



Stadt Staßfurt

## **Flächennutzungsplan**

**15. Änderung im Bereich des Teilflächennutzungsplans OT Staßfurt**

### **Bebauungsplan Nr. 49/17**

**„Modefachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“**

Anlage 1

Umweltbericht

Satzungsfassung Bebauungsplan  
September 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung	4
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans	5
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario)</b>	<b>6</b>
2.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum	6
2.2	Schutzgut Mensch	7
2.3	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	7
2.4	Schutzgüter Fläche / Boden	8
2.5	Schutzgut Wasser	10
2.6	Schutzgut Klima/Luft	11
2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	11
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	12
2.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	12
2.11	Weitere Schutzgebiete	12
2.12	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>13</b>
3.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	13
3.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	13
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	16
4.2	Schutzgut Mensch	16
4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	16
4.4	Schutzgut Boden	16
4.5	Schutzgut Wasser	17
4.6	Schutzgut Klima / Luft	17
4.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	17
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.9	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	17
4.10	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	18

<b>5</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>20</b>
5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	20
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	20
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
5.4	Referenzliste der Quellen, die für die Beschreibung und Bewertung herangezogen wurden	21

## **1 Einleitung**

### **1.1 Vorbemerkung**

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans, die ausschließlich den sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan umfasst, sowie die Aufstellung des Bebauungsplans werden jeweils im Regelverfahren durchgeführt, so dass für beide Pläne eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Beide Verfahren sollen parallel durchgeführt werden.

Aufgrund der Gleichzeitigkeit der Planverfahren ermöglicht der Gesetzgeber eine Abschichtung hinsichtlich der durchzuführenden Umweltprüfung. Das Baugesetzbuch (BauGB) verweist zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in § 2 Abs. 4 explizit darauf, dass die Umweltprüfungen bei zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Daher wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, der vorrangig auf den Bebauungsplan abstellt. Zum einen sind die Plangebiete identisch, die Flächennutzungsplan-Änderung umfasst keine weiteren Änderungsbereiche, die in eine Umweltprüfung einzubeziehen wäre, und zum anderen sind die Auswirkungen auf die Umwelt auf der Ebene des Bebauungsplans konkreter zu ermitteln.

In der vorliegenden Fassung wurden Hinweise ergänzt, die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Flächennutzungsplans sowie zum Entwurf des Bebauungsplans vorgebracht wurden.

### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung**

Das Plangebiet umfasst Flächen im Bereich des Neumarktes im Zentrum von Staßfurt. Hier ist nördlich des vorhandenen Fachmarktzentrum „Bodepark“ gegenwärtig die Errichtung eines Modelfachmarktes beabsichtigt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieses großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Magnetanbieter für die Innenstadt von Staßfurt. Mit dem Bauleitplanverfahren soll gleichzeitig eine Fortentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ erfolgen.

#### *Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung*

Die 15. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans für die Kernstadt Staßfurt weist für den gesamten Änderungsbereich eine Sonderbaufläche Einzelhandel aus. Der Änderungsbereich umfasste eine Fläche von ca. 3 ha.

Die Abgrenzung der Änderungsfläche im Vorentwurf entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (mit Ausnahme der Straßen). Die als Grünflächen dargestellten Randbereiche zur Bode bzw. zum Landschaftsschutzgebiet werden in die generalisierte Darstellung einbezogen.

Im Flächennutzungsplan erfolgt sowohl zeichnerisch als auch textlich eine Kennzeichnung der Änderungsfläche als Fläche bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Altbergbau, Bergsenkungs- und -schadensgebiet).

### *Inhalte des Bebauungsplans*

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung nach §§ 8 und 9 BauGB für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes sowie ergänzende Nutzungen entwickelt, die die Grenze der Großflächigkeit überschreiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *Art der baulichen Nutzung:* Sonstiges Sondergebiet, hier Einzelhandel
- *Maß der baulichen Nutzung:* Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ (0,8), die Baumassenzahl (4,0) sowie die Höhe baulicher Anlagen (ca. 8,0 m) geregelt.
- *Grünordnerische Festsetzungen:* Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung von Grünflächen

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Lehrter Straße. Im Norden verläuft ein Radweg, der durch die Festsetzung gesichert wird.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bode. Im Bebauungsplan werden daher das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie der gesetzlich verordnete Gewässerrandstreifen gekennzeichnet.

