

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56/17 der Stadt Staßfurt

„Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Löderburger Straße/Salzstraße“

## Umweltbericht mit Grünordnungsplan

### Satzung

Inhalt:

#### Begründungsteil

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| • Begründung Teil II - Umweltbericht  | 29 Seiten |
| • Grünordnerischer Bestandsplan 2.1.5 | 1 Blatt   |
| • Übersichtslageplan 2.2.2            | 1 Blatt   |
| • Grünordnerischer Begleitplan 2.3.5  | 1 Blatt   |

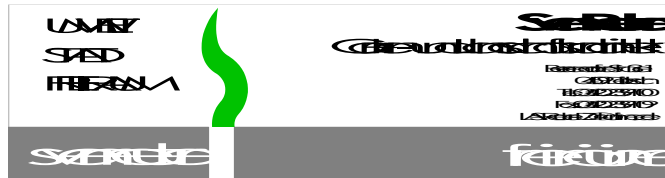
Planungshoheit,  
Planungsträger:



Stadt Staßfurt

Hohenexlebener Str. 12  
39418 Staßfurt

bearbeitet von:



Delitzsch, den 10.01.2020



Sven Reuter

Dipl.-Ing (FH) Garten- und Landschaftsarchitekt

# Umweltbericht / Grünordnungsplan

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Methodische Grundlagen	4
1.2	Planungsunterlagen, Datengrundlagen	4
1.3	Normen, Vorschriften und Literaturangaben	5
1.4	Rechtsgrundlagen	5
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES EINGRIFFSRAUMES</b>	<b>6</b>
2.1	Vorhabenbeschreibung	6
2.2	Beschreibung erfasster Schutzgebiete	6
2.2.1	Europäisches Schutzgebietssystem Natura 2000	6
2.2.2	Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG	6
2.2.3	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG	6
2.2.4	Geschützte Lebensräume	7
2.3	Vorgaben aus Planungen Dritter und Planungsabsichten	7
<b>3</b>	<b>SCHUTZGUTBEZOGENE BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES VORHABENS</b>	<b>7</b>
3.1	Mensch, Kultur- und Sachgüter	7
3.1.1	Mensch, Wohnfunktion	7
3.1.2	Kultur- und Sachgüter	7
3.1.3	Erwerbsfunktion	7
3.2	Artenschutz	8
3.3	Schutzgüter von Natur und Landschaft	8
3.3.1	Boden und Fläche	8
3.3.1.1	Bestand	8
3.3.1.2	Bewertung	9
3.3.2	Grund- und Oberflächenwasser	9
3.3.2.1	Bestand	9
3.3.2.2	Bewertung	9
3.3.3	Klima und Luftqualität	9
3.3.3.1	Bestand	9
3.3.3.2	Bewertung	10
3.3.4	Landschaftsbild	10
3.3.4.1	Bestand	10
3.3.4.2	Bewertung	10
3.3.5	Lebensräume	10
3.3.5.1	Bestand	10
3.3.5.2	Bewertung	11
3.4	Projektwirkungen	12

<b>3.5</b>	<b>Mensch</b> .....	<b>12</b>
<b>3.6</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b> .....	<b>13</b>
<b>3.7</b>	<b>Tiere, Pflanzen &amp; biologische Vielfalt</b> .....	<b>13</b>
3.7.1	Biotop, Lebensräume .....	13
3.7.2	Lebensraumverbund.....	14
3.7.3	Artenschutz.....	14
<b>3.8</b>	<b>Boden und Fläche</b> .....	<b>17</b>
<b>3.9</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser</b> .....	<b>18</b>
<b>3.10</b>	<b>Klima- und Luftqualität</b> .....	<b>18</b>
<b>3.11</b>	<b>Landschaftsbild</b> .....	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>VARIANTENVERGLEICH</b> .....	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>WIRKPROGNOSE UND NULLVARIANTE</b> .....	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>EINGRIFFSBILANZIERUNG</b> .....	<b>21</b>
6.1	Übergeordnete Planungen.....	21
6.2	Planungen Dritter, Summationswirkungen.....	21
6.3	Eingriffsbilanz.....	21
<b>7</b>	<b>MAßNAHMENPLANUNG</b> .....	<b>23</b>
7.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	23
7.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	24
7.3	Ausgleichsbilanzierung .....	25
<b>8</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>28</b>

## **1 Veranlassung und Zielstellung**

An der Löderburger Straße / Salzstraße im nordwestlichen Stadtgebiet möchte die Stadt Staßfurt einen Einzelhandelsstandort entwickeln. Die dafür vorgesehene Fläche ist eine lange für Industrie und Bergbau genutzte Fläche des ehemaligen Salzbergwerkes Schacht Achenbach und umfasst Teile des Flurstückes 73/126 der Flur 1 Staßfurt.

Trotz Umsetzung des Vorhabens auf ehemals bereits baulich genutzten Flächen (Konversionsflächen) besteht noch kein Baurecht. Dieses soll durch ein Planverfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Durch die Nutzungsänderung der Flächen einschließlich der Beseitigung von Lebensräumen besteht die Möglichkeit, dass Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Unabhängig vom Vorliegen eines Eingriffstatbestandes ist darüber hinaus die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützter Lebensräume verboten, ebenso die Beseitigung von Gehölzbestand zwischen dem 01.März und 30.September.

### **1.1 Methodische Grundlagen**

Nach § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Das BauGB verweist auf die Eingriffsregelung nach § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die der Abwägung zugrunde zu legen ist. Nach dem § 14 BNatSchG unterliegen Vorhaben, welche geeignet sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild zu beeinträchtigen, der sogenannten Eingriffsregelung. Nach dieser Eingriffsregelung sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz der Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Entsprechend dem § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, 2010) beinhaltet der Bebauungsplan daher auch einen Umweltbericht mit einer Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Inhalt der Planung ist es unter anderem, die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu erfassen, Vorschläge zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erarbeiten sowie den verbleibenden Eingriff durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Das heißt, es müssen Maßnahmen festgelegt werden, die den Eingriff in den Naturhaushalt kompensieren.

Nach dem BauGB § 135 a-c kann die Gemeinde diese Maßnahmen an geeigneter Stelle durchführen und vom Eingriffsverursacher dafür eine Kostenerstattung verlangen. Der Ausgleich wird entsprechend den Forderungen aus dem Naturschutzrecht nach einer Kompensation mit möglichst funktionalen und möglichst räumlichen Bezug zum Eingriff festgesetzt (§ 15 BNatSchG).

### **1.2 Planungsunterlagen, Datengrundlagen**

Planungsgrundlagen sind folgende bisher erarbeiteten Gutachten und Stellungnahmen:

1. Vorentwurfsplanung zum V+E-Plan des Planungsbüros Sparfeld Architekten vom 01.11.2017
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben des Planungsbüros sven reuter frei räume, Delitzsch vom 17.09.2018.

### 1.3 Normen, Vorschriften und Literaturangaben

ADAM, K.; NOHL, W.; VALENTIN, W.; „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“; MURL (HRSG.); DÜSSELDORF, 1987

AUHAGEN, ERMER, MOHRMANN; „Landschaftsplanung in der Praxis“, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 2002

Barsch, H.; et.al.; (Hrsg.); „Landschaftsplanung-Umweltverträglichkeitsprüfung-Eingriffsregelung“; Gotha; 2003

BASTIAN, O.; SCHREIBER, K.; „Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft“; Stuttgart; 1994

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ; (Hrsg.); „Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000“; Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Nr. 53; Bonn - Bad Godesberg; 1998

GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A.; „UVP. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis. Methodischer Leitfaden“ München, 1990

KÖPPEL, J., FEICKERT, SPANDAU, STRASSER; „Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an Natur und Landschaft?“, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart; 1998

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG „Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg“; Nr. 4; Potsdam; 2005

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT WASSER (LAWA) „UVP-Leitlinien Arbeitsmaterialien für die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Wasserwirtschaft“; 1. Auflage; Berlin, Oktober 1997

METEREOLOGISCHER DIENST DER DDR; 1978; Klimadaten der DDR - klimatologische Normalwerte für das Gebiet der DDR (1951-1980)“; Potsdam; 1987

METEREOLOGISCHER DIENST DER DDR; „Klimatologische Normalwerte für das Gebiet der DDR (1901-1950)“; Berlin; 1978

### 1.4 Rechtsgrundlagen

- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)
- EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
- RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.
- RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist

- BauGesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist.

## **2 Beschreibung des Eingriffsraumes**

### **2.1 Vorhabenbeschreibung**

Im Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans soll eine Flächennutzung als Gewerbegebiet für die Errichtung eines Einzelhandelsstandortes festgesetzt werden. Der Geltungsbereich umfasst dabei eine Fläche von etwa 10.000 m<sup>2</sup> einschließlich Verkehrsflächen für Zufahrten.

Der Geltungsbereich umfasst ehemalige Industrieflächen nördlich der Löderburger Straße / Ecke Salzstraße. Die Flächen wurden als Umschlag- und Lagerplätze für den Industriestandort der Salzbergwerke mit Gleisanschlüssen, Lagerflächen, Gebäuden und Förderanlagen genutzt. Für das Vorhaben in Anspruch genommen wird der südöstliche Teil der ehemaligen Industrieflächen.

Es ist geplant, auf diesen Konversionsflächen zwischen der Löderburger Straße und der Salzstraße in eine Tiefe von etwa 100 m den Geltungsbereich für das Sondergebiet Einzelhandel festzusetzen. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche und der vorhandenen Verkehrsanbindung wird auf eine Variantenuntersuchung verzichtet.

