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Muldestausee ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Das Plangebiet ist als Gewerbefläche dargestellt.

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes direkt aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

2.1.4 Rechtsgültige Bebauungspläne

Gemäß dem amtlichen Raumordnung-Informationssystem (ARIS) und den Ausweisungen der Internetpräsentation der Gemeinde Muldestausee zu rechtsverbindlichen Bebauungsplänen liegt für den Geltungsbereich des Plangebietes kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebietsausweisungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung besonders wertvoller Bereiche von Natur und Landschaft. Hierfür werden Nutzungseinschränkungen festgelegt. Ziel ist es, den besonderen Charakter von Natur und Landschaft langfristig zu sichern.

Je nach Schutzgebietskategorie können bestimmte Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Grundsätzlich wird zwischen Schutzgebieten nach europäischem Recht und Schutzgebieten nach nationalem Recht unterschieden.

Zu den Schutzgebieten nach europäischem Recht zählen insbesondere die Gebiete des Netzes *Natura 2000*, bestehend aus *Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie-Gebieten* (FFH-Gebiete) und *EU-Vogelschutzrichtlinie-Gebieten* (SPA-Gebiete).

Schutzgebiete nach nationalem Recht sind beispielsweise Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile.

⇒ Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach europäischem und nationalem Naturschutzrecht. Schutzgebietsausweisungen sind daher durch das Vorhaben nicht betroffen.

2.3 Rechtliche Grundlagen in der Anwendung

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- ⇒ Die Planung bezieht sich auf eine konkret abgegrenzte Fläche am Ortsrand von Schlaitz/ Plodda, die aufgrund ihrer verkehrlichen Erschließung und ihrer Lage für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Mit der Konzentration der Einzelhandelsnutzung auf diesen Standort wird die Versorgung der umliegenden Ortschaften verbessert, ohne weitere Standorte in Anspruch nehmen zu müssen.
- ⇒ Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf den für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Umfang. Im Zuge der Planung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Insgesamt wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 Abs. 1 BNatSchG festgelegt. Danach ist Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes sowie als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass Folgendes dauerhaft gesichert ist:

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

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Maßnahmen zu treffen, um Luft und Klima zu schützen, z. B. durch Erhalt von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten oder Luftaustauschbahnen. Gleichzeitig soll der Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch die Nutzung erneuerbarer Energien, unterstützt werden (§ 1 Abs. 3 BNatSchG).

- ⇒ Die Planung berücksichtigt die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes, indem die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet werden.

- ⇒ die Konzentration der baulichen Entwicklung auf die vorgesehene Fläche in Plodda sowie die Festsetzung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft auf das erforderliche Maß begrenzt.
- ⇒ Vorhandene Gehölzstrukturen und sonstige erhaltenswerte Landschaftselemente werden, soweit vorhanden, mit der Planung vereinbar, in die Freiraumgestaltung einbezogen.

„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Maßnahmen wie Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

- ⇒ Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe werden nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert.
- ⇒ Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.
- ⇒ Ziel ist es, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dauerhaft zu sichern und die verbleibenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemäß § 1 BBodSchG ist Ziel und Zweck des Gesetzes, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind zu verhindern, bestehende Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren, und es sind Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- ⇒ Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Standort in Plodda werden die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt. Die bauliche Inanspruchnahme des Bodens wird auf den für die Errichtung des Markendiscounters, des Bäckerladens sowie der erforderlichen Stellplatz- und Nebenanlagen notwendigen Umfang beschränkt.
- ⇒ Durch eine flächensparende Planung und die Begrenzung der Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß werden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen minimiert. Nicht überbaute Grundstücksflächen werden, soweit möglich, als Grünflächen gestaltet und erhalten.
- ⇒ Darüber hinaus werden die im Zuge der Bauausführung geltenden bodenschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Bodens dauerhaft zu sichern.
- ⇒ Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die zuständigen Behörden zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes einzuleiten.

2.3 Umweltbelange und Schutzgüter

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes umfassend zu berücksichtigen. Dies schließt den Schutz von Menschen, Natur und Umwelt, den sparsamen Umgang mit Ressourcen sowie Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen ein.

2.3.1 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Während der Bauarbeiten zur Realisierung der Verkehrsanbindung werden keine genehmigungsbedürftigen Anlagen (Baustelle) nach § 3 Abs. 5 BImSchG betrieben. Somit sind dies keine schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 22 BImSchG.

Generell gilt, dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden sollen.

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen können bspw. in einem Lichtmanagement festgelegt werden.

In einem Lichtmanagement soll bspw. geregelt werden:

- Grundsätzlich ist die Raumaufhellung der Umgebung des Plangebietes auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (insbesondere Natrium-Niederdrucklampen, ausgewählte LED-Leuchtmittel),
- Verwendung warmweißen Lichtes von unter 3300 K,
- Einsatz einer Parkplatzbeleuchtung ausschließlich nach unten abstrahlend und mit geschlossenen Gehäusen,
- Beleuchtung von Gebäuden mit nach unten abstrahlenden Lampen,
- Reduzierung der Beleuchtungsdauer außerhalb der Öffnungs-/ Betriebszeiten,
- Reduzierung der Beleuchtung auf eine Notbeleuchtung in den Zeiten ohne eine Nutzung der Anlagen des Sondergebietes.

2.3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, während der Bauphase zu erwartende Abfälle hinausgehend sind erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen im Boden in dem Plangebiet auszuschließen.

2.3.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Potenzielle Risiken durch Unfälle oder Katastrophen werden bewertet, um die menschliche Gesundheit, schutzwürdige Umweltbereiche und das kulturelle Erbe zu schützen. Vorsorgemaßnahmen und Sicherheitskonzepte minimieren mögliche Auswirkungen. Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt oder Unfälle und Katastrophen abzusehen.

2.3.4 Kumulative Wirkungen

Die Planung berücksichtigt die Kumulierung mit Vorhaben benachbarter Plangebiete. Vorhandene Umweltprobleme, besonders in Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen, werden berücksichtigt, um zusätzliche Belastungen zu vermeiden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine anderweitigen Planvorhaben angrenzend vorhanden, die eine Bewertung zulassen könnten. Aus diesem Grund wird eine Bewertung der Umweltauswirkungen infolge einer Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete nicht durchgeführt.

2.3.5 Klima und Klimafolgen

Die Auswirkungen auf das Klima, insbesondere die Treibhausgasemissionen, werden geprüft. Gleichzeitig wird die Anfälligkeit der geplanten Maßnahmen gegenüber den Folgen des Klimawandels bewertet, um Maßnahmen wie Hitze- oder Starkregenanpassungen zu berücksichtigen.

2.3.6 Eingesetzte Techniken, Stoffe und Energie

Eingesetzte Bau- und Betriebstechniken sowie verwendete Stoffe werden auf mögliche Umweltbelastungen geprüft. Die Planung fördert die Nutzung erneuerbarer Energien und eine sparsame sowie effiziente Energieverwendung, z. B. durch LED-Beleuchtung und energieeffiziente Gebäudetechnik.

2.3.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planung orientiert sich am Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Flächenversiegelungen werden minimiert, bestehende Nutzungen werden integriert, und naturnahe Gestaltungen tragen zur Erhaltung der Bodenfunktionen bei.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Da durch die Planung grundsätzlich alle Umweltbelange betroffen sein können, werden im Rahmen des Umweltberichts die Schutzgüter gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) untersucht. Hierzu zählen insbesondere:

- Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft,
- Schutzgut Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung eines Markendiscouters (Netto-Markt) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m², eines eigenständigen Bäckereigeschäftes mit bis zu 85 m², der zugehörigen Stellplatz- und Nebenanlagen in der Gemarkung Plodda. Soweit zur sachgerechten Beurteilung der Umweltauswirkungen erforderlich, werden darüber hinaus angrenzende Bereiche mit funktionalen Beziehungen zum Plangebiet in die Betrachtung einbezogen.

