Anlage 1 – Umweltbericht

Entsprechend § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Vorschriften des Umweltschutzes anzuwenden. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Danach werden die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs.4 BauGB).

1. Umweltbericht **2**
1.1.Vorbemerkungen **2**
1.1.1 Angaben zum Standort und zu den Inhalten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. **2**
1.1.2 Art und Umfang sowie der Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens **3**
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und ihre **4**
Berücksichtigung **4**
1.3 Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung **5**
1.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile **8**
1.5.1 Schutzgut Mensch **9**
1.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen **9**
1.5.2.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Potentialabschätzung **10**
1.5.2.2 Pflanzen / Eingriffsregelung **10**
1.5.3 Schutzgut Boden **11**
1.5.4 Schutzgut Wasser **12**
1.5.5 Schutzgut Klima und Luft **12**
1.5.6 Landschaftsbild **12**
1.5.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter **13**
1.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen **13**
1.6.1 Schutzgut Mensch **13**
1.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere **13**
1.6.3 Schutzgut Boden **14**
1.6.4 Schutzgut Wasser **15**
1.6.5 Schutzgut Klima **15**
1.6.6 Schutzgut Landschaftsbild **15**
1.6.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter **16**
1.7 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung **16**
1.8 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung **17**
1.9 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen **17**
1.9.1 Vermeidungs-und Verminderungsmaßnahmen **17**
1.10 Vermeidungsmaßnahmen **18**
1.11 Ausgleichsmaßnahmen **18**
1.12 Zusammenfassung
1.12 Literatur- und Quellenangaben **20**

1. Umweltbericht

1.1.Vorbemerkungen

1.1.1 Angaben zum Standort und zu den Inhalten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Bau GmbH Postfach 24 09 • 32381 Minden möchte den bestehenden EDEKA MARKT in Oebisfelde und durch einen Neubau ersetzen. Dazu wurde in der Sitzung des Stadtrates am 13.06.2023 der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ gefasst. Mit der Umsetzung der Planung sollen die mit dem demographischen Wandel einhergehenden Ansprüche nach zentralen, barrierefreien und sicheren Einkaufsmöglichkeiten erfüllt werden.

Lage des Geltungsbereiches:

Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer

Die Firma EDEKA betreibt in der Magdeburger Straße gegenwärtig einen Lebensmittelmarkt, welcher die vorgenannten Anforderungen nicht erfüllt. Das alte Gebäude ist nicht für moderne technische Anforderungen (z. B. Kühlanlagen, Energieeffizienz, IT-Infrastruktur) an ein Kunden-und Mitarbeiterfreundliches Fachmarktzentrum ausgelegt.

Der Ersatzneubau ist ein strategischer Schritt, um die Zukunftsfähigkeit des Lebensmittelmarktes sicherzustellen. Der Neubau ermöglicht ein moderneres Design, das den heutigen Kundenanforderungen besser entspricht (z. B. mehr Platz, bessere Barrierefreiheit, attraktivere Präsentation von Waren.

Gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit die Verkaufsfläche effizienter zu Gestalten und das Sortiment zu erweitern.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmittelmarkes sicherzustellen um mit der Umsetzung der Planung die Verbesserung der Versorgungsqualität und damit auch eine Erhöhung der Attraktivität der Stadt Oebisfelde zu erreichen.

Grundsätzliche Ziele sind:

- Entwicklung eines zukunftsfähigen Lebensmittelvollsortimenters in der Stadt Oebisfelde
- Sicherstellung der wohnortnahen, barrierefreien Versorgung der Anwohner

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gem. UVPG durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf die folgenden Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt,
2. Europäische Schutzgebiete,
3. Mensch, Bevölkerung,
4. Kulturgüter,
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie,
7. Darstellungen in Landschafts – und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität und
9. Eingriffsregelung.

Auf dem genannten Flurstück besteht bereits ein EDEKA Markt. Es befindet sich direkt an der Magdeburger Straße Ecke Niendorfer Straße. In der Niendorfer Straße grenzt direkt eine Tankstelle an das Grundstück. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Aldi-Lebensmittelmarkt. Das Gebäude selbst ist ein Fachmarktzentrum mit mehreren Ladengeschäften. Einige Geschäfte sind seit längerer Zeit nicht in Benutzung. Die Umgebung des Marktes ist fast vollständig versiegelt. Neben dem Gebäude gibt es Parkplätze und Zufahrten. Entlang der Magdeburger Straße und der Niendorfer Straße sind schmale Grünflächen vorhanden. In kürzerer Vergangenheit wurden durch die Stadt Oebisfelde 11 Bäume entlang der beiden genannten Straße gepflanzt.

1.1.2 Art und Umfang sowie der Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Oebisfelde und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 13.276 m². Es handelt sich um eine ebene Fläche.

Im Plangebiet soll ein Lebensmittelmarkt mit ca.160 Parkplätzen sowie Zufahrten und Wirtschaftsflächen errichtet werden. Die Flächen des Plangebietes werden aktuell bereits für ein Fachmarktzentrum mit Parkplätzen genutzt. Das Plangebiet ist eben und zu 90 % mit Nutzflächen versehen. Im westlichen Randbereich befindet sich eine Strauchpflanzung. Weitere Strauchpflanzungen erstrecken sich entlang der Magdeburger Straße. Vorhandene Rasenflächen werden nutzungsbedingt regelmäßig kurzgehalten.