### **2.2 Beschreibung erfasster Schutzgebiete**

#### **2.2.1 Europäisches Schutzgebietssystem Natura 2000**

Flächen des Europäischen Schutzgebietessystems Natura 2000, also FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des, nach Richtlinie 92/43/EWG geschützten FFH-Gebietes Bode und Selke im Harzvorland (FFH 0172), welches etwa 1,3 km entfernt in westlicher Richtung liegt. Die Entfernung beziehungsweise Lage mit funktionaler Trennung durch Siedlung und Verkehrswege lässt darüber hinaus keine Beeinträchtigung eines funktionalen Zusammenhanges, etwa über die Trennung einer Biotopverbundachse, besorgen.

Natura-2000 Schutzgebiete liegen außerhalb des Untersuchungsraumes und außerhalb der Wirkzone des Vorhabens. Eine Beeinträchtigung wertgebender Tierarten bis in die Schutzgebiete hinein ist aufgrund der Entfernung beziehungsweise funktionalen Trennung nicht zu besorgen.

#### **2.2.2 Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG**

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Bodeniederung“ befinden sich etwa 350 m in südwestlicher Richtung von der Grenze des Geltungsbereiches zur Löderburger Straße entfernt. Aufgrund der funktionalen Trennung durch Bebauung und Verkehrswege sind auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **2.2.3 Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG**

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Salzstelle bei Hecklingen“. Es befindet sich über 1,6 km ebenfalls in südwestlicher Richtung vom Geltungsbereich entfernt.

Aufgrund der Entfernung des NSG zum Eingriffsraum und weil durch das Vorhaben keine Funktionsachsen zum Lebensraumverbund betroffen sind, ist eine Beeinträchtigung des NSG durch das Vorhaben nicht zu besorgen.

#### **2.2.4 Geschützte Lebensräume**

Geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen. Die vorhandenen Gehölze stellen keine höhlenreichen Einzelbäume oder Altholzinseln dar.

### **2.3 Vorgaben aus Planungen Dritter und Planungsabsichten**

Planungen Dritter im Raum sind nicht bekannt. Eine Summation von Wirkungen verschiedener Projekte ist daher nicht zu besorgen.

## **3 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Vorhabens**

### **3.1 Mensch, Kultur- und Sachgüter**

#### **3.1.1 Mensch, Wohnfunktion**

Der Geltungsbereich umfasst Konversionsflächen eines ehemaligen Industriestandortes an der Löderburger Straße Staßfurt. Im Nordosten des Geltungsbereiches besteht werden Flächen bis heute als Industriestandort genutzt. Die Fläche weist keine Wohnfunktion auf und ist trotz der Nähe des Industriestandortes für Wohnbebauung grundsätzlich geeignet.

Die umgebende n Nutzungen stellen Wohnstandorte dar, welche durch die Nutzung als Einzelhandelsstandort beeinträchtigt werden können, hier vor allem durch Schallimmissionen.

Eine Erholungsfunktion der Flächen ist nicht zu erkennen. Die Wege auf der Fläche dienen haben eine untergeordnete Verbindungsfunktion für Fußgänger. Den Flächen des Geltungsbereiches fehlen bisher Voraussetzungen für eine Erholungsnutzung.

#### **3.1.2 Kultur- und Sachgüter**

Das Gewerbegebiet wird auf einer Konversionsfläche zwischen Verkehrswegen ausgewiesen. Nutzbare Bausubstanz besteht nicht.

Die Fläche ist durch Ablagerungen von Bodenaushub und auch durch illegale Abfallablagerungen geprägt, die zu beräumen sind. Über die Fläche hinausgehende Sachgüter sind nicht vorhanden und über den Geltungsbereich hinaus auch nicht gefährdet.

Die Fläche ist eine bereits vollständig überprägte und zum größten Teil überbaute Konversionsfläche. Der Geltungsbereich ist kein archäologisches Relevanzgebiet, da eine Bebauung bereits erfolgte. Mit archäologischen Fundstätten ist daher aufgrund der Vorbelastung nicht zu rechnen.

#### **3.1.3 Erwerbsfunktion**

Die Fläche des Geltungsbereiches hat derzeit keine Erwerbsfunktion. Auch eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erfolgt nicht.

Eine weitergehende Beeinträchtigung der Erwerbsfunktion von Flächen in den angrenzenden Siedlungsgebieten ist durch die Ausweisung der Einzelhandelsflächen nicht zu besorgen.

## **3.2 Artenschutz**

Für den Geltungsbereich oder dessen unmittelbare Umgebung liegen keine detaillierten Untersuchungen für einzelne Tierartengruppen vor. Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten lassen sich zum momentanen Zeitpunkt nur aus den vorliegenden Daten ableiten. Auf dieser Grundlage liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor.

Im Jahr 2018 erfolgten Kontrollen zum Vorkommen von Reptilien und Brutvögeln. Ein Nachweis von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) auf den Flächen, Bauschutt- und Bodenablagerungen erfolgte nicht. Dennoch ist ein Vorkommen nicht vollständig auszuschließen, da der Erfassungszeitraum nicht den Methodenstandards entsprach.

Im Zuge der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen und der sich daraus ergebende Handlungsbedarf in die Maßnahmenplanung einzustellen.

## **3.3 Schutzgüter von Natur und Landschaft**

### **3.3.1 Boden und Fläche**

#### **3.3.1.1 Bestand**

Der Geltungsbereich besteht ausschließlich aus aufgeschütteten und abgegrabenen Kippenböden, vorwiegend aus Kiesen und Sanden (Lockersyrosem). Fundamente, Verdichtete Bodenbereiche und Ablagerungen von Bauschutt und Siedlungsmüll sind im Geltungsbereich immer noch vorhanden.

Eine Versiegelung von bisher durch Bebauung nicht vorbelasteten Bodenbereichen sowie eine Abgrabung oder Aufschüttung naturnaher Böden wird nicht vorgenommen. Ein großer Teil der bisher zumindest oberflächlich entsiegelten Bereiche des ehemaligen Industriestandortes wird erneut versiegelt.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Flächen aus dem Rückbau von Industrieanlagen. Die Gebäude und –anlagen des Industriegebietes wurden abgebrochen, zum Teil oberflächennah zurückgebaut, zum Teil wurden die entsiegelten Flächen überschüttet und sind überwachsen. Die Beseitigung von Fundamenten, unterirdischen Anlagen und Versiegelung ist unvollständig. Die Fläche wurde dem Naturhaushalt jedoch zurückgeführt und der Eingriff ist nicht wie bei einer Konversionsfläche mit bestehender Versiegelung zu bewerten. Durch die Lage des Geltungsbereiches wird nach § 1a Abs. 2 BauGB durch Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen, innerstädtische Brachen und Nachverdichtung ein weiterer Flächenverbrauch, insbesondere in den Außenbereich, in Landwirtschaftliche Flächen, in Flächen für Wald oder in Wohnflächen vermieden.

Die Puffer- und Filterfähigkeit des Bodens wird gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht durch weitergehenden Stoffeintrag beeinträchtigt. Die Vorbelastung der Flächen durch die industrielle Nutzung bzw. den Bestand an Gebäuden, Anlagen und befestigten Flächen ist erheblich. Hinzu kommen anhaltende illegale Ablagerungen.

Die Arbeiten finden im Bereich vorbelasteter, beräumter Industrieflächen statt, so dass die Archivfunktion des Bodens nicht betroffen ist.

Grundsätzlich ist es in der Umgebung des Bauvorhabens möglich, dass nicht beräumte Altlasten aus der ehemaligen industriellen Nutzung aufgefunden werden, welche durch Abgrabung mobilisiert werden könnten.



### 3.3.1.2 Bewertung

Das Ausgangssubstrat für den Boden ist bereits stark anthropogen überformt und weist auf den von der Bebauung betroffenen Flächen keine besonderen Standorteigenschaften auf. Durch die industrielle Nutzung war die Fläche Überformungen, Versiegelungen und Stoffeinträgen ausgesetzt.

Die bereits einsetzende Bodenbildung durch Gehölzaufwuchs und Sukzession ist zum großen Teil nachhaltig, jedoch vergleichsweise jung.

### 3.3.2 Grund- und Oberflächenwasser

#### 3.3.2.1 Bestand

Die Entwässerung der Oberflächen an der Löderburger Straße erfolgt über die Einleitung in den Mischwasserkanal an der Löderburger Straße und über den Soda-Kanal. Die südlich verlaufende Bode als Vorflut ist für die direkte Entwässerung zu weit entfernt. Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt daher ausschließlich über gefasste Entwässerungsleitungen und Kanäle.

Aufgrund der Lage der Kanäle ist mit einem Grundwasserabstand von mindestens 3,5 m zu rechnen.

Die Gefahr des Stoffeintrages in das Grundwasser ist durch fehlende bindige Deckschichten dabei relativ hoch. Die Vorbelastung durch Verkehr und Nebenanlagen (Parkplätze) sowie durch die ehemalige Nutzung und die anhaltenden Ablagerungen ist jedoch hoch einzuschätzen.

Grundwasserentnahmestellen, Trinkwasserschutzzonen oder Bereiche mit besonders hoch anstehendem Grundwasser sind im Untersuchungsraum nicht zu finden.

