



Stadt Staßfurt

Bebauungsplan Nr. 62/18
„Gewerbegebiet Autohaus Helbig / Löderburger Straße“

Anlage 1
Umweltbericht

Satzung
Juli 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung	4
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans	5
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario)	6
2.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum	6
2.2	Schutzgut Mensch	6
2.3	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	7
2.4	Schutzgüter Fläche / Boden	7
2.5	Schutzgut Wasser	8
2.6	Schutzgut Klima/Luft	9
2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	9
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	10
2.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	10
2.11	Weitere Schutzgebiete	10
2.12	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
3.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	11
3.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	11
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	13
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	13
4.2	Schutzgut Mensch	13
4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
4.4	Schutzgut Boden	13
4.5	Schutzgut Wasser	14
4.6	Schutzgut Klima / Luft	14
4.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	14
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
4.9	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	14
4.10	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
4.11	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	16

5	Zusätzliche Angaben	16
5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	16
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
5.4	Referenzliste der Quellen, die für die Beschreibung und Bewertung herangezogen wurden	17

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Staßfurt an der Löderburger Straße.

Das am Standort bestehende Ford-Autohaus wurde Anfang der 1990er Jahre auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) errichtet. Auf der Grundlage von Baugenehmigungen wurden 2008 eine Reifenhalle und weitere Stellplätze/Ausstellungsflächen ergänzt. Es ist nunmehr beabsichtigt, den Unternehmensstandort zu erweitern.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Erweiterung. Die Erweiterungsflächen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes insgesamt zu gewährleisten, wird das gesamte Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umweltprüfung auf die gemäß VEP und Baugenehmigungen errichteten Gebäude und Anlagen abstellt. Dem Bestandsplan (Anlage 3) sind die Lage dieser Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entnehmen.

Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung nach §§ 8 und 9 BauGB für die Entwicklung eines Gewerbegebietes aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *Art der baulichen Nutzung:* Gewerbegebiet, Einschränkung der Nutzungen in den Teilgebieten TG 1 und TG 2
- *Maß der baulichen Nutzung:* Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ (0,8), eine eingeschossige Bauweise sowie die Höhe baulicher Anlagen (ca. 7,0 m) geregelt.
- *Grünfläche:* es wird eine Grünfläche festgesetzt
- *Grünordnerische Festsetzungen:* Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (überlagernd mit der Festsetzung der Grünfläche), Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (entlang Wirtschaftsweg)

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Löderburger Straße, die anteilig in den Geltungsbereich einbezogen worden ist.

Im Nordosten verbleibt eine Fläche, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll und daher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind den Punkten 5 bis 8 der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgender Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden:

	Fläche
Gewerbegebiet	1,34 ha
Verkehrsfläche	0,12 ha
Grünfläche	0,28 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,13 ha
Summe	1,87 ha

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Umweltschutzziele, die sich aus Sicht der Regionalplanung ergeben, sind für das Plangebiet bzw. daran angrenzende Flächen nicht ausgewiesen. Staßfurt gilt als Mittelzentrum, so dass aufgrund dieser Funktion gehobene Einrichtungen u.a. im wirtschaftlichen Bereich zu sichern und zu stärken sind. Zudem ist Staßfurt Verknüpfungspunkt des öffentlichen Nahverkehrs.

Jedoch befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Gebietes zur Sicherung und Entwicklung von Raumfunktionen. In und um Staßfurt ist die Landschaft durch den Bergbau geschädigt, so dass in diesen belasteten Gebieten von hohen Nutzungskonflikten auszugehen ist. Daher sind diese Gebiete in ihrer Funktionsfähigkeit zu verbessern.

Nördlich grenzt das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ an.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biototyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basis-szenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Weiterhin erfolgt eine Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet (vgl. Pkt. 3). Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet (vgl. Pkt. 4).

2.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des Ford-Autohauses sowie die nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Flurstücke, auf denen Erweiterungen geplant sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich demnach um eine bestehende Gewerbefläche eines Autohauses mit den Ausstellungsflächen im Außenbereich. Als Ausgleich für die Erweiterung der Stellplätze war gemäß Baugenehmigung vom 08.09.2008 eine Strauchhecke auf dem herzustellenden Erdwall zu pflanzen. Die weiteren Flächen werden als Intensivacker genutzt.