Grundlage der Bewertung bildet eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -analyse des Plangebiets sowie seines relevanten Umfeldes. Darauf aufbauend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt, beschrieben und bewertet. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen sowie erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit beurteilt.

3.2 Methodik

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst grundsätzlich den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am Standort Plodda. Soweit vorhabenbedingte Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus zu erwarten sind, werden funktional verbundene angrenzende Bereiche in die Untersuchung einbezogen.

Eine Entscheidungserheblichkeit liegt vor, wenn durch die Umsetzung des Vorhabens Veränderungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes verursacht werden, die gemäß § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Die Ermittlung und Bewertung unvermeidbarer Beeinträchtigungen erfolgt entsprechend der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Grundlage hierfür ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anhand der im Plangebiet vorhandenen und künftig geplanten Biotoptypen.

Soweit Auswirkungen auf Wert- und Funktionselemente des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch die Biotopbewertung nicht hinreichend erfasst werden können, erfolgt ergänzend eine verbal-argumentative Bewertung. Dabei werden sowohl Wert- und Funktionselemente allgemeiner als auch besonderer Bedeutung berücksichtigt.

Die Beurteilung der Erheblichkeit erfolgt schutzgutbezogen und einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der Art, des Umfangs, der Dauer sowie der Intensität der jeweiligen Beeinträchtigungen. Als erheblich werden insbesondere solche Auswirkungen bewertet, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes führen.

Für die Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden in erster Linie die Flächen betrachtet, auf denen durch das Vorhaben tatsächlich Nutzungsänderungen oder Eingriffe erfolgen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezieht sich hingegen auf den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zur Dokumentation der Bestandssituation wird ein Bestandsplan erstellt, der Bestandteil der Anlagen zum Umweltbericht ist. Sofern Auswirkungen über die Grenzen des Plangebiets hinaus zu erwarten sind, werden diese im erforderlichen Umfang in die Bewertung einbezogen.

Für das Plangebiet wurde zudem ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung fließen in den Umweltbericht ein; der Fachbeitrag ist als Anlage Bestandteil der Planunterlagen.

4 Beschreibungen von Umweltauswirkungen der Planung

4.1 Projektbezogene Umweltauswirkungen

Als Ursachen der Umweltauswirkungen sind die Wirkfaktoren, die durch das Vorhaben entstehen können. Die im Bebauungsplan festgesetzten zeichnerischen und textlichen Regelungen können zu verschiedenen umweltrelevanten Auswirkungen führen. Diese unterscheiden sich sowohl in räumlich-funktionaler als auch in zeitlicher Hinsicht.

Räumliche und funktionale Aspekte sind:

- **Flächenversiegelung**, die zu einem Verlust an natürlichen Standortfunktionen führt, insbesondere durch die Unterbindung des Stoff- und Energieaustausches zwischen Boden- und Atmosphäre sowie durch den Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna.
- **Flächeninanspruchnahme** und die damit verbundenen Veränderungen der Nutzung und Gestalt der Grundflächen (wie Entfernung von Vegetation, Bodenauf- und abtrag, Errichtung baulicher Anlagen).

- **Zerschneidung** funktional zusammenhängender Flächen (ökologische Beeinträchtigung).
- **Risiken von Schadstoffeinträgen** in den Boden oder angrenzende Umweltbereiche.
- **Sonstige Emissionen**, wie Licht, Lärm, optische Reize.

Zeitliche Aspekte sind:

- **baubedingte** Wirkungen, wie temporäre Inanspruchnahme von Flächen sowie, zeitlich begrenzte Emissionen durch Bautätigkeiten.
- **anlagebedingte** Wirkungen, die dauerhaft durch die Errichtung der baulichen Anlagen entstehen und zu Veränderungen der Wert- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft führen können.
- **betriebsbedingte** Wirkungen, die sich aus der späteren Nutzung des Plangebietes sowie aus Betrieb und Unterhaltung der Anlagen ergeben und zu dauerhaften Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter führen können.

4.2 Umweltauswirkungen der Planung und mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

Zur systematischen Darstellung der möglichen Umweltauswirkungen der Planung werden nachfolgend die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens zusammengefasst und den potenziell betroffenen Schutzgütern zugeordnet.

Wirkfaktor	Beschreibung	Betroffene Schutzgüter
Flächeninanspruchnahme / Versiegelung	Überbauung und Versiegelung von Flächen durch Gebäude, Wege oder sonstige Anlagen	Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft
Bodenveränderungen	Bodenabtrag, Bodenauftrag, Verdichtung sowie Veränderung der natürlichen Bodenfunktionen	Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen
Vegetationsverlust	Entfernung vorhandener Vegetationsstrukturen im Zuge der Bauarbeiten	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft
Zerschneidung von Lebensräumen	Trennung funktional zusammenhängender Flächen und möglicher Lebensräume	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Emissionen (Lärm, Licht, optische Reize)	Entstehung von Lärm- und Lichtemissionen während Bau- und Betriebsphase	Mensch, Tiere, Klima/Luft
Schadstoffeinträge	Mögliche Einträge von Schadstoffen in Boden oder Wasser während Bau und Betrieb	Boden, Wasser, Mensch
Baubedingte Wirkungen	Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Flächenbeanspruchung	Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Klima/Luft
Anlagebedingte	Dauerhafte Veränderungen durch bauliche	Boden, Wasser, Landschaft,

Wirkfaktor	Beschreibung	Betroffene Schutzgüter
Wirkungen	Anlagen und Versiegelung	Tiere und Pflanzen
Betriebsbedingte Wirkungen	Auswirkungen durch Nutzung des Plangebietes, z. B. Verkehr, Beleuchtung oder Nutzungseinflüsse	Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft

In folgendem Kapitel (Kapitel 4.3) werden die Umweltfaktoren (Wirkfaktoren) auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

4.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Unter dem Schutzgut Mensch werden die Bevölkerung im Allgemeinen sowie ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden betrachtet. Von besonderer Bedeutung sind dabei insbesondere:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Versorgungsfunktion und Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- die Erholungsfunktion.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Schlaitz bzw. Plodda und ist ohne jegliche aktive landwirtschaftliche Nutzung. Die Fläche ist unbebaut. Eine Wohnnutzung besteht innerhalb des Plangebiets nicht. In der näheren Umgebung befinden sich Wohnnutzungen sowie vor allem Verkehrsflächen, die im Rahmen der Planung hinsichtlich möglicher Auswirkungen zu berücksichtigen sind.

Für die Bevölkerung der umliegenden Ortschaften Schlaitz, Gossa, Schmerz, Krina, Burgkernitz und Plodda besteht seit längerer Zeit eine Unterversorgung im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung. Das Plangebiet übernimmt derzeit keine wesentliche Funktion für die siedlungsnaher Erholung.

Auswirkungen durch die Planung

Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase auftreten. Hierzu zählen insbesondere Baulärm, Baustellenverkehr sowie kurzzeitige Staub- oder Lichtemissionen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlage- und betriebsbedingt entstehen zusätzliche Verkehrsbewegungen sowie Geräusch- und Lichtemissionen, die insbesondere durch den Betrieb des Markendiscouters, des Backshops und der Stellplatzanlage verursacht werden. Im Rahmen der Planung werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung baubedingter sowie betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung zu erwarten.