#### 3.3.2.2 Bewertung

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen des Untersuchungsraumes für das Schutzgut richtet sich in erster Linie nach der Grundwasserneubildung durch Niederschlagsversickerung und Oberflächenabfluss. Die Flächen weisen aufgrund der Bodenverhältnisse und der Geländeneigung eine vergleichsweise mittlere Versickerungsrate auf, welche durch die Lage auf einer aufgeschütteten Terrasse mit steilen Böschungen eingeschränkt wird. Aufgrund der Vorbelastungen und der anhaltenden Stoffablagerungen mit der Gefahr des Eintrages von Schadstoffen sowie durch die nicht einzuschätzende Filterfähigkeit der überdeckenden Bodenschichten ist eine Grundwasserneubildung im Geltungsbereich jedoch nicht anzustreben und daher von untergeordneter Bedeutung.

Das Schutzgut Grundwasser ist im Geltungsbereich von untergeordneter Bedeutung.

### 3.3.3 Klima und Luftqualität

#### 3.3.3.1 Bestand

Das Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Staßfurt und ist damit im Hinblick auf seine Klimaausgleichsfunktion zu betrachten.

Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sind nicht vorhanden. Die unversiegelten Flächen mit den kleinflächigen Gehölzen wirken jedoch im Stadtgebiet Klima ausgleichend, besonders durch Beschattung und Staubfilterung, wenn auch durch das Fehlen von Großgehölzen in untergeordneter Funktion.

### 3.3.3.2 Bewertung

Ausgeprägte Frischluftentstehungsgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich selbst bildet jedoch zusammen mit den umgebenden Flächen einen Bereich von untergeordneter Bedeutung als Fläche für den Klimaausgleich und zur Luftreinhaltung.

### 3.3.4 Landschaftsbild

#### 3.3.4.1 Bestand

Aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die bestehende Bebauung innerhalb der geschlossenen Siedlungsgebiete und der dominanten Verkehrsstrassen ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Fernzone des Landschaftsbildes (bis etwa 10 km Entfernung) zu rechnen.

Das Landschaftsbild in der Mittelzone bis 1,0 km um den Untersuchungsraum ist ebenfalls vollständig vom Siedlungsgebiet Staßfurt mit zum Teil sehr dominanten Gebäuden und Anlagen geprägt.

Das Landschaftsbild der Nahzone bis etwa 200 m um den Geltungsbereich ist ebenfalls von der Randbebauung einschließlich der Industrieflächen im Norden sowie verschiedenen Sukzessionsstadien der unmittelbar umgebenden Flächen geprägt.

#### 3.3.4.2 Bewertung

Nahzone

Tabelle 1

Landschaftsbildbewertung Nahzone

Bewertungskriterium	Verbale Beschreibung	Punktbewertung
Vielfalt	gering	3
Naturnähe	gering	3
Eigenart	sehr gering bis gering	2
visuelle Verletzlichkeit	sehr gering	1
Schutzwürdigkeit	sehr gering bis gering	2

Die Nahzone ist aufgrund der Vorbelastung, der Einbindung und vor allem der Art des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorhaben wenig empfindlich gegen Störungen des Landschaftsbildes.

### 3.3.5 Lebensräume

#### 3.3.5.1 Bestand

Die Fläche stellt eine beräumte Industrie- und Gewerbeanlage dar. Durch die natürliche Sukzession seit dem Abbruch der Anlagen und der Nachpflanzung mit verschiedenen nicht heimischen Gehölzen haben sich ausgedehnte Grasflächen mit Dominanzbeständen aus Reitgras (*Calamagrostis*) und kleinere, flächige Gehölze herausgebildet.

Die Strauchschicht wird dominiert von gepflanzten Bastard-Indigo (*Amorpha fruticosa*), Bluthartriegel (*Cornus sanguineum*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Liguster (*Ligustrum vulgaris*) und anderen heimischen und nichtheimischen Sträuchern. Die vorhandenen Bäume sind durchweg Jungbestände aus Gehölzsukzession und entlang der Löderburger Straße aus Pflanzungen hochstämmiger Einzelbäume als Reihe. Es sind folgende Arten u finden:

Hybridpappeln (*Populus x Hybr.*)

Eschen-Ahorn (*Acer negundo*)

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Walnuss (*Juglans regia*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Neben den eher trockenen Gehölzbeständen sind auch teilbefestigte Fahrwege und eine illegale Ablagerung von Bauschutt und Siedlungsmüll im Geltungsbereich zu finden.

Ältere Einzelbäume und Baumreihen mit einem Alter von über 20 Jahren gibt es nicht.

Aufgrund der Altersstruktur des Gehölzbestandes ist die Betroffenheit von dauerhaften Lebensstätten in den Gehölzen, etwa wiederholt genutzte Niststätten, Greifvogelhorste, Nisthöhlen für Brutvögel sowie Wochenstuben oder Winterquartiere für Fledermäuse auszuschließen. Niststätten, welche wiederholt belegt werden, Baumhöhlen oder größere Spalten wurden bei den Begehungen nicht vorgefunden.

### 3.3.5.2 Bewertung

Die Bewertung der Lebensräume im Untersuchungsgebiet erfolgt nach den Kriterien Strukturvielfalt, Natürlichkeit, Ersetzbarkeit, Wiederherstellungsdauer, regionale Seltenheit, Bedeutung für den Biotopverbund und Gefährdung. Dabei sind im Planungsgebiet keine seltenen oder gefährdeten Lebensräume zu finden. Die vorhandenen Lebensräume werden entsprechend den Planungshilfen zur Eingriffsermittlung auf einer Skala von **0 (ohne Wert) bis 30** (höchste Wertstufe) bewertet. Gegenüber dem Wert von Sukzessionsflächen entsprechend der Handlungsempfehlung wird für die unter den Flächen liegende Versiegelung ein rechnerischer Abschlag vorgenommen.

Tabelle 2  
Biotopbewertung

Strukturvielfalt	Natürlichkeit	Wiederherstellung	Ersetzbarkeit	Seltenheit	Biotopverbund	Gefährdung
Straße, vollversiegelt (Biototyp VSY) – Biotopwert: 0						
0	0	0	0	0	0	0
Weg, vollversiegelt (Biototyp VWD) – Biotopwert: 0						
0	0	0	0	0	0	0
Gebäude (Biototyp BW) – Biotopwert: 0						
0	0	0	0	0	0	0
Wege teilversiegelt (Biototyp VWB) – Biotopwert: 3						
1	3	2	3	2	4	3
Bauschutt- und Siedlungsmüllablagerung (Biototyp VWA) – Biotopwert: 5						
7	6	5	2	6	6	3
Ziergarten, Rasen (Biototyp AKC) – Biotopwert: 6						
4	7	6	6	5	7	7

Sukzessionsflächen mit Gehölzen (Biotoptyp HXC) – Biotopwert: 11						
11	10	12	10	10	13	10
Sukzessionsfläche ohne Gehölze, Jungbestand (Biotoptyp UDB) – Biotopwert 10						
11	10	11	8	8	13	8
Einzelbaum (Biotoptyp HEX) – Biotopwert 7 zuzügl. Grundfläche						
7	9	8	7	6	8	6

Die durch die Festsetzungen im V+E-Plan in Anspruch genommenen Flächen sind von geringem bis mittlerem Wert für den Naturhaushalt.

### 3.4 Projektwirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen:

Das Vorhaben besteht in der Ausweisung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Nutzung als Gebiet für den Einzelhandel auf der von Geltungsbereich erfassten Fläche. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei von den Flächen für das Gebäude der Handelseinrichtung einschließlich der Zufahrten, Stellflächen und befestigten Flächen für den Lieferverkehr bestimmt.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich vollständig beseitigt und durch andere Flächennutzungen, wie Gebäude, Stellplätze, Zufahrten sowie Grünflächen im nicht überbaubaren Teil ersetzt werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Die durch das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche entspricht auch während der Bauzeit dem Geltungsbereich. Es erfolgt daher keine temporäre Inanspruchnahme weiterer Flächen. Unter den baubedingten Auswirkungen des Vorhabens sind darüber hinaus die Emissionen während der Bauphase und vor allem der Bauzeitpunkt und Bauzeitraum zu nennen. Mit einer erhöhte Belastung durch Lärm, Erschütterung und Staub über die bestehende und genehmigte Nutzung hinaus ist nicht zu rechnen. Bereiche mit besonderem Schutzanspruch sind dabei die angrenzenden Wohnbauflächen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens sind durch Emissionen möglich, da auf den Flächen des Geltungsbereiches ständig Fahrzeugverkehr stattfindet.

### 3.5 Mensch

Erholungsfunktion: nicht betroffen

Begründung: Die Erholungsfunktion der Landschaft ist weitgehend auf die örtliche und lokale Funktion der nicht durch Wege erschlossenen Flächen beschränkt und unabhängig von den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens. Der Geltungsbereich selbst hat aufgrund der fehlenden Erschließung keine Erholungsfunktion.

Die baubedingten Auswirkungen des Vorhabens durch Lärm, Staub, Abgase und Erschütterungen sind trotz der bestehenden Belastungen durch die Verkehrswege und Gewerbeflächen als erheblich einzuschätzen. Eine Summationswirkung des Vorhabens mit anderen Faktoren, etwa der Verkehrsflächen oder dem bestehenden Industriestandort sind möglich.

Menschliche Gesundheit: Betroffenheit möglich

Begründung: Der Untersuchungsraum hat für die menschliche Gesundheit nur eine untergeordnete Bedeutung. Die zu besorgende Erhöhung des Baustellenverkehrs kann hier zu Mehrbelastungen führen. Ein Überschreiten von Grenzwerten, etwa der TA Lärm ist jedoch durch die Bautätigkeit möglich. Damit sind betriebsbedingten Beeinträchtigungen über der Erheblichkeitsschwelle möglich.