Im Südwesten wird die Löderburger Straße in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich das Gewerbegebiet Löderbruger Straße im Südosten sowie ein Umspannwerk im Nordwesten und Wohnbebauung südwestlich der Löderburger Straße. Nach Nordosten setzen sich Ackerflächen fort.

2.2 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um eine bereits als Autohaus genutzte Fläche im Übergang zu Ackerflächen.

Innerhalb des Plangebietes ist keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden. Im Südwesten grenzt an der Löderburger Straße Wohnbebauung an.

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind nicht vorhanden und befinden sich auch nicht im Umfeld des Plangebietes.

Bewertung

Im Geltungsbereich ist keine schutzwürdige Nutzung vorhanden. Im Hinblick auf sich im Umfeld befindende Wohnbebauung ist von einer Vorbelastung auszugehen, hervorgerufen insbesondere durch den Verkehr auf der Löderburger Straße und das Gewerbegebiet.

Eine Erholungsnutzung ist nicht vorhanden.

2.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Das Plangebiet wird im Bereich des bestehenden Autohauses von Gebäuden sowie von Pflaster- und Schotterflächen eingenommen. Entlang der Grenze zur Löderburger Straße sowie zum angrenzenden Gewerbegebiet sind Scherrasenflächen ausgebildet. Die Ackerflächen werden mit jährlich wechselnden Feldfrüchten bestellt. Der im Bereich der Stellplatzweiterung angefallene Mutterboden ist als Wall aufgeschichtet worden und mit heimischen Laubsträuchern bepflanzt.

Im Nordosten reicht eine Gehölzreihe bis in das Plangebiet. Diese wird aus Sträuchern und Laubbäumen, überwiegend Obstgehölze, gebildet.

Tiere

Es sind keine Erfassungen zum Vorkommen von Tieren erfolgt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung vorgenommen. Diese Potenzialeinschätzung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen lediglich eine Lebensraumeignung für Brutvögel und Fledermäuse gegeben ist.

Bewertung

Die Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von geringer Bedeutung. Die künftigen Bauflächen sind aufgrund der vorhandenen Befestigungen und der gewerblichen Bebauung weder als Lebensraum für Pflanzen noch für Tiere geeignet.

Ausgenommen von dieser Einschätzung sind die bislang unversiegelten Flächen, die potenzielle Lebensräume darstellen. Die Scherrasenflächen sind artenarm und weisen aufgrund der intensiven Mahd keine Eignung für Tiere auf. Die Laubgehölze auf dem Erdwall sind als naturnah einzustufen.

Lediglich die Gehölzreihe ist ökologisch wertvoll.

2.4 Schutzgüter Fläche / Boden

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand von Staßfurt. Natürlich gewachsener Boden steht im Bereich der Ackerflächen an. Für das bestehende Autohaus sind die Flächen überbaut bzw. versiegelt worden.

Bewertung

Die Bewertung der Planung in Bezug auf die *Fläche* berücksichtigt die Lage am Rand des Stadtgebietes. Es handelt sich dabei um die Fortentwicklung eines bereits überprägten Standortes.

Im Hinblick auf den *Boden* sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- 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

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die im Geltungsbereich vorherrschenden Bodenverhältnisse sind differenziert zu bewerten. Die bebauten und versiegelten Flächen sind naturfern. Es sind nutzungsbedingt bereits ca. 50 % der Flächen in Anspruch genommen (vgl. Bestandsplan). Auf diesen Flächen sind keine natürlichen Funktionen mehr möglich.

Natürlich gewachsener Boden steht im Bereich der Ackerflächen an. Aufgrund der guten Bodenfruchtbarkeit handelt es sich dabei um hochwertige Ackerböden.

Besonderheiten des Bodens, die diesen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auszeichnen würden, sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Nutzungsfunktionen sind die Funktionen als Standort für wirtschaftliche Nutzung einschließlich Verkehr und als Standort für die Landwirtschaft relevant.

2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Mächtigkeit des Grundwasserleiters wird im Landschaftsplan mit > 5-10, (kf-Wert-Bereich > 100 (10-5 m/s) angegeben, der Flurabstand mit 1,1 bis 2,0 m.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Hydroisohypsen liegen zwischen 70 und 65 m ü. NN.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Die natürlichen Grundwasserverhältnisse im Stadtgebiet sind durch den Kaliabbau gestört. Die Grundwassergüte wird durch aus den Auffüllungen mobilisierbaren Stoffen, speziell Salzen, beeinträchtigt. Das ist jedoch für das Stadtgebiet von Staßfurt bzw. den Bereich des Staßfurter Sattels vornutzungsbedingt nicht untypisch, wobei geogene und anthropogene Einflüsse nicht immer sicher voneinander unterschieden werden können.