Die Art der baulichen Nutzung wird ein Fachmarktzentrum für die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandels inklusive aller benötigten Nebenanlagen sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt: Grundflächenzahl (GRZ) 0,9
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Für die vorstehenden Planungsinhalte werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt:

Gesamtfläche		13.276 m²
Bebaute Flächen		11.594 m²
Versiegelte Flächen durch Parkplätze	2.925 m²	
Versiegelte Flächen GRZ 0,9	8.669 m²	
Grünflächen		1.682 m²
vorhandene Strauchflächen	42 m²	
geplante Strauchflächen	570 m²	
geplante Rasenflächen	1.070 m²	

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und ihre Berücksichtigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan fordert laut § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Anlage1(zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) beschreibt die Inhalte des Umweltberichtes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" bereitet das Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Bauplanungsrechtlich vor. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen weist hier eine gemischte Baufläche aus. Auf dem Gelände sind bereits Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Standort einer Trafostation ausgewiesen. Die europäischen Schutzvorschriften berücksichtigend, muss eine artenschutzrechtliche Prüfung im Planungsprozess während der Planaufstellung erfolgen. In diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wird geprüft, ob durch das geplante Vorhaben mit einer Verletzung der, in § 44 BNatSchG, dargelegten Verbote zu rechnen ist. Das Bundesnaturschutzgesetz verbietet Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten, dies beinhaltet alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie bzw. ihrer Lebensstätten. Auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kann zugunsten der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten zu erwarten sind:

- keine relevanten Lebensräume für geschützte Arten
- Geringfügigkeit des Eingriffs
- Keine Hinweise auf Artenvorkommen

Die artenschutzrechtliche Potentialanalyse ist als Anlage 3 dem Umweltbericht beigefügt.

Zielvorgaben der übergeordneten Fachplanungen

<u>Landesentwicklungsplan 2010/ LEP-LSA 2010</u>

Der Landesentwicklungsplan LSA 2010 legt für die Entwicklung der Siedlungsbereiche innerhalb des Bundeslandes verschiedene Ziele und Grundsätze fest. Die Stadt Oesbisfelde gehört zum ländlichen Raum.

G 8 1. Ländlicher Raum im Einzugsbereich von Verdichtungsräumen - die die Verdichtungsräume umgebenden Räume

Die Entwicklungsimpulse aus diesen Räumen sollen so genutzt, entwickelt und gelenkt werden, dass die außerlandwirtschaftliche Arbeitsplatzstruktur weiter gestärkt wird. Darüber hinaus sind sie vorwiegend ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien zwischen Neuinanspruchnahme von Flächen für Wohn- und Gewerbezwecke und dem Freiraumschutz. Die Sicherung von Freiräumen hat hier eine besondere Bedeutung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" wird eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches weiter genutzt. Das Planvorhaben trägt somit zu einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung bei.

G13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch mit dem vorgenannten Grundsatz. Die Stadt Oebisfelde geht davon aus, dass das Vorhaben den Zielen und Vorgaben des LEP-LSA 2010 entspricht.

<u>Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, REP Halle</u>

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle formuliert verschiedene Grundsätze und Ziele der Planungsregion zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion.

Die Stadt Oebisfelde geht davon aus, dass die Ziele des REP Halle in Bezug auf die Umweltbelange für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" erfüllt werden.

<u>Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde</u>

Das Plangebiet wird als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" beschlossen.

Folgende Gesetze kommen zur Anwendung:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt
- Bundesartenschutzverordnung
- §1 BBodSchG/ BodSchAG LSA
- Baugesetzbuch (BauGB)

1.3 Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Rechtsgrundlagen finden sich insbesondere in Richtlinien der Europäischen Union und sind damit in Europa weitgehend vereinheitlicht. Insbesondere sind die Richtlinien 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL)1 , die Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) 2 sowie das Washingtoner Artenschutzabkommen von Bedeutung. Damit wurde durch die Europäische Union ein abgestuftes Schutzregime für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten vorgeschrieben.

In den o.g. Richtlinien sind die Mitgliedstaaten verpflichtet worden, die europäischen Regelungen innerhalb bestimmter Fristen in nationales Recht umzusetzen. Um dieser Pflicht zu genügen, ist in der Bundesrepublik Deutschland das BNatSchG 2007 novelliert worden.

Projekte in FFH-Schutzgebieten unterliegen grundsätzlich einer gesonderten Prüfung auf deren Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nach § 34 Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 6 FFH-RL.

Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz. Bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus. Den entscheidenden Bewertungsschritt im Rahmen der FFH-VP stellt die Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen dar. Rechtlich kommt es darauf an, ob ein Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann, nicht darauf, dass dies nachweislich so sein wird. Eine hinreichende Wahrscheinlichkeit des Eintretens erheblicher Beeinträchtigungen genügt, um zunächst die Unzulässigkeit eines Projekts oder Plans auszulösen.
Bei der Bewertung spielen die nachfolgenden, in der FFH-RL genannten Begriffe für die Beurteilung eine entscheidende Rolle:

- *günstiger Erhaltungszustand*,
- *Verschlechterungsverbot*
- *Störungsverbot*

Nach den Vorgaben der EU (2000) ist allgemein festzustellen, dass es keine standardisierten Bewertungsmaßstäbe gibt, sondern die Bewertung der Störungen oder Verschlechterungen eines Gebiets gesondert für jeden einzelnen Fall erfolgt und zwar unter Verwendung der Indikatoren, die von der Bedeutung der wertmäßigen Veränderungen ausgehen.

Als Bewertungskriterien sind u.a. Umfang, Intensität und Dauer der Beeinträchtigung heranzuziehen.

„Eine Verschlechterung des Lebensraums in einem Gebiet tritt dann ein, wenn sich die Fläche, die der Lebensraum in dem jeweiligen Gebiet einnimmt, verringert oder die spezifische Struktur und die spezifischen Funktionen, die für den langfristigen Fortbestand notwendig sind oder der gute Erhaltungszustand der für den Lebensraum charakteristischen Arten im Verhältnis zum Ausgangszustand beeinträchtigt werden. Die Bewertung erfolgt anhand des Beitrags des Gebiets zur Kohärenz des Netzes" (EU 2000)".

Eine Verschlechterung ist die physische Degradation eines Lebensraums durch das Vorhaben. Führen diese Einwirkungen dazu, dass der Erhaltungszustand des Lebensraums weniger günstig als vorher ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung eingetreten ist.

Im Gegensatz zu den Verschlechterungen beeinträchtigen Störungen die physischen Bedingungen eines Gebiets nicht direkt. Störungen betreffen die Arten und sind oftmals zeitlich begrenzt (Lärm, Lichtquelle usw.). Somit sind die Intensität, Dauer und Frequenz der Störungswiederholung entscheidend für die Beurteilung.