Ob sich das Vorhaben „Einzelhandel Staßfurt“ gemäß § 50 BImSchG in die nähere Umgebung einfügt, ist zu prüfen. Weitere Bauflächen sind vorerst in der Nähe des Geltungsbereiches nicht zu finden.

Es ist davon auszugehen, dass das Einzelhandelsgebiet nicht in vollem Umfang nachts betrieben wird.

Die baubedingten Auswirkungen des Vorhabens durch Lärm, Staub, Abgase und Erschütterungen sind gegenüber dem bestehenden Aufkommen möglicherweise als erheblich einzuschätzen.

Wohn- und Arbeitsfunktion: nicht betroffen

Begründung: Die Maßnahme nimmt ausschließlich Flächen in Anspruch, auf denen Industrieanlagen zurückgebaut wurden. Die nächstgelegene Wohnfunktion weisen die Gebäude in unmittelbarer Nähe (Löderburger Straße / Salzstraße) auf. Das Vorhaben verbessert die Nahversorgung in der Ortslage und dient damit mittelfristig der Verbesserung der Wohnfunktion. Davon abgesehen hat eine betriebs- oder baubedingte Lärmemission jedoch auch Auswirkungen auf die Wohnfunktion der angrenzenden Flächen.

Aufgrund der geringen Entfernung des Geltungsbereiches zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung kann ohne Nachweis der Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm keine Erheblichkeit der Auswirkungen von Lärm dargestellt oder verneint werden.

Die Arbeitsfunktion der Flächen wird durch das Vorhaben auch langfristig verbessert, da arbeitsintensive Handelsbetriebe angesiedelt werden sollen.

### **3.6 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter: keine Betroffenheit

Begründung: Der Untersuchungsraum ist durch ehemalige industrielle Nutzung geprägt. Die Maßnahme nimmt ausschließlich ungenutzte Flächen in Anspruch. Die Flächen sind stark überprägt und weisen keine Denkmalfunktion auf. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

### **3.7 Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt**

#### **3.7.1 Biotope, Lebensräume**

Stillgewässer: keine Betroffenheit

Begründung: Die nächstgelegenen Stillgewässer liegen mehr als 1.000 m vom Geltungsbereich entfernt. Ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Vorhaben besteht nicht. Verbundfunktionsachsen werden nicht unterbrochen.

Fließgewässer: keine Betroffenheit

Begründung: Die Bode als nächstgelegenes Fließgewässer liegt 1.3 km südlich. Das Gewässer oder sein Überschwemmungsbereich sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen

durch Stoffeinträge sind durch die Art des Vorhabens nicht zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser kann jedoch durch die im Geltungsbereich verrohrten Kanäle entlang des Fußweges an der Löderburger Straße in die Bode gelangen.

Eine Beeinträchtigung der Hochwassersituation durch verstärkten Oberflächenabfluss aus dem Geltungsbereich ist daher möglich.

Durch die Bautätigkeit und den unvermeidbaren Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (Treib- und Schmierstoffe, Kalk) besteht weitab der Oberflächengewässer kein Konfliktpotential.

Gehölze, Einzelgehölze: Betroffenheit möglich

Baubedingt:

Durch Sukzession oder Pflanzung haben sich im Geltungsbereich verschiedene Gehölze angesiedelt.

Die betroffenen Sträucher und Bäume müssen für das Vorhaben direkt oder aufgrund der notwendigen Baufeldfreimachung beseitigt werden. Eine Alternativlösung zur Schonung des Baumbestandes über die nicht betroffenen und zu schützenden Bäume hinaus ist nicht möglich. Die Auswirkung ist daher erheblich und nicht vermeidbar.

Anlagebedingt

Die Bäume im Baubereich werden im Zuge der Baufeldfreimachung beseitigt. Anlagebedingte Fällungen sind darüber hinaus nicht zu besorgen, es sei denn die naturfernen Gehölze auf der Zuordnungsfläche der Kompensationsmaßnahmen werden durch naturnahe Gehölze ersetzt.

Vermeidung: Alle Bäume im Baufeld wurden auf Höhlen, Spalten und Baum bewohnende Tierarten, insbesondere Fledermäuse zu untersucht.

Die Beseitigung der Bäume erfolgt in einem Zeitraum von Oktober bis Februar des jeweiligen Jahres, um Konflikte mit Brutvögeln oder anderen Gehölzbewohnern (Fledermäuse) zu vermeiden. Das Vorhandensein von Winterquartieren von Baum bewohnenden Fledermäusen ist aufgrund des geringen Alters des betroffenen Baumbestandes und der Ergebnisse der Voruntersuchung nicht zu besorgen.

Durch die Überbauung der Flächen werden die vorhandenen Sekundärlebensräume, wie Gehölze, Staudenfluren, Gras-Krautfluren und Sukzessionsflächen beseitigt. Die Auswirkung ist unvermeidbar und erheblich.

### **3.7.2 Lebensraumverbund**

Biotopverbundfunktion: keine Betroffenheit

Lebensraumstrukturen mit Verbundfunktion innerhalb des Geltungsbereiches oder von Habitaten außerhalb des Geltungsbereiches sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### **3.7.3 Artenschutz**

Vogelarten: Betroffenheit möglich

Eine direkte Gefährdung von Tieren durch die Baumaßnahme ist nicht auszuschließen. Das betrifft in erster Linie die Beseitigung der Gehölze. Die Beseitigung von Höhlen oder dauerhaften Niststätten ist nach derzeitigem Stand der Erfassung nicht zu besorgen.

Durch die Beseitigung von Gehölzaufwuchs ist, abhängig von der Jahreszeit, nicht auszuschließen, dass Brutvögel gefährdet werden können.

Als Beeinträchtigung verbleibt weiterhin die Verringerung der Fläche des Lebensraumkomplexes Sukzessionsfläche mit und ohne Gehölze als Lebensraum für verschiedene Tierarten und damit die erzwungene Erhöhung der Siedlungsdichte der betroffenen Tierarten auf den verbleibenden Flächen. Für die meisten vor Ort nachgewiesenen Tierarten, etwa Singvögel scheint das aufgrund der beobachteten Siedlungsdichte unproblematisch. Jedoch reichen die Begehungen für eine sichere Einschätzung der bisherigen Populationsdichte nicht aus.

Es sind daher weitere Maßnahmen notwendig, um die Lebensraumqualität auf den verbleibenden Flächen zu erhöhen und diese Flächen damit für eine höhere Siedlungsdichte der gefährdeten Tierartengruppen vorzubereiten. Besonders mit Hinblick auf die voranschreitende Sukzession ist es darüber hinaus notwendig diese Lebensraumqualität dauerhaft zu erhalten.

Vermeidung: Bei Feststellung von akuten Vorkommen störungsempfindlicher Vogelarten sind konkrete Maßnahmen zur Einschränkung oder zum Zeitpunkt von Störungen festzulegen. Zum derzeitigen Planungsstand sind keine solchen Vorkommen bekannt. Vor Baubeginn sind die zu beseitigenden Gehölze auf Besiedlung zu untersuchen. Die Fällung erfolgt im Zeitraum von Oktober bis Februar des jeweiligen Jahres, bei Bedarf als vorgezogene Maßnahme.

Die Arbeiten zur Beseitigung von Gehölzen im Geltungsbereich sind zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Niststätten von Baum- und Strauchbrütern entsprechend den Regelungen im § 39 Abs.5 BNatSchG zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V 1).

Vor Baubeginn werden die Flächen des Baufeldes gemäht und von Versteckplätzen und potentiellen Nistplätzen für Bodenbrüter beräumt. Anschließend erfolgt eine Nachkontrolle der Flächen auf Niststätten (**Vermeidungsmaßnahme V 2**).

Artengruppe Libellen: keine Betroffenheit

Begründung: Gewässer als potentielle Lebensräume für die Fortpflanzung sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es ist daher nur möglich, dass die Flächen des Geltungsbereiches von mobilen Libellenarten als Jagdrevier genutzt werden. Die Verkleinerung der Flächen für Jagdreviere von Libellen ist aufgrund des geringen Anteils des Geltungsbereiches an den als Jagdrevier geeigneten Gesamtflächen und aufgrund der Entfernung und funktionalen Trennung des Geltungsbereiches von potentiellen Fortpflanzungsgewässern durch stark befahrene Verkehrswege nicht als erheblich einzuschätzen.

Artengruppe Fische und Rundmäuler: keine Betroffenheit

Begründung: Wasserstand, Uferbereich, Sohle oder Verlauf von Gewässern sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Artengruppe Amphibien: keine Betroffenheit

Für Amphibien ist der Untersuchungsraum zwar strukturell als Teillebensraum für Sommer- oder Überwinterungshabitate geeignet, jedoch unterbindet die Entfernung und funktionale Trennung potentieller Laichgewässer eine tatsächliche Nutzung des Geltungsbereiches für diese Tierartengruppe.

Eine Betroffenheit von Amphibien durch das Vorhaben ist nicht zu besorgen.

Artengruppe Reptilien: Betroffen

Für Reptilien bietet der Untersuchungsraum grundsätzlich eine geeignete, wenn auch keine günstige Habitatstruktur. Die Sukzession mit Gehölzen, einzelnen Offenflächen sowie die besonnten Wegeflächen und Reste von Beton und Anlagen sind zum jetzigen Stand geeignet zur Besiedlung mit Reptilien. Negativ wirken sich die Siedlungsnähe, die isolierte Lage sowie der zum Teil dichte Gehölzbewuchs auf den nicht versiegelten Flächen aus. Die versiegelten und durch Vegetation oder Ablagerungen überdeckten Flächen sind als Habitat für Reptilien grundsätzlich geeignet einschließlich der vorhandenen Möglichkeiten zum Graben für die Winterruhe oder für die Gelege.