Daher ist auch für dieses Gebiet zunächst ein Versickerungsverbot ausgewiesen¹. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur im Ergebnis weiterer Untersuchungen möglich und wenn sich daraus keine schädlichen Belastungen ergeben.

Derzeit wird das Regenwasser angrenzend an die Reifenhalle gesammelt bzw. zurückgehalten sowie im Bereich der mit Rasenpflaster befestigten Stellplätze versickert.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch gehört das Betrachtungsgebiet zum subkontinental getönten Binnenlandklima im Lee der Mittelgebirge. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 8,5°C. Die mittleren Julitemperaturen liegen bei 18,0°C und die mittleren Januartemperaturen bei -0,5°C. Vorwiegend sind es die West- und Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Die Jahresniederschläge liegen nur etwa bei 450 - 540 mm.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist von geringer Bedeutung. Das ist auf den bereits hohen Versiegelungsgrad und fehlende Grünstrukturen innerhalb des Gewerbes zurückzuführen.

Die Fläche stellt kein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Der angrenzende freie Landschaftsraum dient der Frischluftproduktion und somit der Verbesserung der Klimaverhältnisse in den angrenzenden bebauten Gebieten. Die in das Plangebiet einbezogenen Ackerflächen sind in diesem Zusammenhang zu bewerten. Allein betrachtet können sie diese Funktion nicht erfüllen.

Vorbelastungen von Klima und Luft sind vorrangig durch die Löderburger Straße und das angrenzende Gewerbegebiet zu verzeichnen.

2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Staßfurt. Angrenzend befinden sich das Gewerbegebiet und ein Umspannwerk. Der Landschaftsraum wird durch die von diesem Umspannwerk ausgehenden Hochspannungsfreileitungen überprägt. Südwestlich der Löderburger Straße stehen 5-geschossige Wohnblöcke.

Eine Erholungseignung ist nicht gegeben.

Bewertung

Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Denkmale existieren nicht. Der Bereich weist keine naturräumliche Eigenart auf.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gehen insbesondere von der Hochspannungsfreileitung aus. Das Autohaus ist hinsichtlich des Ortsbildes als Einheit mit dem

¹ Stadt Staßfurt: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg, 23.10.2002

angrenzenden Gewerbegebiet zu sehen. Gewerbegebiete sind üblicherweise an Stadteingängen eingeordnet und prägen diese.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Auch sind keine archäologischen Bodendenkmale aufgrund der Ablagerungen vorhanden.

Als Sachgüter sind die Bebauung und vorhandene Leitungen zu nennen.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Die großflächige Überprägung des Schutzgutes Boden durch Bebauung und Versiegelung sowie die intensive Ackernutzung führen dazu, dass keine natürlichen Lebensräume für Pflanzen und Tiere mehr vorhanden sind.

2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist

- FFH 172 LSA Bode und Selke im Harzvorland in einer Entfernung von ca. 1,0 km

2.11 Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine nach Naturschutzrecht verordneten Schutzgebiete bzw. geschützten Biotope. Das *Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“* ist südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 900 m verordnet.

2.12 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß Anlage 1 zum BauGB nur in dem Maße notwendig, wie diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Die bislang vorhandenen Nutzungen mit Autohaus und Landwirtschaft würden beibehalten. Es wäre keine Erweiterung der gewerblichen Nutzung möglich.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll im Plangebiet die Erweiterung des Autohauses vorbereitet werden. Zum Acker wird ein Grünstreifen entwickelt, der zum einen als Pufferzone und zum anderen zur Kompensation dienen soll. Flächen, die für die genannten Funktionen nicht notwendig sind, werden insbesondere vor dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiterhin als Acker genutzt.