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:

	<b>Fläche</b>
Sondergebiet	1,81 ha
Verkehrsfläche	0,58 ha
Grünfläche	0,33 ha
Versorgungsfläche	0,01 ha
<b>Summe</b>	<b>2,73 ha</b>

### **1.3 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, betreffen insbesondere den Hochwasserschutz. Demnach ist der Bereich zwischen der Bode und dem Plangebiet ein *Vorranggebiet für Hochwasserschutz* (Pkt. 4.3.1, Z 4). Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Die Gebiete sind gleichzeitig in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten. Sie sind von Neubebauung freizuhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im *Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz* Nr. 1 „Bode“ (Pkt. 4.5.1 Z 1 REP Harz). Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um die potentiellen Überflutungsbereiche, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können (Pkt. 4.5.1 Z 1 REP Harz). In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen (Pkt. 4.5.1 Z 2 REP Harz).

Das Plangebiet grenzt zudem an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „*Bodeniederung*“, das zugleich eine regional bedeutsame Biotopverbundeinheit darstellt. Die Unterschutzstellung gründet sich auf den besonderen landschaftlichen Gegebenheiten der Bodeniederung mit ihrer Morphologie, Wäldern und den wenig verbauten Gewässersystemen. Der Schutzzweck des Gebietes ist entsprechend ausgerichtet auf den Erhalt der Geomorphologie und der wertvollen Biotopflächen (Wälder, Fließgewässer aber auch Magerrasen, Streuobst etc.). Zu den weiteren Aspekten der Unterschutzstellung gehören die Sicherung des Wasserhaushalts sowie landschaftsbilderhaltende und kulturgeschichtliche Gesichtspunkte.

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. Biotoptyp) 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 Flächen im Bereich des Neumarktes im Zentrum von Staßfurt. Südlich des Plangebietes befindet sich das Fachmarktzentrums „Bodepark“, nördlich wird das Gebiet durch die Bode begrenzt. Im Westen grenzen Gehölzflächen an, die in die Bodeniederung übergehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit seiner Verfüllung in den 1930er Jahren als öffentlichen Veranstaltungsplatz genutzte Fläche. Auf Grund der Altlastensituation wurde 1999 eine Teilfläche gepflastert, der übrige Bereich mit einer wassergebundenen Decke befestigt und die Fläche als öffentlicher Park- bzw. Veranstaltungsplatz umgestaltet. Im nördlichen Bereich verläuft begleitend zur Bode ein übergeordneter Radweg.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich an der Lehrter Straße eine Tankstelle sowie rückwärtig eine weitere Gewerbeeinheit, die derzeit als Spielhalle genutzt wird.

## 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 Teilfläche an der Lehrter Straße, entlang der weitere Gewerbeansiedlungen erfolgt sind. Im Bereich des Kreisels Steinstraße/Lehrter Straße sowie südlich des Bodeparks ist Wohnbebauung vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes ist keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden. Die Spielhalle sowie die Tankstelle bedingen keinen Schutzanspruch. Von der Nutzung dieses Gewerbes sowie bei Veranstaltungen auf dem Platz gehen Schallemissionen vom Plangebiet aus.

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind nicht vorhanden. Jedoch ist der nördlich verlaufende Radweg in ein überregionales Radwegenetz eingebunden. Im Westen grenzt an den Geltungsbereich ein Skaterplatz an.

## 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 den Hauptstraßen sowie für das Einkaufszentrum.

Eine Erholungsnutzung ist nicht vorhanden. Der Radweg besitzt jedoch eine überregionale Bedeutung.