Durch das fehlen von Gewässern und Feuchtplätzen ist das Vorkommen von Reptilien, die ans Wasser gebunden sind, nicht zu besorgen. Auch für die verbreitete Ringelnatter (*Natrix natrix*) kann der Untersuchungsraum als Reproduktionsgebiet aufgrund der anhaltenden Trockenheit und als Nahrungshabitat aufgrund des Fehlens von Amphibien als bevorzugte Beute keine hinreichenden Lebensraumstrukturen bieten.

Das Vorkommen weiterer Reptilien, etwa Waldeidechse (*Lacerta vivipara*) oder Blindschleiche (*Anguis fragilis*) konnte zu keiner Zeit nachgewiesen werden. Die Lebensraumansprüche überschneiden sich jedoch weitgehend mit denen der Zauneidechse.

Die Verkleinerung der innerstädtischen Offenfläche als potentieller Lebensraum für Zauneidechsen ist unvermeidbar, jedoch nicht erheblich.

Ersatz: Durch die Anlage von Grünflächen als Randbereiche für Gehölze und bauliche Anlagen wird sichergestellt, dass Lebensräume für Reptilien gegenüber dem Bestand aufgewertet und durch die notwendige Pflege dauerhaft gesichert sind.

Vor Baubeginn werden die Flächen des Baufeldes gemäht und von Versteckplätzen beräumt. Anschließend erfolgt eine Nachkontrolle der Flächen auf Reptilien (**Vermeidungsmaßnahme V 2**).

Das Baufeld ist nach der o.a. Mahd sofort mit einem Bauzaun und einem Reptilienschutzzaun einzustellen, um ein Einwandern von Zauneidechsen in die nunmehr besonnte, vegetationslose Fläche des Baufeldes zu vermeiden (**Vermeidungsmaßnahme V 3**).

Anlagebedingt ist die Fallenwirkung von Verrohrungen und Schächten zu beachten. Darüber hinaus fällt der Geltungsbereich als möglicher Lebensraum für Reptilien aus.

Vermeidung: Rohrleitungen und Schächte, von denen eine Gefährdung als Fallenwirkung ausgehen kann, sind im Zuge der Maßnahme mit Froschkappen zu versehen (**Vermeidungsmaßnahme V 4**).

Artengruppe xylobionte Käfer: keine Betroffenheit

Es erfolgt keine Beseitigung von Bäumen mit Alt- und Totholz im Zuge der Maßnahme.

Ersatz: Durch die Nachpflanzung von Bäumen können diese Lebensraumstrukturen geschaffen und langfristig gesichert werden.

Artengruppe Fledermäuse: Betroffenheit möglich

Baubedingt:

Da keine Altbäume mit Höhlen oder Spalten beseitigt werden, sind Teillebensräume baumbewohnender Fledermäuse nicht betroffen.

Die Verkleinerung der innerstädtischen Offenfläche als potentielles Jagdhabitat ist unvermeidbar, jedoch nicht erheblich.

Ersatz: Durch die Anlage von flächigen Gehölzen und auch hochstämmigen Bäumen wird die horizontale und vertikale Struktur der Fläche verbessert und die Fläche damit als Jagdhabitat für Fledermäuse aufgewertet.



### 3.8 Boden und Fläche

Eine Versiegelung von bisher unbeeinträchtigten Bodenbereichen sowie eine Abgrabung oder Aufschüttung naturnaher Böden wird nicht vorgenommen. Ein großer Teil der bisher zumindest oberflächlich entsiegelten Bereiche des ehemaligen Industriestandortes wird erneut versiegelt.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Flächen aus dem Rückbau von Industrieanlagen. Durch die Lage des Geltungsbereiches auf einer innerstädtischen Industriebrache ohne Nutzung für Wohn- oder Erholungszwecke ist der Geltungsbereich hinsichtlich des Flächenverbrauches als konfliktarm einzuschätzen, so dass hier keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen oder Variantenuntersuchungen erfolgen.

Die Beseitigung von Fundamenten und unterirdischen Anlagen ist unvollständig. Die Fläche wurde nach der Beräumung jedoch dem Naturhaushalt zurückgeführt. Daher kann die Fläche zwar konfliktarm wiederbebaut werden, es erfolgt jedoch eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen.

Ertragspotential: keine Betroffenheit

Begründung: Durch die Maßnahme werden ausschließlich ehemalige Industrieflächen in Anspruch genommen, die gerade in den unterirdischen Teilen nicht vollständig beräumt wurden. Die Vorbelastungen sind erheblich.

Puffer- und Filterfähigkeit: nicht betroffen

Die Puffer- und Filterfähigkeit des Bodens wird gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht durch weitergehenden Stoffeintrag beeinträchtigt. Die Vorbelastung der Flächen durch die industrielle Nutzung bzw. den Bestand an Gebäuden, Anlagen und befestigten Flächen ist erheblich, auch wenn in den letzten Jahren eine natürliche Sukzession mit verschiedenen Stadien der Boden-Neubildung beziehungsweise Bodenregeneration auf Teilflächen eingesetzt hat.

Archivfunktion: keine Betroffenheit

Begründung: Aufgrund der vollständigen baulichen Überprägung des Geltungsbereiches in der Vergangenheit durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung weist der Geltungsbereich keine archäologische Relevanz auf. Daher ist eine Betroffenheit auszuschließen.

Altlasten: Betroffenheit möglich

Begründung: Grundsätzlich ist es in der Umgebung des Bauvorhabens möglich, dass nicht beräumte Altlasten aus der ehemaligen industriellen Nutzung aufgefunden werden, welche durch Abgrabung mobilisiert werden könnten. Die oberirdisch abgelagerten Altlasten (Bauschutt, Siedlungsmüll) werden dagegen im Zuge des Vorhabens beseitigt.

Die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises weist darauf hin, dass die Flurstücke 1332/73 und 903/73 bzw. das Gelände nordwestlich des namenlosen Feldweges zur Altlastverdachtsfläche Nr. 13287 „Deponie und Schacht Achenbachgelände ehem. Kaliwerk“. Das Flurstück 73/126 des Plangebietes liegt auf dem Gelände der im Altlastenkataster des Salzlandkreises registrierten Altablagerungen Nr. 13227 „Kommunale und Industriedeponie Soda“. Auf der Fläche wurden im Zeitraum von 1870 bis 1988 ca. 260.000 m<sup>3</sup> Soda- und Kaliverarbeitungsrückstände, Bauschutt, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle und Fäkalien aus Sammelgruben abgelagert. Die ehemalige Deponie fällt als Altablagerung in den Regelungsbereich des Bodenschutzes.

Vermeidung: Durch ein Altlastenmanagement beim Bodenaushub und bei der Entscheidung über die Ableitung von Niederschlagswasser mit der Möglichkeit der Korrespondenz mit dem

Grundwasser sind die Folgen für mögliche Altlastenstandorte einzubeziehen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials der geordneten Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertung, besonders vor Ort hat dabei Vorrang vor Beseitigung. Deklarationsanalysen sollten möglichst schon im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erfolgen (**Vermeidungsmaßnahme V 5**).

### 3.9 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser: Betroffenheit möglich

Betriebsbedingt

Durch die Bautätigkeit und den unvermeidbaren Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (Treib- und Schmierstoffe, Kalk) besteht immer eine erhöhte Gefahr des Eintrages dieser Stoffe in das Grundwasser. Diese Auswirkung ist als erheblich einzuschätzen, jedoch vollständig vermeidbar.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt wird ein großer Teil der bisher zumindest oberflächlich entsiegelten Bereiche des ehemaligen Industriestandortes wieder versiegelt. Damit wird die Korrespondenz zwischen Grund- und Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen vollständig unterbrochen.

Vermeidung: Soweit wie möglich sollten versickerungsfähige Beläge für die befestigten Flächen verwendet werden. Das anfallende Niederschlagswasser und das gereinigte Schmutzwasser werden auf unbelasteten Flächen vollständig versickert (Vermeidungsmaßnahme V6).

Oberflächenwasser: keine Betroffenheit

Oberflächengewässer sind durch die Lage des Geltungsbereiches abseits von Fließ- und Stillgewässern nicht direkt gefährdet.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Soda-Kanal ist jedoch vorgesehen, so eine indirekte Beeinträchtigung durch Stoffeinträge oder Abflussspitzen nicht ausgeschlossen werden kann.

### 3.10 Klima- und Luftqualität

Betroffenheit möglich

Baubedingt:

Die durch den Baubetrieb hervorgerufenen Emissionen sind aufgrund der Vorbelastung durch Straßen und Gewerbeflächen sowie aufgrund der Entfernung zu schutzwürdigen Gebieten als nicht erheblich einzuschätzen.

Anlagebedingt: Die zu beseitigenden Gehölze und Grünflächen sind grundsätzlich Strukturen mit Klimaausgleichsfunktionen. Ein Kaltluftabfluss und damit ein Luftaustausch bei Inversionswetterlagen erfolgt nicht und ist aufgrund der möglichen Emissionen durch den Industriestandort und die Verkehrswege auch nicht zielführend für die Versorgung der Wohngebiete mit Frischluft. Die Beseitigung des Gehölzbestandes als Staubfilter ist unvermeidbar.