„Störungen der in einem Gebiet vorkommenden Art sind dann gegeben, wenn aus den Daten über die Populationsdynamik für dieses Gebiet erkennbar ist, dass die Art im Gegensatz zur Ausgangssituation auf Dauer kein lebensfähiges Element des Lebensraums mehr bilden kann. Die Bewertung erfolgt anhand des Beitrags des Gebiets zur Kohärenz des Netzes" (EU 2000)".

Von einer signifikanten Störung wird dann gesprochen, wenn diese den Erhaltungszustand beeinträchtigt. Die Signifikanz einer Störung im Hinblick auf die Ziele der Richtlinie kann aufgrund der in Artikel 1 Buchstabe i gegebenen Definition des günstigen Erhaltungszustands einer Art mit Hilfe folgender Kriterien ermittelt werden:

- „wenn aufgrund der Daten über die Populationsdynamik der Art anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des natürlichen Lebensraumes, dem sie angehört, bildet und langfristig weiterhin bilden wird". Alle Entwicklungen, die zur langfristigen Abnahme der Population der Arten in einem Gebiet führen, können als erhebliche Störungen betrachtet werden.
- „wenn das natürliche Verbreitungsgebiet dieser Art weder abnimmt noch in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird". Alle Geschehnisse, die eine Reduzierung des Verbreitungsgebiets einer Art bewirken oder das Risiko einer solchen Reduzierung erhöhen, sind als erhebliche Störungen zu betrachten.

- „wenn ein genügend großer Lebensraum vorhanden ist und wahrscheinlich weiterhin vorhanden sein wird, um langfristig ein Überleben der Populationen dieser Art zu sichern". Alle Entwicklungen, die zur Verringerung der Größe des Lebensraums für die Arten in einem Gebiet beitragen, können als erhebliche Störungen eingestuft werden.

Vorgaben durch Schutzgebietsausweisungen im Untersuchungsgebiet und ihre Berücksichtigung:

	Berücksichtigung bei der Planung
BR_0002LSA Biosphärenreservat Drömling Sachsen-Anhalt Schutzgebiet: Entwicklungszone	Das Gebiet ist nicht betroffen.
LSG0031BK_Drömling	Das Gebiet ist nicht betroffen.
LSG0012OK_ Harbke-Allertal	Das Gebiet ist nicht betroffen.
STWSG0114 Wasserschutzgebiet Oebisfelde	Das Gebiet ist nicht betroffen

1.4 Wirkfaktoren und Wirkpfade des Vorhabens

Im Rahmen der Gesamtbeurteilung des Eingriffs sollen die durch das Bauvorhaben hervorgerufenen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung ihrer Vermeidbarkeit zusammenfassend betrachtet, Konfliktpunkte benannt und die Ausgleichbarkeit der unvermeidlichen Beeinträchtigungen dargelegt werden. Ziel ist es die voraussichtlichen biotischen und abiotischen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (gem.§ 2 (4) BauGB).

Der Betrieb von Einkaufsmärkten in Freiflächen erfordert strukturelle Veränderungen, welche Auswirkungen auf die Umwelt und das Landschaftsbild haben. Es ist vorgesehen auf einer derzeit bereits als Lebensmittelmarkt mit Nebeneinrichtungen genutzten Fläche den alten Markt abzubrechen und einen neuen Markt zu errichten. Neben dem Gebäude für den Einkaufsmarkt müssen Wirtschaftsflächen und Parkstellplätze mit den dazugehörenden Zufahrten errichtet werden. Das gesamte zur Verfügung stehende Grundstück ist bereits sehr stark überbaut und versiegelt. Durch die Neuordnung der Nutzungen kommt es zu einer Verringerung der vollversiegelten Flächen und einer deutlichen Erhöhung der Vegetationsflächen.

Im Folgenden werden in Kurzform die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen potentiellen Wirkungen benannt. Es werden nur die Wirkungen aufgeführt, die im Umfeld des Prüfgebietes wirksam werden.

Zur Bauphase gehören die Baustelleneinrichtung und die Bauarbeiten bis hin zur Fertigstellung des Lebensmittelmarktes. Die Baustelleneinrichtung kann auf dem Gelände des Vorhabens untergebracht werden. Eine zusätzliche baubedingt Flächeninanspruchnahme ist nicht erforderlich. Zu den wesentlichen baubedingten Wirkungen gehören:

- Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung
- Lärmemissionen
- Erschütterungen
- stoffliche Emissionen.

Während der Bauzeit kommt es zu Erschütterungen und Bodenverdichtung. Durch die im Einsatz befindlichen Baumaschinen kommt es zu Baulärm und erhöhtem Verkehrsaufkommen. Sie alle sind zeitlich begrenzt.

Im Wesentlichen werden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Errichtung des Gebäudes für den Lebensmittelmarkt mit allen erforderlichen Nebenanlagen
- Herstellung der erforderlichen Zufahrten und Parkplätze
- Herstellung der Vegetationsflächen

Baubedingte Wirkfaktoren

Als baubedingten Wirkfaktoren bezeichnet man Beeinträchtigungen der Umwelt, die während der Bauphase entstehen (Baustellentätigkeit). Sie treten daher in einem begrenzten Zeitraum auf und bestehen nur vorübergehend.

- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagerung von Material
- Schadstoffemissionen (auslaufende Schmier- und Ölstoffe durch Baumaschinen, unsachgemäßer Umgang, etc.)
- Beeinträchtigungen benachbarter Lebensräume (Tiere Pflanzen) durch Staub, Lärm, Abgase.
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen

Bodennivellierungen sind nicht erforderlich das es sich um ein ebenes Gelände handelt. Eine Vorbelastung des Bodens hinsichtlich Bodenverdichtung ist durch die Nutzung als Einkaufsmarkt mit Parkplätzen und Zufahrten als gegeben anzunehmen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Diese Auswirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen. Sie sind nicht zeitlich begrenzt und unabhängig von der Nutzung.

- Flächeninanspruchnahme durch Nutzungsänderungen
- Verschattung und Austrocknung
- Visuelle Wirkung des Lebensmittelmarktes auf die Umgebung

Eine Versiegelung des Bodens wird durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes mit den erforderlichen Nebenanlagen sowie durch die Herstellung von Zufahrten und Parkplätzen hervorgerufen.

Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Unter den nutzungsbedingten Auswirkungen versteht man die direkten, nutzungsabhängigen Belastungen der Umwelt. Die nutzungsbedingten Auswirkungen sind abhängig von der Art und Intensität der Nutzung.

- Lärm-und Lichtemissionen
- Verkehrsbelastung

In Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen sind keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zur gegenwärtigen Situation zu erwarten.

1.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 (1) BNatschG Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

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

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

1.5.1 Schutzgut Mensch

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 (1) BNatSchG

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
1. die biologische Vielfalt
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). Das Schutzgut Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen.

Wohnen	Das Plangebiet befindet sich an der Magdeburger Straße und wird sowohl von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen begrenzt.
Erholungsnutzung	Dieser Bereich dient nicht der Erholungsnutzung.
Verkehr	Der Geltungsbereich befindet sich direkt an einer Hauptstraße und ist damit gut an das Verkehrsnetz angebunden.

1.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziele des Umweltschutzes:
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, zu berücksichtigen.

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen.

Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen, sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen. Wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume sind zu erhalten.

1.5.2.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Potentialabschätzung

Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich der gemeinschaftlichen geschützten Arten (Anhang IV der europäischen Richtlinie 92/43/EWG – FFH-RL sowie den europäischen Vogelarten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und falls nötig, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß §45 (7) BNatSchG geprüft.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist als separates Gutachten als Anlage 3 diesem Bericht beigefügt.

1.5.2.2 Pflanzen / Eingriffsregelung

Die Biotoptypenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2.
In der Karte, Anlage 1, sind die nachfolgend beschriebenen Biotoptypen des Bestandes dargestellt. Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 22 NatSchG LSA geschützten Biotope. In der Karte, Anlage 2, sind die Zielbiotope dargestellt.

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Ausgangsbiotope im Geltungsbereich

Bez.		Fläche Bestand m²	Biotopwert BTWP	Biotopwert Gesamtfläche	Verbale Bewertung
BW	Bauwerke	5.241	0	0	vorhandenes Fachmarktzentrum
VSA	Straße, versiegelt	7.007	2	14.014	vorhandener Parkplatz und Zufahrten und Nebengelass
HHA	Strauchhecke, überwiegend heimische Arten	42	16	672	Pflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze
PYA	Beete / Rabatte	297	6	1.782	Pflanzungen entlang der Magdeburger Straße
GSB	Scherrasen	601	7	4.207	
HEX	Einzelbäume	88	8	704	11 junge Laubbäume (abzügl. 4BTWP vom Tabellenwert)
Summe		13.276		**21.379**	

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Zielbiotope

Laut Bebauungsplan verteilen sich die Flächen innerhalb des Plangebietes folgendermaßen:

Geltungsbereich		13.276 m²
Öffentliche Verkehrsflächen		2.925 m²
Sondergebietsfläche GRZ 0,9 Davon entfallene auf Bebauung /Versiegelung. Grünflächen (vorh. + geplant,/Baumpflanzung)	 8.669 m² 1.682 m²	10.351 m²

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Zielbiotope im Geltungsbereich

Bez.		Fläche Planung m2	Biotop-wert BTWP	Biotopwert Gesamt-fläche	Verbale Bewertung
BW	Bauwerk	7.928	0	0	Einzelhandelsmarkt mit Nebenflächen, GRZ 0,9
VSA	Straße, teilversie-gelt, Pflaster	2.842	2	5.684	Kundenparkplätze, und Wege-und Platzbereiche befestigt mit einem Ober-flächenbelag aus Beton-pflastersteinen
HHA	Strauchhecke überwiegend hei-mische Arten	42	16	672	Strauchpflanzung westli-che Grundstücksgrenze
HHA	Strauchhecke überwiegend hei-mische Arten	230	14	3.220	Strauchpflanzung ge-plant entlang der Magde-burger Straße
GSB	Scherrasen	2.146	7	15.022	Grünflächen um den Le-bensmittelmarkt+881 m2 GRZ 0,1
HEX	Sonstiger Einzel-baum	88	8	704	Umpflanzung der neuan-gepflantzten Bäume (-4BTWP)
Summen		13.276		**25.302**	

<u>Bilanz für den Geltungsbereich</u>

	Wertpunkte Bestand	**Wertpunkte Planung**
Geltungsbereich	**21.379**	**25.302**

<u>Differenz zwischen Bestand und Planung ergibt einen Überschuss an BTWP von 3.923 BTWP</u>

Im Plangebiet kommt es durch die Neuordnung der Flächen in der gesamten Betrachtung zu einer Verringerung der versiegelten Flächen, was die Bilanz positiv beeinflusst. Durch die Anpflanzung von Strauchflächen und die Umpflanzung der 11 vorhandenen Bäume kann der Eingriff im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

1.5.3 Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes:
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

„(...) (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten

der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden(...)“
Der Boden ist ein zentrales Glied des Ökosystemgefüges. Unter “Boden“ ist der von der Erdoberfläche (Pflanzendecke) bis zum anstehenden Gestein reichende Abschnitt der Erdrinde zu verstehen, welcher durch Einwirkung abiotischer (Ausgangsmaterial, Klima, Relief, Wasser) und biotischer Faktoren (Flora, Fauna, Mensch) entsteht. Bestandteile des Bodens sind neben dem Substrat auch Wasser, Luft, Mineralien, Humusanteile, Mikroorganismen und Kleinlebewesen. Unter dem Einfluss des Menschen entwickelte sich daraus der Kulturboden. Böden dienen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Sie sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes.

Ausgangssituation:
Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Oebisfelde und wird gegenwärtig bereits als Einkaufszentrum genutzt. Es handelt sich um eine große, ebene, Fläche die stark versiegelt ist. Die Zufahrt erfolgt über die Magdeburger Straße. Im Rahmen der Nutzung kommt es zu regelmäßigen mechanischen Bodenbelastungen. Der naturschutzfachliche Wert ist relativ gering.

1.5.4 Schutzgut Wasser

Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens.