Den zeitlich begrenzten Belastungen während der Bauphase stehen dauerhafte positive Wirkungen durch die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung gegenüber. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering bis mäßig und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

4.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgut Pflanzen- und Biologische Vielfalt

Nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt als Bestandteile des Naturhaushalts dauerhaft zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Bestand

Das Plangebiet am Ortsrand von Plodda stellt sich derzeit als brachliegende Freifläche dar. Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. Zur Offenhaltung der Fläche wird diese lediglich einmal jährlich gegrubbert, um eine fortschreitende Gehölzsukzession zu verhindern.

Die Vegetation wird überwiegend von ruderalen Gras- und Staudenfluren geprägt. Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebiets nur in geringem Umfang vorhanden. Die konkrete Biotopausstattung sowie deren naturschutzfachliche Bewertung sind der Biotopkartierung und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Das Plangebiet weist aufgrund der regelmäßigen Offenhaltung überwiegend Biotoptypen geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung auf. Dennoch kann die Fläche als Lebensraum für häufig vorkommende Tierarten, insbesondere Brutvögel, Kleinsäuger sowie Insekten, dienen. Zur Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Belange wurde für das Plangebiet ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Diese ergeben sich insbesondere durch die Überbauung und Versiegelung bisher unbebauter Flächen für den Markendiscounter, das Bäckereigeschäft, die Stellplatzanlagen sowie die erforderlichen Nebenanlagen. Hierdurch gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere teilweise verloren oder werden in ihrer Funktion verändert.

Baubedingt können vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr, Lärm, Erschütterungen, Staubentwicklung und optische Reize auftreten. Diese Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase begrenzt.

Anlagebedingt kommt es zu einer dauerhaften Veränderung der Flächennutzung sowie zu einer teilweisen Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Dadurch werden vorhandene Biotopstrukturen verändert oder beseitigt.

Betriebsbedingt können zusätzliche Störungen durch Kunden- und Lieferverkehr, Beleuchtung sowie die Nutzung der Stellplatzanlagen entstehen. Diese Auswirkungen werden im Rahmen der Planung durch geeignete Festsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen soweit wie möglich reduziert.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gesondert untersucht und bewertet. Erforderliche Vermeidungs- und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden dort festgelegt.

Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes bilanziert. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Hierzu zählen insbesondere:

- Erhalt erhaltenswerter Gehölzstrukturen, soweit vorhanden und möglich,
- Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze,
- Entwicklung naturnah gestalteter Grünflächen,
- Anlage blütenreicher Vegetationsflächen zur Förderung der biologischen Vielfalt,
- Durchführung artenschutzrechtlich erforderlicher Vermeidungs- und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen.

Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung festgelegt.

Bewertung

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und biologische Vielfalt, insbesondere infolge der Überbauung und Versiegelung der bislang brachliegenden Fläche. Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe weitgehend ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig kompensiert.

Schutzgut Tiere

Bestand

Neben dem Pflanzen- und Biotopbestand sind faunistische Angaben für die Einschätzung der ökologischen Wertigkeit von Vorhabenflächen von Bedeutung. Sie lassen detailliertere Bewertungen der Lebensraumqualität und eine Prognose der möglichen Wirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt zu, wenn dazu in Art und Umfang ausreichend gesichertes Datenmaterial zur Verfügung steht.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde sich auf ein potentiell Vorkommen artenschutzrechtlicher relevanter Tier- und Pflanzenarten abgestellt. Die Herangehensweise richtete sich nach der Einschätzung der angetroffenen Biotope und Strukturen.

Eine gezielte Erfassung einzelner Artengruppen in Form einer faunistischen Kartierung fand nicht statt. Demnach wurde die „worst case“ Methodik angewandt. Das heißt, dass das Vorkommen von Arten nicht ausgeschlossen werden kann, solange geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind.

Für diese Arten ist, sofern ein Vorkommen nicht durch später erfolgende Erfassungen ausgeschlossen wird, eine Betroffenheit durch das geplante Vorhaben anzunehmen. Die Anwendung einer „worst case“ Betrachtung ist gängig und praktikabel.

Das Plangebiet stellt sich als brachliegende Offenfläche mit ruderaler Vegetation dar, die einmal jährlich gegrubbert wird. Die Fläche weist daher nur eine eingeschränkte Habitatqualität auf. Höherwertige Habitatstrukturen befinden sich insbesondere in den randlich vorhandenen Gehölzbereichen sowie im Umfeld des Plangebiets.

Nach den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags besitzt das Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für geschützte Tierarten. Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Auswirkungen durch die Planung

Mit der Umsetzung des Vorhabens gehen Teile der vorhandenen Offenland- und Ruderalvegetation dauerhaft verloren. Dadurch werden potenzielle Lebens- und Nahrungshabitate für häufig vorkommende Tierarten teilweise beseitigt oder verändert.

Während der Bauphase können vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr, Lärm, Erschütterungen sowie optische Reize auftreten. Betriebsbedingt können zusätzliche Störungen durch Kunden- und Lieferverkehr sowie die Nutzung der Stellplatzanlagen entstehen. Durch eine geeignete Bauzeitenregelung sowie den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen werden diese Auswirkungen soweit wie möglich reduziert.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen werden im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags berücksichtigt. Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen werden verbindlich vorgeschrieben.

Bewertung

Durch das Vorhaben werden überwiegend Lebensräume geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen. Höherwertige Habitatstrukturen werden nach Möglichkeit erhalten und in die Planung integriert.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen nicht ausgelöst.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert. Zusätzliche funktionserhaltende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, soweit sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag keine weitergehenden Anforderungen ergeben.

4.3.3 Schutzgut Boden

Der Boden gehört zu den unentbehrlichen Gütern des Naturhaushaltes und steht nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Belastungen und Störungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Bei technogenem Abtrag können Böden unwiederbringlich verloren gehen und sind dann auch durch künstliche Maßnahmen nicht wieder herstellbar. Weitere Gefahren bestehen unter anderem durch Eintrag und Anreicherung von Schadstoffen und Veränderungen des Bodengefüges (Verdichtung).

Bestand

Das Plangebiet stellt sich derzeit als brachliegende, unbebaute Fläche dar, die zur Offenhaltung einmal jährlich gegrubbert wird. Eine landwirtschaftliche oder anderweitige, wirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. Versiegelte Flächen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Von einer hohen Bodenwertigkeit kann nicht ausgegangen werden.

Die Beschreibung der Bodenformen des Planungsraumes und die Beurteilung ihrer Bedeutung, Empfindlichkeit und Vorbelastung erfolgt auf Grundlage unter Verwendung der vorläufigen Bodenkarte von Sachsen-Anhalt im Maßstab 1: 50.000 und des Bodenatlasses von Sachsen-Anhalt (GLA LSA 1999), einschließlich der Übersichtskarte der Böden von Sachsen-Anhalt (Maßstab 1: 400.000).

Bei der Bewertung des Naturgutes Boden wurden die methodischen Ansätze des Bodenbewertungsverfahrens des Landes Sachsen-Anhalt (LAU LSA 1998) berücksichtigt.

Der Planungsraum wird im Bodenatlas Sachsen-Anhalt (BÜK400) der Bodenlandschaft der Sander, sandigen Platten und sandigen Endmoränen zugeordnet und liegt somit innerhalb der Altmoränenlandschaft. Die Böden dieser Landschaft sind durch tiefgründige Verwitterung, Entkalkung und Auswaschung geprägt. Typische Bodentypen sind Podsole, Braunerden und Parabraunerden.

Kennzeichnend für diese Bodenlandschaft sind:

- nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Böden infolge weitgehend ausgewaschener Carbonate,
- überwiegend saure Oberböden,
- ein geringes bis mittleres natürliches Ertragspotenzial sowie
- eine gute Versickerungsfähigkeit der sandig geprägten Substrate.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfüllt der Boden:

"1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,*
- b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,*
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,*

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung."