Ersatz: Durch die Neuanlage von flächigen Gehölzen in erheblich größerem Umfang als im Bestand wird die Klimaausgleichsfunktion der Fläche gestärkt.

### 3.11 Landschaftsbild

Keine Betroffenheit

Die Beseitigung des Gehölzbestandes und die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, ist aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut und durch die vollständige Sichtverschattung des Nahbereiches nicht als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Die Beeinträchtigung der Nahzone ist aufgrund der Vorbelastung nicht als erheblich einzuschätzen.

## 4 Variantenvergleich

Ein Variantenvergleich wird nicht angestellt, da die zur Verfügung stehende Fläche zur Schaffung von Baurecht geeignet ist und an anderer Stelle keine Flächen zur Verfügung stehen. Für die wesentlichen Umweltauswirkungen ist nicht das Maß der möglichen baulichen Nutzung, sondern die Art der Ausführung des Vorhabens entscheidend. Lagealternativen gibt es nicht.

## 5 Wirkprognose und Nullvariante

Tabelle 3  
Wirkprognose

Konflikt	Auswirkungen des Vorhabens	Auswirkungen bei Status quo
Schutzgut Boden		
Bodenverdichtung, Bodenabtrag Baubedingt	nicht erheblich, da im vorbelasteten Bereich	anhaltende Beeinträchtigung durch Vorbelastung (Verdichtung)
Überbauung und Versiegelung Anlagebedingt	Neuversiegelung erheblich	anhaltende Beeinträchtigung durch Vorbelastung (Fundamente, Baukörper)
Gefahr des Eintrages oder der Mobilisierung von Schadstoffen durch Baubetrieb baubedingt	weitergehender Stoffeintrag durch Baubetrieb vermeidbar	Anhaltende Beeinträchtigung durch bestehende Verkehrswege
Schutzgut Oberflächenwasser		
keine Beeinträchtigungen		
Schutzgut Grundwasser		
Gefahr des Eintrages und der Mobilisierung von Schadstoffen durch Baubetrieb baubedingt	weitergehender Stoffeintrag durch Baubetrieb vermeidbar	Anhaltende Beeinträchtigung durch bestehende Verkehrswege

Versiegelung anlagebedingt	Unterbrechung der Grundwas- serneubildung teilweise vermeidbar	anhaltende Beeinträchtigung durch Vorbelastung (Verdich- tung)
Schutzgut Klima / Luft		
Lärm und Emissionen durch Baubetrieb baubedingt	geringfügige Beeinträchtigung, jedoch aufgrund der Vorbelas- tung Erheblichkeit ist zu prüfen	Anhaltende Beeinträchtigung durch bestehende Nutzung
Versiegelung und Überbauung anlagebedingt	Beeinträchtigung des Kleinkli- mas, jedoch aufgrund der Vorbe- lastung und der Begrenzung der Auswirkung auf die Fläche selbst nicht erheblich	keine Beeinträchtigung
Schutzgut Landschaftsbild		
Lärm und Emissionen durch Baubetrieb baubedingt	geringfügige Beeinträchtigung, jedoch aufgrund der Vorbelas- tung nicht erheblich	Anhaltende Beeinträchtigung durch bestehende Verkehrswege
Beseitigung von Gehöl- zen bau und anlagebedingt	Beeinträchtigung des Land- schaftsbildes in der Nahzone, jedoch aufgrund der Vorbelas- tung nicht erheblich	Erhalt des Gehölzbestandes
Schutzgut Grundwasser		
Schutzgut Arten und Lebensräume		
Lärm und Emissionen durch Baubetrieb baubedingt	geringfügige Beeinträchtigung, jedoch aufgrund der Vorbelas- tung nicht erheblich	Anhaltende Beeinträchtigung durch bestehende Nutzung
Überbauung von Flä- chen bau und anlagebedingt	Beseitigung von Gehölz- und Sukzessionslebensräumen erheblich	Erhalt der bestehenden Lebens- räume
Zerschneidung von Bio- topverbundachsen anlagebedingt	keine Beeinträchtigungen	keine Beeinträchtigungen
Fallenwirkung von Strukturen bau- und anlagebedingt	Schächte mit Fallenwirkung mög- lich erheblich	keine Beeinträchtigungen
Lärm und Emissionen durch Baubetrieb	geringfügige Beeinträchtigung, jedoch aufgrund der Vorbelas- tung	keine Beeinträchtigungen

baubedingt	nicht erheblich	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
Überbauung archäologischer Fundstätten anlagebedingt	keine konkreten Fundstätten bekannt	keine Beeinträchtigung

## 6 Eingriffsbilanzierung

### 6.1 Übergeordnete Planungen

Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt.

### 6.2 Planungen Dritter, Summationswirkungen

Der künftige Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb befindet sich in ca. 350 m Entfernung zur OHplus GmbH, Athenslebener Straße 51 b. Dieser Betrieb plant einen Um- und/oder Ausbau der Produktionsstätte. Der Betrieb dient der Aufbereitung und Vermarktung von Glycerin und Glycerinnebenprodukten, Handel mit Stoffen aus der pflanzenölverarbeitenden und ölchemischen Industrie und ist daher ein emissionsrelevanter Anlagenbetrieb und unterliegt der 12. BImSchV<sub>13</sub> (Störfallverordnung, erweiterte Pflichten). Die Entfernung von etwa 350 m zu den möglichen Emissionsorten der OHplus GmbH sind jedoch ausreichend, um den Betriebsstandort ungefährdet vom Vorhaben des Einzelhandelsbetriebes führen zu können und umgekehrt ist keine relevante Beeinträchtigung des Einzelhandelsbetriebes durch den Produktionsstandort zu erwarten.

### 6.3 Eingriffsbilanz

Als Eingriff gelten entsprechend § 14 BNatSchG alle Vorhaben und Maßnahmen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Dabei sieht der Gesetzgeber ausdrücklich schon die Möglichkeit der Beeinträchtigung als Konflikt an. Die konkrete Eingriffsbilanz des Vorhabens ergibt sich aus der Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten Flächennutzung und der Ableitung der sich daraus ergebenden Funktionsminderungen oder gar dem Funktionsverlust der Flächen für den Naturhaushalt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich zwar um Rückbauflächen von Industriegebieten, jedoch besteht kein Baurecht. Eingriffstatbestände entsprechend § 14 ff BNatSchG liegen unabhängig davon dann vor, wenn die Schutzgüter von Natur und Landschaft erheblich beeinträchtigt werden. Im Kapitel 4 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Vorhabens wurde dargestellt, ob die Erheblichkeitsschwelle für ein Schutzgut durch das Vorhaben überschritten ist, also erhebliche Auswirkungen zu besorgen sind. Erhebliche Auswirkungen sind daher im Folgenden dargestellt.

## Schutzgut Arten und Lebensräume

Zum Schutzgut Arten und Lebensräume sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung (baubedingt) zu besorgen. Die Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar und führen zu einem Funktionsverlust der speziellen Lebensraumfunktion (**Konflikt 1**).

Neben der Beseitigung von Gehölzen ist die Überbauung von Sukzessions- und Gehölzflächen als anlagebedingte, unvermeidbare und erhebliche Beeinträchtigung zu besorgen. Die Beseitigung der krautigen Sukzessionsflächen und des Strauchaufwuchses hat einen vollständigen Funktionsverlust zur Folge (**Konflikt K 2**) auch wenn die Lebensräume im Zuge der Sukzession auch natürlicherweise verschwinden würden. Der Verlust von Lebensräumen ist als erheblich einzuschätzen. Die Erheblichkeit des Lebensraumverlustes ergibt sich in seiner potentiellen Eignung als Habitat für Tierarten, wie der streng geschützten Zauneidechse sowie der Biotopbewertung.

Durch die grundsätzliche Eignung der betroffenen Flächen als Habitat für streng geschützte Zauneidechsen ist die Gefährdung dieser Art durch das Vorhaben nicht auszuschließen. Aufgrund des Schutzstatus als streng geschützte Art ist dabei auch die Gefährdung von Individuen als erheblich einzuschätzen (**Konflikt K 3**).

## Schutzgut Boden

Durch die Inanspruchnahme von Konversationsflächen mit einem ehemals hohen Anteil Versiegelung und dem aktuellen Zustand der Flächen mit dem Verbleib von Fundamenten, Bauteilen u.ä. im Boden, ist für den Geltungsbereich eine konfliktarme Fläche vorgesehen. Es verbleibt jedoch eine Neuversiegelung von 5.539 m<sup>2</sup> (**Konflikt K 4**). Beeinträchtigt wird keine Ertragsfunktion. Die Beeinträchtigung der Archivfunktion ist zwar entsprechend der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde zum Vorentwurf möglich, aufgrund der Vorbelastung durch Überbauung und Bodenbewegungen jedoch nur schwer nachzuvollziehen. Die Biotopentwicklungsfunktion des Bodens wird beeinträchtigt. Diese ist jedoch nicht als erheblich einzuschätzen, da die Siedlungsnähe und die dargestellt fortschreitende Sukzession keine Herausbildung wertvoller Sonderstandorte erwarten lässt.

Stoffeinträge in den Boden durch Baubetrieb sind in erster Linie durch mögliche Mobilisierung von Schadstoffen möglich. Dabei sind Altlasten nicht bekannt. Die großflächige industrielle Nutzung kann jedoch erhöhte Schadstoffwerte für Böden, Füllmaterial oder Bauteile zur Folge haben (**Konflikt K 5**).