3.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Dieser Aspekt wird regelmäßig in Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen nach dem Naturschutzgesetz untersucht (vgl. hierzu Pkt. 4.9). Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet weitere Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden können. In der Bauphase sind baubedingt Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zurückzuführen sind. Mit der Umsetzung sind keine Abrissarbeiten verbunden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (angrenzende Wohnbebauung) in der Bauphase sind zu vermeiden, in dem die Ruhezeiten eingehalten werden. Mit der Erweiterung des Gewerbes ist auch eine Zunahme des Verkehrs und des Gewerbelärms verbunden. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass die Schallimmissionen an der Wohnbebauung zunehmen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Zunahme der Überbauung von Bodenflächen verbunden. Es sind künftig ca. 3.700 m² Fläche zusätzlich versiegelbar.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser ist auf die Ausführungen zur Versickerung zu verweisen. Es sind keine Oberflächengewässer von der Planung berührt.

Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Auch Auswirkungen auf Flora und Fauna sind nicht zu ermitteln. Es werden keine wertvollen Vegetationsstrukturen überplant. Die zusätzlich zu versiegelnden Flächen gehen dauerhaft als Standort für Pflanzen und somit als Lebensraum für Tiere verloren.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich die Planaufstellung nicht erheblich auswirken, da lediglich eine Erweiterung der bisherigen gewerblichen Nutzung vorgesehen ist.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es werden ca. 3.700 m² Fläche neu in Anspruch genommen und somit bislang unversiegelte Bodenfläche überbaut.

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

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der der Andienung von Baustoffen dient. Weitere Emissionen sind von Baumaschinen zu erwarten.

Der Bebauungsplan wurde als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Daher wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen, der Regelungen zu den zulässigen Vorhaben trifft. Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

Es werden keine Festsetzungen zum Lärm getroffen. Jedoch erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, um dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung zu berücksichtigen. Es werden an der Löderburger Straße nur Nutzungen zugelassen, die hinsichtlich des Störgrades denen eines Mischgebietes entsprechen.

Die weiteren genannten Emissionen sind nicht relevant.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die kommunale Abfallentsorgung ist durch die Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises vom 17. Dezember 2007 geregelt. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken abzuleiten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind somit keine kumulierenden Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu verzeichnen, da keine wesentliche Veränderung der zulässigen Nutzungen vorgenommen werden.

Die möglichen Nutzungen sind gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

4.2 Schutzgut Mensch

Mit der Planaufstellung ist eine Zunahme der Schallimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten. Der Bebauungsplan reagiert darauf in der Form, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in TG 1 und TG 2 gegliedert wird. So sind an der Löderburger Straße nur Gewerbebetriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Störgrades auch in einem Mischgebiet ansässig sein könnten. Mit dieser Zonierung werden erhebliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden. Weitere Ausführungen sind auch Pkt. 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten und
- die Ausweisung einer Grünfläche.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich basieren auf den vorgenannten Entwicklungszielen. Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4.4 Schutzgut Boden / Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits teilweise überprägte Fläche. Jedoch wird die Erweiterung des Gewerbegebietes auch mit zusätzlichen Versiegelungen verbunden sein. Diese werden nicht durch entsiegelnde Maßnahmen ausgeglichen. Als Minimierungsmaßnahme wurde auch im Sinne von § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Mindestfläche für das Gewerbegebiet abgestellt. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass sich das Autohaus am Standort weiterentwickeln soll. Die für diese Entwicklung nicht notwendigen Flächen wurden, soweit notwendig, in das Ausgleichskonzept eingestellt und die verbleibende Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet über die Entwicklung der Grünfläche. Somit kann der Ausgleich eingriffsnah erfolgen, auch wenn er im Sinne des Bodenschutzes nicht adäquat ist.

4.5 Schutzgut Wasser

Relevant für das Schutzgut Wasser ist die eingeschränkte Versickerung anfallenden Oberflächenwassers. Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen (vgl. Pkt. 3.4.2).

4.6 Schutzgut Klima / Luft

Die Auswirkungenanalyse ergab diesbezüglich keine Erheblichkeit, so dass keine Maßnahmen umzusetzen sind.

4.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Die Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes ist nicht erheblich nachteilig. Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbes.

Es sind keine Auswirkungen auf eine Erholungsnutzung zu ermitteln, so dass auch keine Maßnahmen notwendig sind.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden, so dass keine Maßnahmen notwendig sind.