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur gering anthropogen beeinflusst. Die Fläche wird aufgrund ihres geringen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials nicht bewirtschaftet, sondern lediglich einmal jährlich gegrubbert, um eine Gehölzsukzession zu verhindern. Insgesamt ist daher von einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Zentrales Anliegen des Bodenschutzes ist die dauerhafte Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen. Diesem Grundsatz wird bei der Planung durch einen flächensparenden Umgang mit Boden sowie die Begrenzung der Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß Rechnung getragen.

Mit der Planung gehen die derzeitigen wenig vorhandenen Biotope und Strukturen verloren. Neue können zwar entstehen, sind allerdings weiterhin wenig von Bedeutung für Flora und Fauna.

Einteilung von Böden gemäß ihrer Fähigkeit, eine bestimmte Bodenfunktion zu

(Tab.: Bericht des LAU 1998-Heft 2 – Bodenschutz in der räumlichen Planung):

Kategorie	Fähigkeit, eine bestimmte Bodenfunktion zu erfüllen
1	Sehr hoch
2	Hoch
3	Mittel
4	Gering (eingeschränkt)
5	Sehr gering (keine Bedeutung)

Bewertung der Bodenfunktionen: ²

Bodenfunktion	Bewertung	Kategorie
1. Pflanzenstandort a) Standort für natürliche Vegetation	Das Plangebiet ist eine brachliegende Offenfläche mit ruderaler Vegetation, die 1x/a gegrubbert wird. Aufgrund der überwiegend sandigen Böden und der regelmäßigen Pflege besitzt die Fläche eine mittlere Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation.	3
b) Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung findet im Plangebiet nicht statt. Aufgrund des geringen natürlichen Ertragspotenzials der sandigen Böden ist die Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.	4
2. Regelung im Wasserhaushalt (Oberflächenabfluss / Grundwasserneubildung)	Die unversiegelten, überwiegend sandigen Böden weisen grundsätzlich eine gute Versickerungsfähigkeit auf und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Die Bodenfunktion ist weitgehend erhalten.	2
3. Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale oder sonstigen Archive der Natur- und Kulturgeschichte bekannt.	5
4. Schadstoffpuffer/ Filterfunktion	Die überwiegend sandigen Böden besitzen aufgrund ihres geringen Feinboden- und Humusanteils eine eher geringe bis mittlere Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen.	4
5. Baugrund	Die Baugrundverhältnisse werden im Rahmen der Bauausführung durch ein Baugrundgutachten beurteilt. Besondere geologische Risiken sind derzeit nicht bekannt.	-
6. Rohstofflagerstätte	Im Plangebiet sind keine Rohstofflagerstätten bekannt.	-

² Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt auf Grundlage der Bodenkarten und des Bodenatlasses Sachsen-Anhalt unter Berücksichtigung der in § 2 Abs. 2 BBodSchG definierten Bodenfunktionen sowie der Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“. Die Einstufung der Bodenfunktionen orientiert sich ergänzend an den methodischen Ansätzen des Bodenbewertungsverfahrens des Landes Sachsen-Anhalt (LAU LSA, 1998).

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend sandig geprägt und der Bodenlandschaft der Sander, sandigen Platten und sandigen Endmoränen zuzuordnen. Typische Bodentypen sind Podsole, Braunerden und Parabraunerden. Sie weisen ein geringes bis mittleres natürliches Ertragspotenzial, eine gute Versickerungsfähigkeit sowie überwiegend saure Bodenverhältnisse auf.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund der bislang fehlenden baulichen Nutzung weitgehend erhalten. Die Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern lediglich einmal jährlich gegrubbert, um eine Gehölzsukzession zu verhindern.

Nach den Bodenfunktions- und Bodengefährdungskarten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) ergeben sich für den Planbereich folgende bodenbezogene Eigenschaften:

- Standortpotenzial für spezialisierte Pflanzengesellschaften: sehr gering bis gering
- Bindungsvermögen der Oberböden für Schwermetalle: gering bis mittel
- Abflussregulationspotenzial: gering bis mittel
- Bodenkundliche Feuchtestufe: frisch bis mäßig frisch
- Potenzielle Wassererosionsgefährdung: gering

Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund der bislang fehlenden baulichen Nutzung oder anderen Überprägungen weitgehend erhalten. Die Fläche wird derzeit nicht aktiv landwirtschaftlich genutzt, sondern lediglich einmal jährlich gegrubbert, um eine Gehölzsukzession zu verhindern. Anthropogene Vorbelastungen bestehen daher nur in geringem Umfang.

Bewertung

Die Böden im Plangebiet erfüllen aufgrund ihrer überwiegend unversiegelten Ausprägung wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Insbesondere übernehmen sie Aufgaben als Lebensraum für Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffhaushalts sowie als Filter- und Puffermedium zum Schutz des Grundwassers. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse weisen sie eine gute Versickerungsfähigkeit auf.

Mit der Umsetzung des Vorhabens gehen durch die Überbauung und Versiegelung bislang unversiegelter Böden Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Hierbei handelt es sich um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Umfang der Versiegelung wird jedoch auf das für die Realisierung des Vorhabens erforderliche Maß begrenzt. Nicht überbaute Bereiche werden als Grünflächen gestaltet und dauerhaft erhalten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Bodenfunktionsbewertung

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt auf Grundlage der Bodenfunktionskarten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB), der digitalen Bodenkarten sowie unter Berücksichtigung der in § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) definierten Bodenfunktionen.

Bodenfunktion	Beschreibung / Bewertung	Ein- stufung*	Konflikt- potential für das Planvorhaben*
Standort für natürliche Vegetation	Brachliegende Offenfläche mit ruderaler Vegetation; regelmäßige Offenhaltung durch einmal jährliches Grubbern; mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen.	mittel	mittel
Standort für landwirtschaftliche Nutzung	Aufgrund der sandigen Böden besteht nur ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial; eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt nicht.	gering	gering
Regelung des Wasserhaushalts	Unversiegelte, sandige Böden mit guter Versickerungsfähigkeit und Bedeutung für die Grundwasserneubildung.	mittel bis hoch	hoch
Filter- und Pufferfunktion	Sandige Böden besitzen ein geringes bis mittleres Rückhaltevermögen für Schadstoffe.	gering bis mittel	mittel
Archivfunktion	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Bodendenkmale oder Archive der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.	gering	gering
Boden- gefährdung (Erosion)	Aufgrund der ebenen Geländebeziehungen besteht nur eine geringe potenzielle Wassererosionsgefährdung.	gering	gering

* Bewertungskriterien von 1 bis 5 (sehr gering bis sehr gut)

Planflächen mit einem hohen oder sehr hohen Konfliktpotenzial (Bewertungsstufen 4 und 5) sind aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes besonders schutzwürdig und sollen vor erheblichen Eingriffen, insbesondere vor Versiegelung und nachhaltigen Bodenveränderungen, bewahrt werden.

Flächen mit mittlerem oder geringem Konfliktpotenzial (Bewertungsstufen 1 bis 3) sind unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen grundsätzlich für eine bauliche Nutzung geeignet.

Die Böden im Plangebiet weisen überwiegend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Aufgrund der bislang nicht erfolgten baulichen Nutzung sind ihre natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch die Errichtung des Lebensmittel-discounters, des Bäckereigeschäftes sowie der Stellplatzanlagen zu einer dauerhaften Inanspruchnahme und Versiegelung bislang unversiegelter Böden.

Hierdurch entstehen insbesondere Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion, der Wasserhaushaltsfunktion sowie der Filter- und Pufferfunktion des Bodens.