## Schutzgut Oberflächenwasser

Trotz der großflächigen Versiegelung gemessen am derzeitigen Zustand der Fläche ist aufgrund der Auflagen zum Vorentwurf und der Entfernung des Geltungsbereiches zu Gewässern, welche als Vorflut geeignet sind, kein erhöhter und beschleunigter Niederschlagsabfluss von der Fläche zu besorgen.

## Schutzgut Grundwasser

Stoffeinträge in das Grundwasser durch Baubetrieb sind in erster Linie durch mögliche Mobilisierung von Schadstoffen möglich. Dabei sind Altlasten nicht bekannt. Die großflächige industrielle Nutzung kann jedoch erhöhte Schadstoffwerte für Böden, Füllmaterial oder Bauteile zur Folge haben (**Konflikt K 6**).

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Vorhaben 6 erhebliche Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter von Natur und Landschaft.

## **7 Maßnahmenplanung**

### **7.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Die dargestellten Konflikte sind zu einem großen Teil vermeidbar oder durch Vermeidungsmaßnahmen in ihren Auswirkungen zu mindern. Entsprechend dem Grundsatz der Eingriffsregelung Vermeidung vor Ausgleich vor Ersatz ist daher in einem ersten Schritt zu prüfen inwieweit sich die Konflikte vollständig oder teilweise vermeiden lassen.

#### Vermeidungsmaßnahme V 1

Die Arbeiten zur Beseitigung von Gehölzen im Geltungsbereich sind zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Niststätten von Baum- und Strauchbrütern entsprechend den Regelungen im § 39 Abs.5 BNatSchG zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.

Die direkte Gefährdung von Gehölz bewohnenden Vögeln oder Fledermäusen ist durch die Festsetzung eines Fällzeitpunktes außerhalb der Brut- oder Wochenstubenzeit nahezu vollständig zu vermeiden. Aus Zwischenquartieren, welche von Vögeln oder Fledermäusen auch außerhalb der Fortpflanzungszeit oder Winterruhe bezogen werden, können diese verhältnismäßig leicht ausweichen.

Sollte ein Baubeginn in diesem Zeitraum nicht möglich sein, sondern in der Zeit zwischen dem 01.03. und dem 30.09. des jeweiligen Jahres fallen, ist eine Befreiung gemäß § 67 Abs.1 BNatSchG von den Verboten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beantragen. Grundlage für den Befreiungsantrag ist der Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Durch eine Nachkontrolle der vorhandenen Gehölze auf aktuelle oder dauerhafte Nist- und Lebensstätten sowie auf vorkommende Tierarten sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) auszuschließen.

#### Vermeidungsmaßnahme V 2

Vor Baubeginn werden die Flächen des Baufeldes gemäht und von Versteckplätzen für Reptilien und potentiellen Nistplätzen für Bodenbrüter geräumt. Anschließend erfolgt eine Nachkontrolle der Flächen auf Niststätten

Die Datenerhebung für das Vorkommen der Zauneidechse ergab bei den bisherigen Begehungen keine Besiedlung des Geltungsbereiches. Aufgrund der potentiellen Eignung der Flächen im Geltungsbereich sind nach der Beräumung der Flächen und vor Baubeginn Erfassungen von Reptilien auf den von Beseitigung betroffenen Flächen fortzusetzen, um Planungssicherheit über das tatsächliche Reptilienvorkommen zu erhalten.

#### Vermeidungsmaßnahme V 3

Das Baufeld ist nach der o.a. Mahd sofort mit einem Bauzaun und einem Reptilienschutzzaun einzustellen, um ein Einwandern von Zauneidechsen in die nunmehr besonnte, vegetationslose Fläche des Baufeldes zu vermeiden.

#### Vermeidungsmaßnahme V 4

Fallenwirkung für Amphibien und Reptilien kann auch von anlagebedingten Einrichtungen, wie Rohrleitungen und Schächten ausgehen. Rohrleitungen und Schächte, von denen eine Gefährdung als Fallenwirkung ausgehen kann, sind daher im Zuge der Maßnahme mit Froschkappen zu versehen.

#### Vermeidungsmaßnahme V 5

Die bei Bodenarbeiten anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials der geordneten Verwertung oder Beseitigung zuzu-

führen. Verwertung, besonders vor Ort hat dabei Vorrang vor Beseitigung. Deklarationsanalysen sollten möglichst schon im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erfolgen.

#### Vermeidungsmaßnahme V 6

Soweit wie möglich sollten versickerungsfähige Beläge für die befestigten Flächen verwendet werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf unbelasteten Flächen versickert werden. Der Abfluss von Niederschlagswasser in die Vorflut ist zu verzögern.

Durch die 6 Vermeidungsmaßnahmen sind die Konflikte 3, 5 und 6 vollständig und der Konflikt 4 teilweise zu vermeiden.

## 7.2 Ausgleichsmaßnahmen

### Maßnahme M 1

Die Grünflächen um die Stellplätze des Einzelhandels-Marktes werden als unversiegelte Rasenflächen ausgebildet. Es ist eine Rasenmischung anzusähen und die Flächen sind als dauerhafte Grünflächen zu erhalten.

Die Errichtung von Nebenanlagen auf der Fläche, ist möglich. Das können zum Beispiel Schilder oder Werbepylone sein.

### Maßnahme M 2

Aufgrund des möglichen Vorkommens der Zauneidechse im Geltungsbereich und dem Wegfall der potentiell geeigneten Lebensräume für die Zauneidechse durch Überbauung sind Maßnahmen zur Verbesserung und dauerhaften Sicherung der Lebensraumstruktur für Reptilien durchzuführen:

- Entwicklung von mindestens 5 m breiten Streifen aus mesophilem Grünland trockener bis frischer Standorte entlang der Gehölzränder und besonders entlang der Böschungflächen an der Salzstraße und der Löderburger Straße im nicht überbaubaren Teil des Geltungsbereiches und im Bereich der Zuordnungsfestsetzung
- Beräumung von Gehölzaufwuchs und Stauden insbesondere von Goldrute, durch Mahd der Streifen, etwa mit Forstmulcher,
- Vorbereiten der Flächen durch Planum für eine regelmäßige Mahd,
- Mahd der Flächen 1 x jährlich im September, um dauerhaft besonnte Offenflächen einschl. Übergangsbereiche zu erhalten.
- Anlage von mindestens 5 Steinrücken als jeweils 3 m langer, 1 m breiter und mind. 0,5 m hoher Wall mit dem im Baufeld vorgefundenen Material. Hier kann auch Betonbruch bis 75 cm Kantenlänge verwendet werden, solange keine Belastung mit Schadstoffen über Z I vorliegt,

Diese Maßnahme dient darüber hinaus der dauerhaften Sicherung einer wertvollen Lebensraumstruktur für andere Tierarten, etwa als Jagdschneide für Fledermäuse.

### Maßnahme M 3

Als Ersatz für die beseitigten Bäume sind innerhalb des Geltungsbereiches auf den nicht überbaubaren Flächen 15 hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung erfolgt einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Pflanzung erfolgt spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Stellplätze.



### Maßnahme M 4

Die Maßnahme M 4 außerhalb des Geltungsbereiches beinhaltet die Anlage von flächigen Gehölzen aus Sträuchern auf den Zuordnungsflächen nordwestlich des Geltungsbereiches mit einem Gesamtumfang von insgesamt 8.738 m<sup>2</sup>. Die Maßnahme umfasst Teilflächen des Flurstückes 73/126.

Verwendet werden auf der Fläche insgesamt 4.380 St Sträucher. Notwendige Zufahrten und Fahrstreifen werden mit einem Landschaftsrasen RSM 7.1.1 eingesäht.

### 7.3 Ausgleichsbilanzierung

Unvermeidbare Konflikte ergeben sich aus dem Lebensraumverlust durch Beseitigung von Gehölzen und Sukzessionsflächen sowie für konkret bezeichnete Tierarten, hier insbesondere für die Zauneidechse, Gehölz bewohnende Vögel. Dieser Lebensraumverlust wird durch die bezeichneten Vermeidungsmaßnahmen zum Teil vermieden und durch Aufwertung von Lebensräumen ausgeglichen. Dabei ist die entgegen der bisherigen Lebensraumdynamik im Gebiet der dauerhafte Erhalt von Offenflächen durch die Maßnahmen M 1 und M 2 innerhalb der Sukzessionsflächen als Habitatvoraussetzung für die Besiedlung durch Zauneidechsen sichergestellt.

Dennoch verbleibt ein Wertpunktverlust durch Überbauung von Gehölzfläche und krautige Sukzession mit Gehölzaufwuchs.

**Tabelle 4****Wertpunktverlust Biotopwert innerhalb des Geltungsbereiches**

Biotopwertpunkte, Bestand	Biotopwertpunkte, Planung	Bilanz / Eingriff
Weg, teilbefestigt (Biotoptyp VWB) 1.045 m <sup>2</sup> x 3 WP 3.135 WP	Bauteil Gebäude (Baufenster) (Biotoptyp BS) 2.157 m <sup>2</sup> x 0 WP 0 WP	
Sukzessionsfläche mit Gehölzen (HYC) 2.597 m <sup>2</sup> x 11 WP 28.567 WP	Verkehrsfläche vollversiegelt (Biotoptyp VSY) 4.083 m <sup>2</sup> x 0 WP 0 WP	
Sukzessionsfläche ohne Gehölze (UDB) 5.047 m <sup>2</sup> x 10 WP 50.470 WP	Grünfläche Rasen (Maßnahme M 1) (Biotoptyp AKC) 2.118 m <sup>2</sup> x 6 WP 12.708 WP	
Ablagerung Bau- schutt/Siedlungsmüll (VWA) 329 m <sup>2</sup> x 6 WP 1.974 WP	Grünfläche mesophl. GL (Maßnahme M 2) (Biotoptyp GMA) 660 m <sup>2</sup> x 16 WP 10.560 WP	
Summe 9.018 m <sup>2</sup>  Wertpunkte 84.146 WP	Summe 9.018 m <sup>2</sup>  Wertpunkte 23.268 WP	Wertpunktverlust  60.878 WP

Bei der rechnerischen Bilanzierung des Eingriffes im Geltungsbereich des V+E-Planes verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches durch die Bebauung ein Defizit von **60.878** Biotopwertpunkten als Funktionsminderung des Naturhaushaltes und ein Neuversiegelung von **6.240 m<sup>2</sup>** als Funktionsverlust des Naturhaushaltes.