## 2.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

### Pflanzen

Das Plangebiet wird überwiegend von Pflaster- und Schotterflächen eingenommen. Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen sind als Lebensräume für Pflanzen die die Bode begleitenden Grünflächen zu nennen. Entlang des Radweges werden die Flächen regelmäßig gemäht. Die Mahdintensität scheint jedoch nicht sehr hoch zu sein, so dass die Flächen als Grünland einzustufen sind. Diese Flächen werden durch Bäume und Sträucher ergänzt. Es handelt sich dabei teilweise um durch Sukzession entwickelte Gehölze. Nördlich des Weges sind vor einigen Jahren auch Bäume angepflanzt worden.

Auch an der Lehrter Straße stehen im Straßenraum Laubbäume.

An der Zufahrt zu Tankstelle und Spielhalle ist eine Scherrasenfläche ausgebildet. Am Zugang zum Skaterplatz ragen die Gehölzflächen der Bodeniederung in den Geltungsbereich. Nördlich des Zuganges ist jedoch auch nur ein Scherrasen vorhanden.

## 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 Brutvögel im Übergangsbereich zur Bode und in den Gehölzen im Westen vorkommen können.

## **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 Nutzung weder als Lebensraum für Pflanzen noch für Tiere geeignet.

Ausgenommen von dieser Einschätzung sind die Flächen entlang der Bode, die durch den Radweg zerschnitten werden. Mit den Bäumen, Sträuchern und dem Grünland stellt sich dieser Bereich naturnah dar.

## **2.4 Schutzgüter Fläche / Boden**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtgebietes von Staßfurt. Es handelt sich dabei um den Bereich des Neumarktes, der seit seiner Verfüllung in den 1930er Jahren als öffentlicher Veranstaltungsplatz temporär genutzt wird. Auf Grund der Altlastensituation wurde 1999 eine Teilfläche gepflastert, der übrige Bereich mit einer wassergebundenen Decke befestigt und die Fläche als öffentlicher Park- bzw. Veranstaltungsplatz umgestaltet. Daher geht die Überplanung dieser *Fläche* nicht mit einem Flächenverbrauch einher.

Im Plangebiet steht, mit Ausnahme der Bodeniederung, kein natürlich gewachsener *Boden* mehr an.

Beginnend 1851 bzw. 1852 wurden ca. 100 m südlich des Plangebietes die Schächte „von Manteuffel“ und „von der Heydt“ abgeteuft. Es erfolgte zunächst der Abbau von Steinsalz und später vor allem von Kalisalz. Die Schächte wurden auch in den Untergrund des Neumarktes vorgetrieben. Das Kaliflöz Staßfurt befindet sich im Plangebiet bei ca. 200 bis 300 m unter der Tagesoberfläche.

Infolge von außer Kontrolle geratenen untertägigen Lösevorgängen kam es in den ersten Jahren nach Aufnahme der Förderung zu Löseerscheinungen (Subrosionen) und in der Folge an der Tagesoberfläche zu Senkungerscheinungen.

Zum Bauvorhaben der grundhaften Erneuerung „Neumarkt“ liegen Baugrunduntersuchungen vor ([1], [15]), denen die nachfolgenden Ausführungen entnommen sind.

Die Analyse zum Baugrund zeigte, dass auf der Fläche bauschutt- und aschereichen Altablagerung mit Industrierückständen der Kaliindustrie und untergeordnet Hausmüll erfolgten. Bei der vorhandenen Auffüllung handelt es sich einerseits um den Verkehrsflächenaufbau aus Deckschicht (Betonpflaster), Auflager (Splitt/Sand) und Tragschicht (Kies). Andererseits wird dieser Komplex aus Industrieabfällen und aufgebrauchten Lockergesteinen aufgebaut, die aufgrund vorangegangener Bautätigkeiten anthropogen verändert worden sind (regelloser Gemenge von Standortmaterial, versetzt mit Bitumen, Kalksteinstücken, Bauschutt-, Ziegel-, Asche- und Holzresten sowie Knochenstücken). Dieser Horizont wird überwiegend von einer

Betonfläche versiegelt und z.T. von einer geringmächtigen Mutterbodenlage (mit Grasnarbe) bedeckt.