Ausgangssituation:
Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Grundwasserneubildungsrate und die Nutzung der Filterfunktion des Bodens sind gering vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz – und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Das Wasserschutzgebiet Oebisfelde befindet sich im Abstand von 550 m, außerhalb des Geltungsbereiches. Die Bildung von Grundwasser durch Niederschlag ist bedingt gegeben. Genaue Kenntnisse über Grundwasserflurabstände und Fließrichtung liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

1.5.5 Schutzgut Klima und Luft

Ziel des Umweltschutzes:
„(...) (3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere(...) 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu, (...)“

Ausgangssituation:
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes und stellt sich als versiegelte überbaute Fläche mit geringen Anteilen von offenen Vegetationsflächen und wenigen Bäumen dar.

1.5.6 Landschaftsbild

Ziel des Umweltschutzes:
„(...) (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft (...)auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Ausgangssituation:
Das Landschafts-bzw. Ortsbild im Geltungsbereich ist durch die bestehenden angrenzenden Gewerbebetriebe und Wohngebäude geprägt.

1.5.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter.

Ausgangssituation:
Im Plangebiet selbst sind keine Kulturdenkmale bekannt.

1.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.6.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Umweltprüfung geht es um die Veränderungen der Umweltfaktoren und die Art und Weise, und wie diese sich auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken. Relevante Auswirkungen können in der Bauphase entstehen, visuelle Beeinträchtigungen in der Betriebsphase.

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Einkaufsmarkt genutzt. Angrenzend befinden sich Gewerbeflächen und Wohnbauflächen in lockerer Streuung. Die Magdeburger Straße verläuft unmittelbar am Grundstück.

Bewertung:
Wohn-und Wohnumfeldfunktion
Das Plangebiet ist von Siedlungsstrukturen umgeben und bereits an das bestehende innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Es erfolgt keine Nutzungsänderung. Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehre sind keine Änderungen zu erwarten.

Erholungsfunktion
Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch/ Erholung sind mit Vollzug der Inhalte des Bebauungsplanes und in Verbindung mit den Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

1.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die im Geltungsbereich vorzufindenden Biotoptypen stellen im Landschaftsraum verbreitete Biotoptypen dar. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der Magdeburger Straße sind zusammenhängende Strauchpflanzungen vorhanden die Freibrütern als Nahrungshabitat dienen. Weiterhin finden sich Scherrasenflächen. In der Magdeburger Straße und entlang der Niendorfer Straße sind vor einigen Jahren Baumpflanzungen durchgeführt worden, es handelt sich um augenscheinlich junge Bäume. Der überwiegende Teil der Grundstücksfläche ist versiegelt durch Bebauung und Verkehrsflächen.

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

<u>Artenschutzrelevante Tierarten</u>

Im Rahmen der Untersuchung wurden gesetzlich geschützte Fortpflanzungs-und Ruhestätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen festgestellt. Ausführliche Aussagen zum Artenvorkommen sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten, Anlage 3 des Umweltberichtes, zu entnehmen.

Brutvögel
Im Untersuchungsgebiet wurden im August 2024 die europäischen Vogelarten erfasst und ihr Vorkommen naturschutzfachlich bewertet. Die Ergebnisse der Kartierungen sind im Gutachten, Anlage 3 zu diesem Bericht, dargestellt. Ingesamt konnten 5 Vogelarten im Geltungsbereich des B-Planes festgestellt werden. Von den nachgewiesenen Vogelarten sind 3 als sichere Brutvögel einzustufen.

Um ein Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § $$ Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden sind Vermeidungs-und Kompensationsmaßnahmen erforderlich die unter Punkt 1.10 beschrieben werden.
Das Vorhaben führt zum Verlust der § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs-und Ruhestätten des Hausrotschwanzes. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist erforderlich. Weiterhin sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Das Vorhaben führt zum Verlust der § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs-und Ruhestätten des Haussperlings. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist erforderlich. Weiterhin sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen können potentiell von Freibrütern als Brutstätten genutzt werden. Es wurden keine Freibrüter nachgewiesen. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann mithilfe von Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden.

Rauchschwalben wurden unterhalb des Daches der benachbarten Tankstelle vorgefunden. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann mithilfe von Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden.

Reptilien
Im Untersuchungsraum befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen.

Fledermäuse
Im Untersuchungsraum befinden sich geeigneten Habitatstrukturen. Das vorhandene Gebäude weist umlaufend senkrechte Spalten auf welche sich als geeigneter Lebensraum für spaltenbewohnende Fledermausarten eignet. Auf Grundlage dieser positiven Potentialeinschätzung wird das Worst-Case-Szenario angewendet. Detaillierte Angaben sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Um eine erhebliche Störung von Fledermäusen gem. §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG auszuschließen, sind ebenfalls Maßnahmen notwendig.

1.6.3 Schutzgut Boden

„(...) (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden(...)".

Die Böden im Geltungsbereich sind weitgehend durch die gegenwärtige Nutzung geprägt. Die geplanten Bodenversiegelungen umfassen die Flächen für den Einzelhandelsbetrieb, welche vollständig überbaut werden. Die Nebenflächen bestehen aus Zufahrten und Parkstellplätzen. Für die Parkstellplätze kommt versickerungsfähiges Pflaster zum Einsatz. Der Ersatzneubau mit Nebenflächen wird weniger versiegelte Flächen erzeugen als die aktuelle Situation darstellt. Es kommt zu Bodenentsiegelungen.

Bewertung
Bezüglich der natürlichen Bodenfunktion als Lebensgrundlage haben die Böden im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Durch die bisherige Nutzung, verbunden mit regelmäßigen Bodenverdichtungen durch Befahrung, ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, aber reversibel. Ebenso ist die Archivfunktion des Bodens durch die intensive Nutzung durchschnittlich ausgeprägt. In den tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Es fanden sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten.
Durch die geplante Nutzung wird der Anteil der versiegelten Flächen verringert. Die Bodenfunktionen gehen im Bereich der Bebauung durch die Vollversiegelungen verloren und werden deutlich eingeschränkt. Die Verringerung des Anteils an vollversiegelten Flächen wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Es wird empfohlen, für die Kundenparkplätze einen durchlässigen versickerungsfähigen Belag zu verwenden. Der aufzubringende Füllboden kann dabei eine Speicherfunktion erfüllen. Auf diese Weise können große Flächen im Sondergebiet weiterhin für die flächenhafte Versickerung von Regenwasser zur Verfügung stehen.