4.9 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Um die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Die Bilanzierung wird jedoch nur für die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen, da der Ausgleich hier abschließend zu regeln ist.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Umweltprüfung und somit auch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf die gemäß VEP und Baugenehmigungen errichteten Gebäude und Anlagen (Stellplätze, Ausstellungsflächen usw.) abstellen.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Gegenüberstellung der Bestandsflächen zu Planungsflächen und der jeweiligen ökologischen Bewertung zu entnehmen.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Gebäude	0	1.810	1.810	-	-
BS	nach GRZ (GRZ 0,8) zusätzl. versiegelbar	0	-	3.739	-	-
VSB	Straße, versiegelt	0	1.185	1.185	-	-
VPZ	Platz, versiegelt	0	5.155	5.155	-	-
AI	Intensiv genutzter Acker	5	8.975	1.300	44.875	6.500
GSB	Scherrasen	7	520	-	3.640	-
HHA	Strauchhecke aus überw heim. Arten	18	870	-	15.660	-
HHB	Baum-Strauch-Hecke	20	205	120	4.100	2.400
HSA	Streuobstwiese (P1)	15	-	2.735	-	41.025
(GSB)	Fläche außerhalb GRZ	7	-	2.676	-	18.732
	<i>Summe</i>		<i>18.720</i>	<i>18.720</i>	<i>68.275</i>	<i>68.657</i>
	Bilanz					382

Die Bilanzierung weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Mit den festgesetzten Maßnahmen kann demnach ein Ausgleich vollständig im Plangebiet herbeigeführt werden.

4.10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Hinsichtlich des Standortes stehen grundsätzlich keine anderen Flächen zur Verfügung. Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Eine Verlegung des Betriebes in ein anderes Gebiet ist nicht vertretbar.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart bestehen keine Alternativen, da ein Autohaus dem Gewerbegebiet zuzuordnen ist.

Die vorliegende Angebotsplanung mit Festsetzung eines Gewerbegebietes erlaubt dem Vorhabenträger langfristig eine größere Flexibilität zur Nutzung seines Grundstücks. Gleichzeitig besteht aber auch die Möglichkeit, Nutzungen, die sich aus städtebaulicher Sicht nicht einfügen, auszuschließen. Aus diesen Gründen wurde kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Planungsalternativen bestehen weiterhin hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Diese ist in § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu

ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Entwurfsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt und nach Abwägung aller Belange entschlossen, die GRZ mit 0,8 festgesetzt.

4.11 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus dem vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt, das eine Bewertung nach Biotop- und Nutzungstypen vorgibt. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Gemeinde überprüft berechnete

Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob das jeweilige Vorhaben den Festsetzungen zur Umwelt entspricht.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Bebauungsplanes soll ein bestehendes Autohaus durch Erweiterungsflächen weiterentwickelt werden. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Staßfurt. Im Norden grenzen Ackerflächen und im Osten das Gewerbegebiet Löderburger Straße an den Geltungsbereich an.

An der Löderburger Straße ist das Autohaus mit Ausstellungsflächen bereits vorhanden. Im Nordosten werden die noch ungenutzten Flächen als Acker genutzt. Ökologisch bedeutend ist eine Gehölzreihe, die entlang eines ehemaligen Feldweges ausgebildet ist und im Nordosten bis in das Plangebiet reicht.

Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie
- die Ausweisung einer Grünfläche.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Geltungsbereich keine schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnen) vorhanden. Im Bebauungsplan wird aber das Gewerbegebiet durch Festsetzungen derart gegliedert, dass keine Auswirkungen auf angrenzende Wohnsiedlungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch Umsetzung des Bebauungsplanes sowie der Kompensation keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.4 Referenzliste der Quellen, die für die Beschreibung und Bewertung herangezogen wurden

- [1] Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt (2002): Landschaftsplan als Fachbeitrag zum FNP, Atelier Bernburg in Arbeitsgemeinschaft mit IHU Geologie und Analytik, Stendal
- [2] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- [3] Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ (Amtsblatt f. d. Reg.-Bez. MD 5/96)
- [4] Salzlandkreis: Altlastenkataster
- [5] Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Auskünfte vom Mai 2017
- [6] Abschlussbericht des Forschungsverbundvorhabens „Dynamik abgesoffener oder gefluteter Salzbergwerke und ihres Deckgebirgsstockwerks“ (Staßfurt II, 2006 bis 2010)
- [7] Regionale Planungsgemeinschaft Harz: Regionaler Entwicklungsplan Harz (genehmigt am 21. April 2009 und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23. Mai 2009 in Kraft gesetzt)

- [8] Stadt Staßfurt: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg (Stand: 23.10.2002)
- [9] Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: NATURA 2000-Gebiet unter: www.lau.sachsen-anhalt.de
- [10] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. vom 16.11.2004)