Das Konfliktpotenzial des Vorhabens ist daher insgesamt als mittel einzustufen

Durch einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden, die Begrenzung der Versiegelung auf das funktional notwendige Maß sowie geeignete Bodenschutzmaßnahmen während der Bauausführung können die Beeinträchtigungen minimiert werden.

Die verbleibenden Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt und über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kompensiert. Zusätzliche bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen sind nur erforderlich, sofern sich aus der Eingriffsbilanz oder aus fachbehördlichen Stellungnahmen ein entsprechender Bedarf ergibt.

4.3.4 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,16 ha (11.650 m²) auf. Die Flächennutzung stellt sich derzeit wie folgt dar:

– Ruderalflächen:	9.261 m ²
– Straßenbegleitgrün:	800 m ²
– Straße	1.404 m ²
– Entwässerungsgraben	185 m ²

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und wird derzeit nicht aktiv landwirtschaftlich genutzt. Die Ruderalflächen werden lediglich einmal jährlich gegrubbert, um eine Gehölzsukzession zu verhindern. Der überwiegende Teil der Fläche ist unversiegelt und erfüllt Freiraumfunktionen.

Auswirkungen durch die Planung

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen für die Errichtung eines Markendiscounters (Netto-Markt), eines Bäckereigeschäftes sowie der erforderlichen Stellplatzanlagen, Zufahrten und Nebenanlagen. Hierdurch gehen bisher unversiegelte Freiflächen dauerhaft verloren und werden teilweise versiegelt.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf den für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Umfang. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden gärtnerisch gestaltet beziehungsweise nach Vorgabe begrünt. Der vorhandene Graben zur Entwässerung der Bundesstraße bleibt erhalten und wird in der Planung nur nachrichtlich übernommen.

Bewertung

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird das Schutzgut Fläche dauerhaft beeinträchtigt, da bislang unbebaute Freiflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird durch die Konzentration der Nutzungen auf einen Standort sowie die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das funktional notwendige Maß Rechnung getragen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden insgesamt als **mittel** eingestuft. Die mit der Flächeninanspruchnahme verbundenen Eingriffe werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf den erforderlichen Umfang,
- Minimierung der Bodenversiegelung,
- Erhalt des vorhandenen Entwässerungsgrabens,
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen,
- Ordnungsgemäße Lagerung von Baustoffen und Baustelleneinrichtungen innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen sowie sachgerechter Umgang mit Oberböden während der Bauausführung.

4.3.5 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB so zu gestalten, dass die natürlichen Funktionen der Gewässer nachhaltig gesichert werden. Oberflächengewässer und Grundwasser sind als Bestandteile des Naturhaushalts zu schützen. Beeinträchtigungen der Wasserqualität sowie des natürlichen Wasserhaushalts sind zu vermeiden.

Bestand

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben zur Straßenentwässerung der Bundesstraße, der im Zuge der Planung nicht verändert wird. Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine besonderen wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen.

Aufgrund der überwiegend unversiegelten, sandig geprägten Böden ist derzeit von einer grundsätzlich guten Versickerung von Niederschlagswasser und damit eine natürliche Grundwasserneubildung auszugehen.

Auswirkungen durch die Planung

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch die Errichtung des Markendiscouters, des Bäckereigeschäftes sowie der Stellplatz- und Verkehrsflächen zu einer zusätzlichen Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Dadurch wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser auf den überbauten Flächen eingeschränkt und die Grundwasserneubildung vermindert.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen. Nicht oder nur gering belastetes Niederschlagswasser ist – soweit die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen – vorrangig auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern.

Für das Planvorhaben ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Genehmigungsfähigkeit abzustimmen.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern können bei ordnungsgemäßer Bauausführung ausgeschlossen werden. Durch geeignete Schutzmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden Verunreinigungen vermieden.

Hochwasser und Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwasserschutzanlagen oder vorhandene Retentionsflächen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Aufgrund der Lage außerhalb eines Überschwemmungsgebietes sind Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses oder des natürlichen Retentionsvermögens nicht zu erwarten. Das Vorhaben steht den Belangen des vorsorgenden Hochwasserschutzes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Hochwasserereignissen sind daher nicht zu erwarten.

Bewertung

Das Schutzgut Wasser besitzt im Plangebiet eine mittlere Bedeutung. Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar in Anspruch genommen. Aufgrund der bislang überwiegend unversiegelten Fläche kommt es durch die Errichtung des Markendiscounters, des Bäckereigeschäftes sowie der Stellplatzanlagen zu einer Verringerung der Versickerungsfläche und damit zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Grundwasserneubildung.

Durch die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung, die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie den Erhalt des vorhandenen Entwässerungsgrabens können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt jedoch wirksam vermindert werden. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität oder von Oberflächengewässern ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung und Nutzung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder Retentionsräume sind daher ausgeschlossen.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering bis mittel einzustufen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß,
- Erhalt des vorhandenen Entwässerungsgrabens,
- geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung entsprechend den wasserrechtlichen Anforderungen,
- Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden und Gewässer während der Bauphase,
- ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

4.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Regionalklima – Klimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 68 im mäßig trockenen mitteldeutschen Tiefland. Der Jahresniederschlag liegt ca. bei 650 bis 700 mm/a. Das Klima ist kontinental geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,5 °C.

Lokalklima – Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer unbebauten, brachliegenden Offenfläche mit ruderaler Vegetation. Aufgrund der nicht vorhandenen Versiegelung bzw. einer Bebauung und der geringen Gehölzdichte trägt die Fläche zur nächtlichen Kaltluftbildung bei. Die überwiegend sandigen Böden sowie die offene Vegetationsstruktur begünstigen eine gute Durchlüftung des Gebietes.

Größere klimawirksame Gehölzbestände oder Waldflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Das Umfeld ist überwiegend durch Offenland- und Gehölzstrukturen geprägt. Vorbelastungen des Lokalklimas bestehen derzeit nur in geringem Umfang.

Luft

Die herausragende Bedeutung der Luft als Schutzgut steht außer Frage – wir brauchen sie zum Atmen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Verkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Plodda bzw. Schlaitz und besteht überwiegend aus einer unbebauten, brachliegenden Offenfläche mit ruderaler Vegetation. Aufgrund der offenen Flächenstruktur und der geringen baulichen Vorprägung weist das Gebiet derzeit eine gute Durchlüftung auf. Die vorhandenen Vegetationsflächen tragen in begrenztem Umfang zur Staubbildung, Luftreinigung und Verdunstungskühlung bei.

Vorbelastungen der Luftqualität bestehen im Wesentlichen durch den angrenzenden Straßenverkehr im Umfeld des Plangebiets sowie durch allgemeine regionale Hintergrundbelastungen. Größere gewerbliche oder industrielle Emittenten befinden sich nicht im unmittelbaren Plangebiet.

Auswirkungen durch die Planung

Während der Bauphase können vorübergehend Staub-, Abgas- und Lärmemissionen durch Erdarbeiten, Baustellenverkehr und Baumaschinen auftreten. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und werden durch eine ordnungsgemäße Bauausführung minimiert.

Anlage- und betriebsbedingt entstehen zusätzliche Emissionen vor allem durch den Kunden- und Lieferverkehr des Markendiscounters und des Bäckereigeschäftes. Aufgrund der begrenzten Größe des Vorhabens sowie der Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Anforderungen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten.