Diese Ablagerungen stehen oberflächennah an und erreichen Mächtigkeiten zwischen 3,4 m und 5,2 m. Unterlagert wird die Auffüllung durch holozänen Aueton, dessen Unterkante zwischen 4,9 m und 6,0 m (z.T. Abschlussteufe) liegt. Im Aueton sind bereichsweise Sand- und Kieslagen eingelagert. Z. T. folgen unter dem Aueton die Terrassenschotter der Bode.

Bei dem Aueton handelt es sich um einen stark- bis hochbindigen Erdstoff mit vorwiegend breiiger Konsistenz. Er ist bereichsweise stark faulschlammig.

## Bewertung

Die Bewertung der Planung in Bezug auf die *Fläche* berücksichtigt die Lage im Zentrum des Stadtgebietes. Es handelt sich dabei um die Nachnutzung eines bereits hochgradig überprägten Standortes. Es sind mit Ausnahme der Randbereiche zur Bode alle Naturgüter und das Landschaftsbild bereits vorbelastet.

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 naturfern zu bewerten. Es sind nutzungsbedingt bereits ca. 80 % der Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt (vgl. Bestandsplan). Auf diesen Flächen sind keine natürlichen Funktionen mehr möglich. Da auch unter den Scherrasenflächen Auffüllungen vorhanden sind, sind die natürlichen Bodenfunktionen nur sehr eingeschränkt vorhanden und begrenzen sich auf die vorgenommene Mutterbodenandeckung bzw. die Uferbereiche der Bode.

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

Hinsichtlich der Nutzungsfunktionen ist nur die Funktion als Standort für wirtschaftliche Nutzung einschließlich Verkehr relevant. Es ist in diesem Zusammenhang insbesondere auf den umgegangenen Bergbau zu verweisen, der sich dahingehend nachwirkt, dass kein natürlich gewachsener Boden vorhanden und die Bebaubarkeit der Fläche eingeschränkt ist. Unter bergbaulichen Aspekten befinden sich die Flächen des Neumarktes im Einflussbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalzgruben, woraus gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche resultieren. So wurden im Messzeitraum 2014 bis 2016 für dieses Grundstück

Senkungswerte von 1 bis 8 mm/a ausgewiesen. Gefährdungen bezüglich eines tagesbruchartigen Ereignisses werden gemäß der bergbaulichen Stellungnahme als gering eingeschätzt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich weiterhin gemäß MDALIS (ALVF-Nr. 15089310 4 13233) eine Altlastverdachtsfläche (Altablagerung, Deponie Neumarkt – Kommunale und Industriedeponie).

Die Flächen des heutigen Neumarktes wurden ab 1934 mit diversen mineralischen Reststoffen (Aushub, Abbruchmaterial, Asche) aufgefüllt. Weitere Verfüllungen und Geländeregulierungen erfolgten ca. 1964 durch Einbau des Abbruchmaterials, ca. 1970 mit Verfüllung des Mühlgrabens sowie ebenfalls in den 1970-er Jahren mit der weiteren Auffüllung und Geländeregulierung. Nach Bau der Lehrter Straße (1993) erfolgte die Befestigung des Neumarktes.

Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit gehen von den Auffüllungen weder im Bestand noch im Falle der Umsetzung der Planung aus. Der Direktpfad ist durch Abdeckung und Überbauung unterbrochen, eine Exposition gegenüber eventuell in den Auffüllungen vorhandenen Schadstoffen und deren Aufnahme ist daher auszuschließen.

Es wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 8.1 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

### *Grundwasser*

Der Landschaftsplan geht von Flurabständen des Grundwassers im Plangebiet zwischen 0,2 m und 2 m unter Gelände aus.

Im Baugrundgutachten erfolgte der Grundwasseranschnitt in Tiefen von ca. 2,7 bis 4,0 m unter Geländeoberkante. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Grundwasser Richtung Grundwasserhaltung und nicht zur Bode abfließt.

Es wird zum einen auf einen schwebenden Grundwasserleiter innerhalb der wasserwegsamem Bereiche der Auffüllung in einem Ordinatenbereich von 2,7 m unter OK Gelände (ca. 1 m über Bodenniveau) verwiesen, welcher vom grundwasserhemmenden und daher als natürliche Barriere wirkenden Auelehm/Aueton unterlagert wird.