In der Summe der Eingriffe entsteht damit für den Geltungsbereich und die Eingriffsflächen außerhalb des Geltungsbereiches ein Eingriff in folgendem Umfang:

- **Neuversiegelung – 6.240 m<sup>2</sup>**
- **Biotopwert-Defizit – 60.878 WP.**

Für die Kompensation der Eingriffe ist daher die Festsetzung von weiteren grünordnerischen Maßnahmen notwendig. Es ist geplant, eine Fläche nordwestlich des bestehenden Geltungsbereiches als Kompensationsfläche aufzuwerten.

**Tabelle 5**  
**Wertpunktsteigerung Biotopwert (M 4)**

Biotopwertpunkte, Bestand	Biotopwertpunkte, Planung	Bilanz / Eingriff
Sukzessionsfläche mit Gehölzen (HYC) 282 m <sup>2</sup> x 11 WP 3.102 WP	Gehölzpflanzung trocken-frisch (Maßnahme M 3) (Biotoptyp HTA) 8.686 m <sup>2</sup> x 17 WP 148.546 WP	
Sukzessionsfläche ohne Gehölze (UDB) 8.404 m <sup>2</sup> x 10 WP 84.040 WP		
Summe 8.686 m <sup>2</sup> Wertpunkte 87.142 WP	Summe 8.686 m <sup>2</sup> Wertpunkte 147.662 WP	Wertpunktgewinn 60.520 WP

Im Zuge der festgesetzten Maßnahmen auf der Zuordnungsfläche erfolgt eine Aufwertung der dort bestehenden Lebensräume um 60.520 Wertpunkte.

Mit der Maßnahme M 3 (Baumpflanzung) erfolgt darüber hinaus eine weitere Aufwertung der Maßnahmenfläche M 1 im Geltungsbereich um 9 Wertpunkte für einen Anteil von etwa 813 m<sup>2</sup> der Fläche M 1 (Gesamtfläche 1.629 m<sup>2</sup>). Damit werden innerhalb des Geltungsbereiches die Lebensräume nochmals um insgesamt 7.317 Wertpunkte aufgewertet.

- **Biotopwert Aufwertung: 67.837 WP**

Mit den Maßnahmen M 1 bis M 4 im Geltungsbereich ist daher der Eingriff der Funktionsminderung des Naturhaushaltes durch Wertminderung der Lebensräume funktional, also gleichartig und gleichwertig ausgeglichen.

In der Bilanz werden daher die Eingriffe durch die festgesetzten Maßnahmen M 1 bis M 4 kompensiert.

## **8 Festsetzungen**

### Maßnahme M 1

Auf den nicht überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches ist auf einer Fläche von insgesamt 2.118 m<sup>2</sup> eine Rasenfläche anzulegen und als unversiegelte Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Einbauten wie Schilder, Beleuchtung, Werbetafeln oder Pylone sind auf der Fläche zulässig.

Die Fläche dient der Pflanzung von 15 hochstämmigen Bäumen nach Maßnahme M3.

### Maßnahme M 2

Die Maßnahme M 2 beinhaltet den Erhalt und die Entwicklung eines mesophilen Grünlandes mit einer Fläche von 660 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches. Die Maßnahme umfasst Teilflächen des Flurstückes 73/126.

Innerhalb der Flächen sind mindestens 2 Steinrücken als jeweils 3 m langer, 1 m breiter und mind. 0,5 m hoher Wall mit dem im Baufeld vorgefundenen Material als Reptilienhabitat anzulegen. Hier kann auch Betonbruch bis 75 cm Kantenlänge verwendet werden, solange keine Belastung mit Schadstoffen über Z I vorliegt,

Auf der Fläche sind Gehölze zu roden. In jeder Vegetationsperiode ist die Fläche 2 mal, erster Schnitt 30. Juni bis 15. Juli, 2. Schnitt 15. bis 30. September, zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu beräumen. Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes für die Einzelhandelseinrichtung umzusetzen.

### Maßnahme M 3

Die Maßnahme M 3 beinhaltet die Pflanzung von insgesamt 15 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm im Bereich der Parkplätze auf der Fläche der Maßnahme M 1. Die Maßnahme umfasst Teilflächen des Flurstückes 73/126. Die Maßnahme umfasst die Pflanzung von insgesamt:

15 St - Hainbuchen (*Carpinus betulus*)

Die Maßnahme ist ein Jahr nach Fertigstellung der Parkplätze fertigzustellen.

Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Maßnahme beinhaltet fünf Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung, um den Erfolg sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

### Flächige Gehölzpflanzung Maßnahme M 4

Die Maßnahme M 4 beinhaltet die Anlage von flächigen Gehölzen aus Sträuchern auf den Zuordnungsflächen nordwestlich des Geltungsbereiches mit einem Gesamtumfang von insgesamt 8.738 m<sup>2</sup>. Die Maßnahme umfasst Teilflächen des Flurstückes 73/126.

Verwendet werden auf der Fläche insgesamt 4.380 St Sträucher. Notwendige Zufahrten und Fahrstreifen werden mit einem Landschaftsrasen RSM 7.1.1 eingesäht.

Tabelle 6  
Artenliste M 4

Anzahl	Art	Bot Name	Qualität
730	Kornelkirsche	Cornus mas	Str., 60-100
730	Bluthartriegel	Cornus sanguineum	Str., 60-100
730	Hasel	Corylus avellana	Str., 100-150
730	Weißdorn	Crataegus monogyna	Str., 60-100
730	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 60-100
730	Hundsrose	Rosa canina	Str., 60-100

Die Pflanzung ist vor Wildverbiss durch einen Schutzzaun zu schützen. Die Maßnahme beinhaltet fünf Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung, um den Erfolg sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes für die Einzelhandelseinrichtung umzusetzen.

## 9 Zusammenfassung

Auf einer ehemaligen Industriefläche zwischen Löderburger Straße und Salzstraße in Staßfurt soll eine Baufläche für den Einzelhandel ausgewiesen werden.

Durch die Größe des Vorhabens und die, besonders durch das mögliche Vorkommen von Zauneidechsen als streng geschützte Tierart betroffenen Artenschutzrechtlichen Belange sowie die zu erwartende Neuversiegelung ist im Zuge der Planung trotz der Inanspruchnahme siedlungsnaher und bereits in der Vergangenheit bebauter Flächen zu prüfen, ob erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt oder Schutzgüter von Natur und Landschaft zu besorgen sind.

In diesem Zuge wurden Teilplanungen durchgeführt. Ein Artenschutzgutachten zur Ermittlung der Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten wurde erarbeitet.

Ein Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde zur frühzeitigen Trägerbeteiligung einschließlich Umweltbericht mit Grünordnungsplan erarbeitet.

Folgende Schutzgüter können vom Vorhaben erheblich betroffen sein:

Boden, Grundwasser, durch Stoffeintrag oder Mobilisierung vorhandener Schadstoffe und Neuversiegelung,

Arten und Lebensräume, Beseitigung von Gehölzen und Sukzessionsflächen als Lebensraum, vor allem der Zauneidechse und Nutzern von Baumhöhlen

Arten und Lebensräume durch Fallenwirkung an Gräben, Rohren, Schächten, vor allem für Reptilien.

Im Zuge der Planung ergeben sich insgesamt 6 Konflikte, die durch geeignete Maßnahmen zum Teil vermieden werden können.

Durch die festgesetzten 6 Vermeidungsmaßnahmen sind 3 Konflikte vollständig und 2 Konflikte teilweise zu vermeiden. Zwei Konflikte sind unvermeidbar. Die unvermeidbaren und nur teilweise vermeidbaren Konflikte betreffen das Schutzgut Arten und deren Lebensräume, hier die Beseitigung von Gehölzen und Sukzessionsflächen als Lebensraum durch die Wertminderung von Lebensräumen in Höhe von 60.878 Wertpunkten.

Weiterhin wird eine Fläche von 6.240 m<sup>2</sup> neu versiegelt.

Die unvermeidbaren Konflikte werden durch Maßnahmen des Ersatzes von Lebensräumen, Niststätten und Gehölzen sowie durch die Aufwertung von Biotopflächen, zusätzlicher Entseelung von Flächen sowie der dauerhaften Sicherung von Lebensraumstrukturen ausgeglichen. Dabei werden festgesetzt:

- Anlage von Grünflächen im Geltungsbereich
- Anlage von mesophilen Grünland im Geltungsbereich
- Baumpflanzungen im Geltungsbereich
- Anlage von naturnahen Gehölzflächen im Geltungsbereich

Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Lebensraumerersatz ist der Eingriff durch das Vorhaben vollständig zu kompensieren.