Durch die zusätzliche Versiegelung von Teilflächen kann es lokal zu einer geringfügigen Erwärmung der Oberflächen kommen. Die geplanten Grünflächen und Gehölzpflanzungen wirken diesem Effekt teilweise entgegen. Eine relevante Beeinträchtigung der großräumigen Durchlüftungsverhältnisse ist aufgrund der offenen Umgebung und der geringen Bauhöhe nicht zu erwarten.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt eine mittlere Bedeutung für das lokale Klima und die Luftqualität. Die Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich im Wesentlichen auf vorübergehende baubedingte Emissionen sowie geringfügige zusätzliche verkehrsbedingte Luftschadstoff- und Wärmebelastungen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

4.3.7 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Gemäß §1 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Landschaft in ihrer Vielfalt Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen dauerhaft zu sichern.

Das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion eines Gebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Landschaftsräume erfüllen wichtige Funktionen für die Naherholung, die ästhetische Wahrnehmung der Landschaft sowie für das allgemeine Wohlbefinden der Bevölkerung.

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Plodda bzw. Schlaitz und stellt sich derzeit als brachliegende, wirtschaftlich ungenutzte Offenfläche mit überwiegend ruderaler Vegetation dar. Die Fläche wird nicht aktiv landwirtschaftlich genutzt und einmal jährlich gegrubbert, um eine Gehölzsukzession zu verhindern. Prägende Landschaftselemente innerhalb des Plangebiets sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Das Umfeld wird durch Siedlungsflächen, Verkehrsflächen sowie Gehölz- und Offenlandstrukturen geprägt. Aufgrund der Lage am Ortsrand besitzt das Plangebiet eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, weist jedoch aufgrund der fehlenden besonderen landschaftsästhetischen Ausstattung keine herausragende Erlebnisqualität auf. Eine besondere Funktion für die landschaftsbezogene Erholung besteht derzeit nicht.

Insgesamt ist das Schutzgut Landschaft mit einer geringen Bedeutung zu bewerten.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es durch Baustelleneinrichtungen, Baumaschinen und Materiallagerungen zu zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese Auswirkungen sind vorübergehend und auf die Bauzeit beschränkt.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Errichtung des Markendiscounters, des Bäckereigeschäftes sowie der Stellplatzanlagen verändert sich das Erscheinungsbild der bislang unbebauten Fläche dauerhaft. Das Vorhaben führt zu einer baulichen Prägung des Standortes und zu einer Verringerung des offenen Landschaftscharakters.

Aufgrund der Lage unmittelbar am Ortsrand schließt die geplante Bebauung jedoch an bestehende Siedlungsstrukturen an und fügt sich in den vorhandenen Siedlungszusammenhang ein. Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen und Gehölzpflanzungen können die baulichen Anlagen landschaftsgerecht eingebunden und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden.

Bewertung

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt es zu einer dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes durch die Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Freifläche. Aufgrund der Vorprägung des Umfeldes durch die Ortslage sowie der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als gering bewertet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet derzeit keine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Naherholung besitzt. Das Konfliktpotenzial für das Schutzgut Landschaft wird daher insgesamt als gering eingestuft.

4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaftselemente sowie sonstige Objekte von kultureller, wissenschaftlicher oder geschichtlicher Bedeutung.

Bestand und Bewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Bau- oder Kulturdenkmale. Auch sonstige schutzwürdige Sachgüter oder historisch bedeutsame Kulturlandschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ob Bodendenkmale im Untergrund vorhanden sind, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Insgesamt ist dem Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Auswirkungen durch die Planung

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- oder Sachgüter beeinträchtigt.

Sollten während der Bauausführung archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt anzuzeigen. Die Arbeiten im Fundbereich sind bis zur Entscheidung der zuständigen Fachbehörde einzustellen.

Bewertung

Da innerhalb des Plangebiets keine bekannten Kultur- oder Sachgüter vorhanden sind, sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Das Konfliktpotenzial wird insgesamt als gering eingestuft.

4.3.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zu betrachtenden Schutzgüter stehen in vielfältigen Wechselbeziehungen zueinander.

Veränderungen eines Schutzgutes können unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben. Daher sind die Wechselwirkungen im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet bestehen insbesondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen. Die derzeit unversiegelten Böden ermöglichen die Versickerung von Niederschlagswasser, tragen zur Grundwasserneubildung bei und bilden zugleich die Grundlage für die vorhandene Ruderalvegetation sowie die daran gebundenen Tierarten. Darüber hinaus wirkt die Offenfläche klimatisch ausgleichend und trägt zur lokalen Kaltluftbildung bei.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch die Überbauung und Versiegelung von Teilflächen zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Hierdurch werden gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens, die Grundwasserneubildung sowie die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt. Die zusätzliche Versiegelung führt zudem zu einer geringfügigen Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse.

Durch die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme, die Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auf das erforderliche Maß reduziert.

Gesamtbewertung

Die wesentlichen Wechselwirkungen ergeben sich aus der dauerhaften Inanspruchnahme bislang unversiegelter Böden und den damit verbundenen Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Klima sowie Tiere und Pflanzen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind jedoch keine erheblichen, über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zu erwarten. Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter wird insgesamt gering bis mäßig beeinträchtigt.

4.3.10 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ zeitlich befristete Zunahme des Verkehrs durch Anlieferung und damit der aufkommenden Lärm- und Abgasemissionen	-
	▪ Einschränkung der Erholungseignung durch technische Überprägung der Fläche	-
Pflanzen/ Tiere und biologische Vielfalt	▪ Verlust und Beeinträchtigung von Teillebensräumen in Böden	*
	▪ Schaffung neuen Lebensraumes durch Anpflanzungen	-

Fläche	▪ Verlust der Fläche ▪ Versiegelung und Verdichtung durch Gebäude und Stellplätze	* **
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch verändertes Versickerungsverhalten ▪ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	* *
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung ▪ Eintrag von Schadstoffen durch Bau und Betrieb ▪ Wasserqualität von Oberflächen- und Grundwasser	* - *
Luft und Klima	▪ Emissionen während der Bauphase durch Baustellenverkehr ▪ Regionalklima ▪ Globales Klima	** * -
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes durch die geplanten baulichen Anlagen und Nutzung ▪ Sensibilität der Landschaft	- -
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt	-
*** sehr erheblich, ** erheblich, * weniger erheblich, - nicht erheblich, 0 nicht vorhanden		

4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.4.1 Grundsätze

Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei der Ausweisung von Planvorhaben über einen Bebauungsplan ein Umweltbericht mit einem integrierten Grünordnerischen Bestandsplan (Anlage zum Umweltbericht) erstellt.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, das heißt insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Dabei findet unter Berücksichtigung umweltschützender Belange eine Abwägung zwischen Vermeidung und Ausgleich der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Für nicht vermeidbare Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zusätzlich werden (evtl. vorhandene) wertvolle Biotop geschützt und eine ausreichende landschaftliche Einbindung der Bebauung gewährleistet.

Ziel der Grünplanung ist es, die Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsfürsorge im Sinne des Naturschutzgesetzes umzusetzen.

Im Land Sachsen-Anhalt ist seit 2004 die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes heranzuziehen (geändert 2009).

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen.

Die Renaturierung und Rekultivierung nicht beanspruchter Bereiche können als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Biotop- und Bodenpotential im Sinne der §§ 6 ff NatSchG LSA anerkannt werden. Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf dem Grundstück ausgeglichen werden, wenn die Bodenbeschaffenheit gegeben ist.

4.4.2 Methodik

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes hat sich die Abwägungsregelung für Lebensräume der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten verschärft. Der Vollzug wird gestärkt, indem die Länder verpflichtet werden, Regelungen zur Sicherung der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erlassen. Das Gesetz ist am 01.03.2010 in Kraft getreten.