1.6.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Grundwasser

Bewertung
Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist von allgemeiner Bedeutung. Die Flächen des Geltungsbereichs haben für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung.

Durch die geplante Nutzung verringert sich der Anteil an versiegelten Flächen unwesentlich. Es ist geplant, dass anfallende Regenwasser über Regenentwässerungsanlagen zu sammeln und über ein Rohrleitungssystem der Vorflut zuzuführen. Die unversiegelten Flächen in den Randbereichen stehen für die Grundwasserneubildungsfunktion weiterhin zur Verfügung.

1.6.5 Schutzgut Klima

„(...) (3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere(...) 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,(...)"

Bewertung
Da der Geltungsbereich sowie die unmittelbar anschließenden Flächen durch die bestehende Bebauung und die damit verbundenen Versiegelungen bereits ein eigenes Mikroklima besitzen, wird sich die Reduzierung der Versiegelung nicht spürbar auf die Schutzgüter Klima / Luft auswirken.

Bei Einhaltung der Festsetzungen wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima entstehen

1.6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 (3) BNatSchG
„(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft (...)auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."

Zur Beschreibung des Schutzgutes Landschaftsbild sind die Begriffe Vielfalt, Eigenart und Schönheit im Bundesnaturschutzrecht verankert. Einsehbarkeit und Sichtbeziehungen bestimmen dabei den visuellen Wirkungsbereich des Landschaftsbildes / Ortsbildes. Die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild beschränkt sich daher nicht nur auf den Planungsbereich, sondern berücksichtigt die räumlichen Zusammenhänge im Landschafts- / Ortsausschnitt.

Der Planungsraum wird geprägt von angrenzenden Siedlungsflächen. Von einer Natürlichkeit im Sinne der gewachsenen ursprünglichen Natur kann nicht ausgegangen werden. Es werden keine zusätzlichen optische Eindrücke/Störungen durch das Bauwerk gegenüber der bestehenden Situation entstehen. Die Gebäudehöhe fügt sich in die Umgebung ein. Um ein Ortsbildverträgliches B - Plan Gebiet zu schaffen, müssen Festsetzungen zur Grüngestaltung getroffen werden. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen werden wiederhergestellt und wirken sich positiv auf die Umgebung und das Ortsbild aus.

1.6.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet sind Kultur- oder Sachgüter nicht bekannt. Falls bei den Bauarbeiten Funde entstehen, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu benachrichtigen. Es ist entsprechend des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zu verfahren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind der Bodenfund und die Fundstelle bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

1.7 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einer Ausweisung als Sonderfläche nach BauGB. Die Errichtung eines Ersatzneubaus für den Einzelhandelsbetrieb am Standort kann in Hinblick auf die Eingriffe auf die Schutzgüter, Wasser, Luft und Mensch als gering einschätzen werden.

Die Fläche und somit der derzeitige Lebensraum werden sich geringfügig verändern. Für Flora und Fauna bedeutet dies dahingehend eine Aufwertung, da neue Vegetationsstrukturen entstehen die sich als Brut -und Nahrungshabitate für die im Plangebiet angetroffen Brutvogelarten eignen (Unterschlupf für Vögel und Kleinlebewesen).

1.7.1 Schutzgut Biotope und Arten

Die Auswirkungen auf Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtes geprüft worden. Die Ergebnisse sind im Bericht, Anlage 3, dargestellt. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass im räumlichen Zusammenhang weitere geeignete Habitatstrukturen zur Verfügung stehen und erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Bei Nicht - Durchführung stehen die Flächen weiterhin zur Verfügung. Die Nutzung als Veranstaltungsort bleibt bestehen.

1.7.2 Schutzgut Boden und Fläche

Die Errichtung des Lebensmittelmarktes mit Nebenanlagen sind mit einer Reduzierung des Umfangs an Bodenversiegelungen verbunden.

1.7.3 Schutzgut Wasser

Durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes entstehen weniger versiegelte Flächen und es kann mehr Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt als in der aktuellen Situation. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und der Vorflut zugeführt.

1.7.4 Schutzgut Klima/Luft

Für das örtliche Klima haben die Flächen des Plangebietes keine besondere Bedeutung, es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

1.7.5 Schutzgut Mensch

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

1.7.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Ersatzneubau des Fachmarktzentrums führt zu keiner westlichen Veränderung des Ortsbildes. Im räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen und Wohngebäude, welche das Ortsbild beeinflussen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Ortsbild werden durch die geplante Grünflächengestaltung positiv beeinflusst.

3.7.7 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Zwischen den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft bestehen Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen. Veränderungen bei den abiotischen Faktoren führen zu Veränderungen der Flora und Fauna und umgekehrt. Die Änderung der Flächennutzung - Schutzgut Bodenwirkt sich auf das Schutzgut Pflanzen auf. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ziehen veränderte Strukturen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere nach sich. Es entstehen neue Lebens-und Nahrungsräume.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, das mit dem geplanten Vorhaben geringe Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter nicht auszuschließen sind. Durch gezielte Vermeidungs-und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich nicht prognostizieren.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

1.8 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Hiermit wird eine Prognose erstellt, wenn auf eine Durchführung des Planes verzichtet würde. Das heißt das vorhandene Fachmarktzentrum bleibt erhalten, die einzelnen Ladengeschäfte bleiben weiterhin ungenutzt. Die Fläche würde auch in der Zukunft kaum oder nur eine geringe Verbesserung aus Naturschutzsicht erlangen.

1.9 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ziel der Kompensation ist es, gemäß § 15 BNatschG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Mit den Kompensationsmaßnahmen an Ort und Stelle wird die Zerstörung von Lebens- und Nahrungsquellen durch Schaffung neuer Biotope und Grünflächen minimiert. Der Erhalt und die Entwicklung der dort lebenden Arten sollte oberstes Ziel sein.

§ 13 Allgemeiner Grundsatz BNatschG
"Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren".