Darunter bilden die Auekiese/Auesande ab 7,3 m bzw. 7,6 m unter OK Gelände den Hauptgrundwasserleiter, der gespannt ansteht und sich bis auf Bodenniveau einpegelt. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel, wenn auch zeitlich verzögert, durch Wasserschwankungen des Vorfluters (Bode) beeinflusst wird.

Temporär mögliche Schichtwässer, welche sich in den wasserwegsamem Bereichen innerhalb und über dem Auelehm/Aueton sowie der Auffüllung sammeln, können je nach hydrologischer Situation bis nahezu Geländeoberkante auftreten und demzufolge neben zeitlich begrenzten Stauwässern örtlich auch Aufweichungen in dem oberflächennah anstehenden, wasserempfindlichen Lockergesteinsbereich erzeugen.

### *Oberflächenwasser*

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Bode verläuft im Norden außerhalb des Plangebietes. Im Westen überschneidet sich das Plangebiet geringfügig mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bode (Verordnung vom 19. September 2012).

## **Bewertung**

Die natürlichen Grundwasserverhältnisse im Stadtgebiet sind durch den Kaliabbau gestört. Die Grundwassergüte wird durch aus den Auffüllungen mobilisierbaren Stoffen, speziell Salzen, beeinträchtigt; dies 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 für dieses Gebiet zunächst ein Versickerungsverbot ausgewiesen<sup>1</sup>. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur im Ergebnis weiterer Untersuchungen möglich und wenn sich daraus keine schädlichen Belastungen ergeben.

Natürliche Stand- oder Fließgewässer sind nicht vorhanden. Zur Bode ist ein Grünstreifen ausgebildet, der die Funktion eines Gewässerrandstreifens ausübt.

## **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 sehr geringer Bedeutung. Das ist auf den bereits hohen Versiegelungsgrad und die fehlenden Grünstrukturen zurückzuführen.

Die Fläche stellt kein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Mit der angrenzenden Bodeaue sind jedoch Abflussbahnen für die Kaltluft in der Benachbarung gegeben.

Belastungen von Klima und Luft sind vorrangig durch die im Osten und Süden verlaufenden Verkehrsstrassen 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 stellt sich überwiegend als ungegliederte Platzfläche dar. Auch die Tankstelle und die Spielhalle im Südwesten tragen nicht zur Aufwertung des Gebietes bei.

Eine Erholungseignung des Plangebietes ist lediglich mit dem Radweg gegeben.

---

<sup>1</sup> Stadt Staßfurt: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg, 23.10.2002

## **Bewertung**

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

Das Planungsgebiet weist nur eine geringe Erholungseignung auf. Lediglich der Radweg dient der Erholung. Jedoch sind im Plangebiet keine Flächen mit einer Aufenthaltsqualität vorhanden.

### **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 im Südwesten des Plangebietes 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 Teilsegmente 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 vollständige Überprägung des Schutzgutes Boden durch die Ablagerungen führte dazu, dass keine Lebensräume für Pflanzen und Tiere mehr vorhanden sind. Insofern geht vom Plangebiet auch keine klimaausgleichende Funktion mehr aus.

Die Ablagerungen führten dazu, dass, um schädliche Belastungen des Schutzgutes Wasser zu vermeiden, eine Befestigung der Fläche notwendig war. Damit stellt sich das Landschaftsbild als eintönig und ungegliedert dar.

### **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 sind

- FFH 172 LSA Bode und Selke im Harzvorland in einer Entfernung von ca. 1,7 km und
- FFH 102 LSA Salzstellen bei Hecklingen im Abstand von mindestens 1,5 km südwestlich des Plangebietes

### **2.11 Weitere Schutzgebiete**

#### nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine nach Naturschutzrecht verordneten Schutzgebiete bzw. geschützten Biotope. Im Norden und Westen grenzt das LSG „*Bodeniederung*“ an, das zugleich eine bedeutende Biotopverbundeinheit darstellt. Dieses LSG ragt im Nordosten und im Westen lediglich im Randbereich in das Plangebiet

### nach Wasserrecht

Aufgrund der Benachbarung zur Bode befindet sich das Plangebiet teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (vgl. Punkt 3.4.1 der Begründung zum B-Plan)

Das Überschwemmungsgebiet der Bode grenzt nördlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet an. Darüber hinaus reicht das überschwemmungsgefährdete Gebiet (HQ<sub>200</sub>) im Westen bis in den Geltungsbereich hinein.