Es bleibt beim Vorrang von Ausgleichsmaßnahmen. Soweit Ausgleichsmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht weder angemessen noch verhältnismäßig sind, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese müssen auch in Form von Naturalkompensation erbracht werden, d.h. Naturfunktionen müssen in gleichwertiger Weise wiederhergestellt werden.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gemäß dem seit dem 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

4.4.3 Schutzgutbezogene Bilanzierung

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist der innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Biotopbestand.

Die Bewertung erfolgt nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) auf Grundlage der Biotopkartierung (Anlage 1 – Grünordnerischer Bestandsplan).

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von **11.650 m²**. Es stellt sich derzeit überwiegend als brachliegende Offenfläche mit ruderaler Vegetation dar. Die Fläche wird nicht aktiv landwirtschaftlich genutzt und zur Offenhaltung einmal jährlich gegrubbert. Ergänzt wird der Biotopbestand durch Straßenbegleitgrün, die angrenzende Straßenverkehrsfläche sowie einen Straßenentwässerungsgraben.

Flächenbilanz im Plangebiet - Bestand:

Die Fläche des Planungsgebietes wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung wie folgt genutzt:
Plangebietsgröße **11.650 m²**

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – Bestand

Bestand					
Bio-toptyp*	Bezeichnung	Biotopwert*	Planwert	Fläche in m²	Biotopwertpunkte
VSP	Versiegelte Straße	0		1.404	0
FGK	Entwässerungsgraben	10		185	1.850
PYY	Straßenbegleitgrün	10		580	5.800
GSB	Scherrasen	7		220	1.540
URB	Ruderalflur (Abwertung 3)	11		9.261	101.871
Summe Gesamt				11.650	111.061

* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

** 3 Punkte – Abwertung: regelmäßige Offenhaltung durch einmal jährliches Grubbern; mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen

Flächenbilanz im Plangebiet – Planung

Plangebietsgröße **11.650 m²**
davon:

Entwässerungsgraben	185 m ²
Straße	1.404 m ²
Straßenbegleitgrün	580 m ²
<u>Maßnahmen, gesamt</u>	<u>3.213 m²</u>
maßgebende Grundstücksfläche für GE	6.268 m ²
davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,7 (§ 17 BauNVO)	4.388 m ²
nicht überbaubare Fläche innerhalb von GE	1.880 m ²

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – Planung

Planung					
Bio-toptyp*	Bezeichnung	Biotopwert*	Planwert	Fläche in m²	BWP
BS	Überbaubare Fläche		0	4.234	0
VSP	Versiegelte Straße	0		1.404	0
FGK	Entwässerungsgraben	10		185	1.850
PYY	Straßenbegleitgrün	10		580	5.800
PYY	Sonstiges Grün als Straßenbegleitgrün		7	220	1.540
HGA	heimisches Feldgehölz		15	1.224	18.360
HHB	Strauch-Baum-Hecke, heimisch		16	171	2.736
URA	Ruderalflur, mehrjährig		14	1.818	25.452
PYA	Beet / Rabatte		6	1.814	10.884
Gesamt				11.650	66.622
Defizit					- 44.439

* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche Summe Planung – Summe Bestand = Ausgleichswert



Maßnahmen 5.1 – 5.5 (siehe Textliche Festsetzungen)

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

In der Gegenüberstellung des Bestandes mit 111.061 Biotopwertpunkten (BWP) und der Planung mit 66.622 BWP ergibt sich ein Defizit. Mit der Planung entsteht ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf.

Es ist ein externer grünordnerischer Kompensationsbedarf erforderlich in Höhe von 44.439 BWP.

Schutzgut Mensch

Die Planung gilt als verträglich, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Schutzgut Boden

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Aufgrund der Versiegelung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt die den Verlust an Bodenfunktionen an anderer Stelle wiederherstellen.

Schutzgut Fläche

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden bisher unbebaute Flächen in geringem Umfang dauerhaft für die Errichtung des Markendiscounters, Bäckereigeschäftes einschließlich der erforderlichen Stellplatz- und Nebenanlagen in Anspruch genommen.

Das Plangebiet wurde vormals landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des geringen Ertragspotenzials wird die Fläche jedoch seit etlichen Jahren nicht mehr aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und liegt brach. Die Fläche wird lediglich zur Offenhaltung zur Zurückdrängung der Sukzession gepflegt.

Durch die Planung erfolgt eine begrenzte Flächeninanspruchnahme. Gleichzeitig wird die Fläche einer sinnvollen, wirtschaftlichen Folgenutzung zugeführt und die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung verbessert.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering bis mäßig zu bewerten. Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bei Einhaltung der Vorschriften und Festsetzungen bau- und anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Eingriff gilt als ausgeglichen.

Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Kleinräumlichkeit des Vorhabens entsteht kein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter.

Schutzgut Landschaft

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist entsteht mit der Planung nicht. Alle landschaftsbildenden Flächen bleiben erhalten.

Schutzgut Kulturgüter

Im Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein archäologisches Denkmal. Somit entsteht kein Eingriff in das Schutzgut Kulturgüter.

Folgender Hinweis wird gegeben:

- ⇒ Wege, Zufahrten, objektspezifische Stellplätze und Gemeinschaftsbereiche innerhalb der Baugebiete sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, wodurch die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird und die Versickerungsfähigkeit der Böden erhalten bleibt.

4.4.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Ziel der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist es, die durch die Planung des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, das Landschaftsbild angemessen einzubinden sowie neue Lebensraumstrukturen zu schaffen.

Der Ausgleich eines Eingriffs kann grundsätzlich auf verschiedene Weise erfolgen:

- a) auf den Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplanes,

- b) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(in der Regel am Rand des Plangebietes),
- c) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Ausgleich kann sowohl räumlich als auch zeitlich vom Eingriff getrennt erfolgen. Gemäß § 20 NatSchG LSA gilt ein Eingriff als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer festzulegenden Frist auszugleichen. Ist ein Ausgleich am Ort des Eingriffs nicht möglich, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff zu kompensieren (vgl. § 6 ff. NatSchG LSA).

⇒ Aufgrund des festgestellten Defizites im Rahmen der vorgenommenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind externe Ersatzmaßnahmen notwendig um den Eingriff zu kompensieren.

Ungeachtet dessen werden im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklung von mehrjährigen Ruderalflächen, die den derzeitigen Bestand wieder aufnehmen.

Darüber hinaus werden Feldgehölze und eine Strauch-Baum Hecke festgesetzt, neben typischen Beeten und Rabatten ringsum der Stellplatzflächen. Dies trägt wesentlich zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen sowie zur Einbindung der Planung in das Landschaftsbild bei.

Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

- 5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche von 1.818 m² ist dauerhaft als mehrjährige Ruderalflur zu erhalten und zu entwickeln.

Die Fläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Zur Erhaltung des Biotoptyps sind bei Bedarf Pflegemaßnahmen, insbesondere die abschnittsweise Entnahme aufkommender Gehölze, zulässig. Die Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

Die Fläche ist von baulichen Anlagen, Versiegelungen, Ablagerungen sowie sonstigen baulichen oder wirtschaftlichen Nutzungen freizuhalten, die ihre ökologische Funktion beeinträchtigen können. Düngung, Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

- 5.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche (171 m²) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als mehrreihige Feldhecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Typ: Strauch-Baum,-Hecke) in einer Breite von 2,5 m anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Fläche von 171 m² und einem Pflanzverband von 2 * 2 m entspricht dies einer Stückzahl von insgesamt 43 zu pflanzenden Gehölzen.