§ 15 (2) BNatschG
"Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist".

1.9.1 Vermeidungs-und Verminderungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen sollen die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft reduzieren und ein vorausschauendes Planen des Bauvorhabens ermöglichen:

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastunggen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

- Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Avifauna um Störungen bereits begonnener Brutvorgänge zu vermeiden.

- Erhaltung der vorhandenen Gehölzfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Tiere nicht unnötig zu belästigen.
- Gewährleistung eines freien An-und Abflugs zu den Rauchschwalbennestern der benachbarten Tankstelle zu jeder Tages-und Nachtzeit. Gerüste oder baufahrzeuge dürfen die Flugzone nicht versperren.

1.10 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Beeinträchtigungen für Arten -und Lebensgemeinschaften sind folgende Maßnahmen zu beachten:

V 01 Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse
Zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG muss der Abbruch des Gebäudes nach Beendigung der jeweiligen, artspezifischen Brutzeit der gebäudebrütenden Ar ten und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen vorgenommen werden. Demnach kann mit den Arbeiten nicht vor dem 15. November begonnen werden. Um eine Neubesiedlung durch Gebäudebrüter und Fledermäuse im folgenden Frühjahr zu verhindern, müssen die Abbrucharbeiten spätestens bis zum 15. Februar des Folgejahres abgeschlossen sein oder alle artenschutzrelevanten Strukturen für die Tiere unnutzbar gemacht werden.

V 02 Bauzeitenregelung für die Gehölzentnahmen / Vergrämung Freibrüter
Die Baufeldfreimachung darf nur zwischen dem 30.9. und 28.2. durchgeführt werden.

V 03 Schutz des Brutgeschehens der Rauchschwalben
Schutz des Brutgeschehens der Rauchschwalbe
Ein freier An- und Abflug zu und von den Rauchschwalbennestern muss für die Tiere zu jeder Zeit gewährleistet sein und darf nicht durch das Aufstellen von Gerüsten oder Baufahrzeugen versperrt werden.

V 04 Erhaltung der Strauchpflanzung gem. Planeintrag / westliche Grundstücksgrenze
Erhaltung der bestehenden Strauchpflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze

MCEF 01 Ersatzlebensraum Haussperling
Ersatz-Nistkästen Haussperling
Für den Revierverlust des Haussperlings sind mindestens folgende Ersatzkästen notwendig: - 8 x Nistksten Schwegler Mauersegler-Serie Nr. 272 (1-fach)
Die Nistkästen sind in mindestens drei Metern Höhe an der Süd- und Ostfassade zu installieren, jährlich außerhalb der Brutzeit (März bis September) zu reinigen und dauerhaft zu erhalten.

MCEF 02 Ersatzlebensraum Fledermäuse
Ersatz-Fledermausflachkasten
Es sind mindestens 12 x Fledermausflachkästen Schwegler 1FF oder Hasselfeldt FSPK nach Dr. Nagel 272 notwendig.
Die Nistkästen sind in mindestens in 4 Metern Höhe an den Fassaden zu installieren. Die An bringung direkt über Türen oder Fenstern ist zu vermeiden.

1.11 Ausgleichsmaßnahmen

M 01 Umpflanzung Bäume
Fachgerechte Umpflanzung von 8 Laubbäumen in der Niendorfer Straße und 3 Laubbäumen in der Magdeburger Straße inkl. Fertigstellungs-und Entwicklungspflege. Die Umpflanzung ist von einer nachgewiesenen Fachfirma für Baumverpflanzungen durchzuführen.

M 02 Zusätzliche Strauchpflanzungen
Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Straucharten auf den Flächen gem. Planeintrag. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt (VGK2) Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu er setzen. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen.
Zielbiotop nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt: HHA Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten.
Pflanzqualitäten
Sträucher mind.:3 mal verpflanzt, Sträucher / 3-5 Triebe / Höhe 60-80 cm

Begründung:
Belastungen mit Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt sollen vermieden werden. Die Maßnahmen dienen dem Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen sowie den lebenswichtigen Ressourcen Boden und Wasser.

1.12 Zusammenfassung

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet ist sind die Entfernung der vorhandenen Vegetationsstrukturen, die Umpflanzung der Bäume sowie die Beseitigung der Fortpflanzungs-und Ruhestätten von Haussperlingen und Fledermäusen.

Für die Beseitigung der Fortpflanzungs-und Ruhestätten von Hausperlingen und Fledermäusen sind Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde einzuholen.

Um ein Auslösen des Störungs-und Tötungsverbotes nach §44 Abs.1 BNatSchG für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse zu verhindern, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Der Bebauungsplan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche und damit der Innenentwicklung. Die Größe des innerstädtischen Grundstückes ist für den Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichend. Durch die Neuordnung der Funktionsflächen kommt es zu einer geringfügigen Entsiegelung von Flächen, der Anteil der Vegetationsflächen erhöht sich gegenüber dem aktuellen Bestand.

Erholungsgebiete und Erholungsinfrastruktur werden nicht beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf das Schutzgut Mensch treten nicht auf.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen beeinflusst. Durch die Errichtung des Ersatzneubaus für den Einzelhandelsbetrieb findet keine weitere technische Überprägung statt. Die baulichen Anlagen orientieren sich in ihrer Höhe an den umgebenden Gebäuden. Die Baum-Strauchpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen dienen neben der Funktion als Sichtschutz auch vielen Arten als Lebens-und Nahrungsraum.