Es sind ausschließlich gebietsheimische und standortgerechte Strauch-Baumarten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- 5.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen ($1.114 \text{ m}^2 + 110 \text{ m}^2 = 1.224 \text{ m}^2$) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Gebüschformationen (Typ: Feldgehölz, heimisch) aus standortgerechten, gebietsheimischen Straucharten in einem Pflanzverband von mindestens $15 * 2 \text{ m}$ anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der festgesetzten Fläche von 1.224 m^2 und einem Pflanzverband von $15 * 2 \text{ m}$ entspricht das einer Stückzahl von insgesamt 40 zu pflanzenden Gebüschformationen.

Die Arten sollen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- 5.4 Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Versiegelung, Überbauung, Lagerung von Materialien sowie sonstige bauliche oder wirtschaftliche Nutzungen, die den Bestand oder die Funktionsfähigkeit der Grünflächen beeinträchtigen, sind unzulässig.

Pflegemaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zur dauerhaften Erhaltung der Vegetationsbestände bleiben zulässig.

- 5.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und als Beet- und/oder Rabattenflächen (Biotoptyp PYA) auf einer Gesamtfläche von mindestens 1.814 m^2 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen sind mit standortgerechten, überwiegend heimischen Stauden, bodendeckenden Gehölzen oder Blühpflanzen anzulegen. Die Verwendung invasiver Pflanzenarten ist unzulässig.

Die Flächen sind dauerhaft von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Lagerflächen und sonstigen Versiegelungen freizuhalten. Abgängige Pflanzen sind in der nächst-folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

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

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wurde im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt es zu einer teilweisen Überbauung der bislang wirtschaftlich ungenutzten Fläche durch den Markendiscounter und Bäckereigeschäft einschließlich der erforderlichen Stellplatz- und Nebenanlagen.

Hierdurch entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fläche sowie Tiere und Pflanzen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die grünordnerischen Festsetzungen können diese Eingriffe jedoch weitgehend ausgeglichen werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die Fläche weiterhin brachliegen und keiner baulichen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund des geringen Ertragspotenzials ist auch künftig nicht von einer Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Die Fläche würde weiterhin durch Ruderalvegetation geprägt sein und lediglich zur Offenhaltung gepflegt werden.

Die bestehende Unterversorgung der Ortsteile Plodda, Schlaitz, Gossa, Schmerz, Krina und Burgkernitz mit Angeboten der wohnortnahen Grundversorgung bliebe bestehen.

4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben auch anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen. Dabei sind insbesondere alternative Standorte, Nutzungsvarianten sowie Möglichkeiten zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme und der Eingriffsintensität zu betrachten.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Plodda soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Markendiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu maximal 799 m² sowie eines Bäckereigeschäftes mit maximal 85 m² Flächengröße einschließlich der erforderlichen Stellplatz- und Nebenanlagen geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung der Heidedörfer.

Im Rahmen der Standortwahl wurden grundsätzlich auch alternative Standorte in Betracht gezogen. Aufgrund der erforderlichen Erschließung, der räumlichen Lage zur bestehenden Siedlungsstruktur sowie der angestrebten wohnortnahen Versorgung erweist sich der gewählte Standort als geeignet. Eine Verlagerung des Vorhabens an einen deutlich weiter von den Siedlungsbereichen entfernten Standort würde dem Ziel einer wohnortnahen Grundversorgung entgegenstehen.

Im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens wurden Möglichkeiten zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme berücksichtigt. Die bauliche Nutzung wird auf das für den Markt, die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen notwendige Maß begrenzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden gärtnerisch gestaltet bzw. als mehrjährige Ruderalflur erhalten. Darüber hinaus ist die Anlage eines Feldgehölzes aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen. Das vorhandene Straßenbegleitgrün wird erhalten.

Die vorliegende Planung stellt damit unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der örtlichen Gegebenheiten eine hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und der Umweltauswirkungen optimierte Lösung dar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine anderweitige Planungsmöglichkeit erkennbar ist, die bei gleichzeitiger Erfüllung der städtebaulichen Zielsetzung zu wesentlich geringeren Umweltauswirkungen führen würde.

Die gewählte Planung ermöglicht die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung bei gleichzeitiger Begrenzung der baulichen Inanspruchnahme und Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Rahmen dieses Umweltberichts die Eingriffsregelung abgeglichen, die sich fachlich auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung beruft.

Für die Biotopbewertung und zur Festlegung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen wurde die "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt" (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 27.12.2004, geändert 2009 (MBL LSA Nr. 53/2004) herangezogen.

Bei der verbal-argumentativen Bewertung des Umweltberichtes wurde eine dreistufige Bewertung (hoch - mittel - gering) zugrunde gelegt.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen.

Es liegen umweltbezogene und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind im Umweltbericht nach bestmöglichem Wissensstand überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden und Städte sind gemäß § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung von Bauleitplänen ergeben, zu überwachen. Ziel ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Rahmen des Monitorings werden auch die von den Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB bereitgestellten Informationen herangezogen.

Die Umweltüberwachung konzentriert sich insbesondere auf:

- die Entwicklung der festgesetzten Grünflächen,
- Entwicklung von Bauflächen einschließlich des Baus der Erschließungsmaßnahmen,
- den Erhalt und die Entwicklung des Baumbestandes,
- die Funktionsfähigkeit der Versickerungsflächen sowie
- mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes und angrenzender Schutzgebiete.

Die Sicherung und Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger.

5.3 Haftungsausschluss- Mitteilung

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik und auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes durchgeführt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Erhebungen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, trotz des möglichen Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, trotz des möglichen Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden kann.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken der Umweltprüfung in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch das mit der Durchführung des Bauleitplanes beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Markendiscounters (Netto-Markt) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m², einem Bäckereigeschäft mit bis zu 85 m² sowie der erforderlichen Stellplatz- und Nebenanlagen geschaffen.

Ziel der Planung ist die Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung der Heidedörfer, insbesondere der Ortschaften Plodda, Schlaitz, Gossa, Schmerz, Krina und Burgkernitz.

Das Plangebiet umfasst rund 1,165 ha und stellt sich derzeit als wirtschaftlich ungenutzte Fläche dar, die aufgrund ihres geringen Ertragspotenzials nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche wird lediglich zur Offenhaltung gepflegt und weist überwiegend Ruderalvegetation auf.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht.

Die größten Auswirkungen ergeben sich durch die Überbauung bislang unversiegelter Flächen. Dadurch gehen Bodenfunktionen sowie Lebensräume der vorhandenen Ruderalvegetation teilweise verloren.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonders schutzwürdiger Biotope oder geschützter Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu gehören unter anderem der Erhalt des Straßenbegleitgrüns, die Entwicklung und dauerhafte Sicherung einer mehrjährigen Ruderalflur, die Anlage eines heimischen Feldgehölzes sowie die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die unvermeidbaren Eingriffe wurden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt ermittelt. Im Zuge des Planverfahrens sind geeignete externe Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln. Diese sind verbindlich zu sichern und in der Satzung verbindlich darzulegen und zu verankern.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, auf den Wasserhaushalt, das Klima oder das Landschaftsbild sind bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen zu keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin brach liegen und keiner baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die bestehende Unterversorgung der umliegenden Ortschaften mit Angeboten der wohnortnahen Grundversorgung bliebe bestehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus umweltfachlicher Sicht verträglich ist. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6 Quellen

- [1] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07. 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- [2] BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. S. 502), das zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- [3] BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- [4] BUSSE, JÜRGEN DR., DIRNBERGER, FRANZ DR. (2013): Die Umweltprüfung in der Gemeinde, 2. Auflage, Rehm Verlag.
- [5] LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, Berichte, 2000.
- [6] LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT. Verordnungsentwurf vom 20.07.2010.
- [7] LANDSCHAFTSGLIEDERUNG SACHSEN-ANHALT (2001): Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes S.A.
- [8] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.) Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, 1994.
- [9] Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2 geändert durch MLU am 12.03.2009.