Nach der Realisierung der Planung sowie der Berücksichtigung aller Vermeidungs-und Ausgleichsmaßnahmenmaßnahmen kann man davon ausgehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Aufgestellt: Katrin Schube

Dipl.-Ing. Katrin Schube Landschaftsarchitektin, Dezember 2024

Anlagen

Anlage 1 - Karte Biotopbestand

Anlage 2 - Karte Zielbiotope

Anlage 3 - artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Faunista

1.12 Literatur- und Quellenangaben

- Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" , Büro für Landschaftsarchitektur, Stadt-und Dorfplanung Dipl.-Ing. Nathalie Khurana, Aschersleben
- Artenschutzrechtliche Untersuchung, Artenschutzbüro FAUNISTA

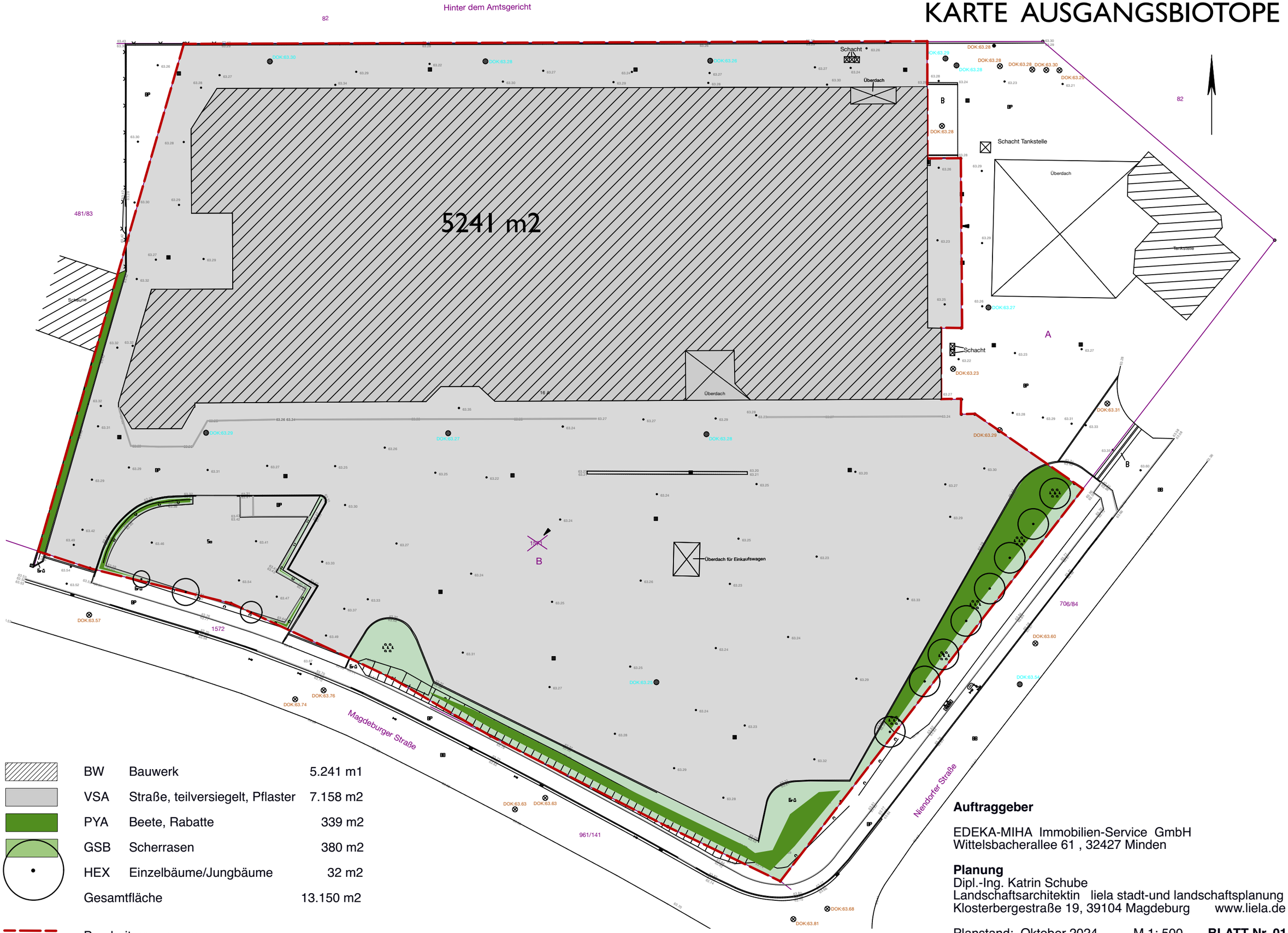
Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998

Landesgesetze/ -verordnungen

- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203), Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011, (GVBl. LSA S. 160),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Harz, 2009
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) In der Fassung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung –BArtSchV) vom 16. Februar 2005, BGBl. I S. 258, berichtigt am 18. März 2005, BGBl. I S. 896, die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt -BodSchAG LSA) vom 2. April 2002
- Schutzgebiete Natura 2000 in Deutschland, Kartendienst, abgerufen http://www.geodienste.bfn.de
- Hrsg. Landesamt für Umweltschutz Land Sachsen-Anhalt, 2015, Arten- und Biotopschutz im Land Sachsen-Anhalt, http://www.lau.sachsen-anhalt.de/naturschutz/arten-und-biotopschutz/ (20.08.15)

KARTE AUSGANGSBIOTOPE



	BW	Bauwerk	5.241 m1
	VSA	Straße, teilversiegelt, Pflaster	7.158 m2
	PYA	Beete, Rabatte	339 m2
	GSB	Scherrasen	380 m2
	HEX	Einzelbäume/Jungbäume	32 m2
	Gesamtfläche		13.150 m2

Bearbeitungsgrenze

Auftraggeber

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61 , 32427 Minden

Planung
Dipl.-Ing. Katrin Schube
Landschaftsarchitektin liela stadt-und landschaftsplanung
Klosterbergestraße 19, 39104 Magdeburg www.liela.de

Planstand: Oktober 2024 M 1: 500 **BLATT-Nr. 01**

KARTE ZIELBIOTOPE

BW	Bauwerk, GRZ 0,9	7.928 m2
VSA	Straße, teilversiegelt	2.842 m2
HHA	Strauchpflanzung,geplant	230 m2
GSB	Scherrasen	2.146 m2
HHA	Strauchhecke Erhaltung.	42 m2
HEX	Einzelbaum, Umpflanzung	88 m2
Gesamtfläche		13.276 m2

Auftraggeber

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61 , 32427 Minden

Planung
Dipl.-Ing. Katrin Schube
Landschaftsarchitektin liela stadt-und landschaftsplanung
Klosterbergestraße 19, 39104 Magdeburg www.liela.de

Planstand: 17.12.2024 M 1: 500 **BLATT-Nr. 02**