## **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.

Überwiegend wird das Plangebiet als Veranstaltungs- und Parkplatz genutzt. Diese Nutzungen würden beibehalten werden. Auch die Tankstelle und die Spielhalle würden weiterhin betrieben werden.

## **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 ein Fachmarktzentrum entwickelt werden. Im Hinblick auf Natur und Landschaft werden damit keine wesentlichen Verbesserungen verfolgt, da aufgrund der Ablagerungen keine Standortbedingungen für Pflanzen bestehen.

### **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. 4.8). 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 Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden können. In der Bauphase werden keine über das jeweilige Baufenster hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind jedoch Lärm- und Abgas-

emissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zurückzuführen sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (angrenzende Wohnbebauung) sind zu vermeiden, in dem die Ruhezeiten eingehalten werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine geringfügige Reduzierung der Überbauung von Bodenflächen verbunden. Es werden künftig ca. 1.500 m<sup>2</sup> weniger versiegelt sein.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser ist insbesondere auf die angrenzende Bode und das damit einhergehende Überschwemmungsgebiet zu verweisen. Die Baufläche wird außerhalb des Überschwemmungsgebietes festgesetzt. Lediglich im Westen überschneiden sich SO und festgesetztes Überschwemmungsgebiet auf einer Fläche von 25 m<sup>2</sup>. Die betroffene Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Das überschwemmungsgefährdete Gebiet (HQ<sub>200</sub>) betrifft jedoch den gesamten südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches. Neben der privaten Erschließungsstraße sind auch die Flächen der Tankstelle und der Spielhalle betroffen. Da diese Flächen auch bisher versiegelt sind, ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine erheblichen zusätzlichen Einschränkungen des überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

Für die in diesen Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind daher geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen. Außerdem sind zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden bei Ausrufen der Hochwasserwarnstufe IV Waren und Einbauten aus den Gebäuden auszulagern. Zum Hochwasserschutz wird daher ein Hinweis auf der Planzeichnung aufgebracht.

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

Auch Auswirkungen auf Flora und Fauna sind nicht zu ermitteln. Allerdings sind mit der Umsetzung des Vorhabens auch keine positiven Wirkungen zu verzeichnen, da auf eine Durchgrünung z.B. durch Stellplatzbepflanzung verzichtet werden muss. Der Boden ist als Standort für Bäume nicht geeignet.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich die Planaufstellung dahingehend auswirken, dass mit den Baukörpern, Stellplätzen und Nebenanlagen eine neue Gliederung der Fläche erfolgt.

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 keine natürlichen Ressourcen genutzt.

### *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. Demnach ist die Errichtung von Einzelhandelsunternehmen geplant. Aus dieser Nutzung resultieren insbesondere Belastungen durch Verkehr und somit Abgasen und Lärm sowie Lärm aus ggf. auf den Dächern installierten Kühleinrichtungen. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen ist ein Schallgutachten erarbeitet worden [16].

Im Ergebnis dieses Gutachtens zeigt sich, dass die Tagwerte um mindestens 18 dB unterschritten werden. Somit liegen die nächstgelegenen Immissionsorte gemäß Pkt. 2 der TA

Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich des untersuchten Modelfachmarktes und die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist aus schallgutachterlicher Sicht gegeben. Im Nachtzeitraum ist der Betrieb geschlossen und es finden keine Anlieferungen statt.

Einzelne kurzzeitige Pegelspitzen, die die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten um mehr als 30 dB im Tagzeitraum überschreiten, sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu den im Geltungsbereich zulässigen Schallemissionen erforderlich. Eine abschließende Prüfung kann in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus weitere Vorhaben zu, die das Gutachten nicht explizit betrachtet. Dabei handelt es sich jedoch durchgängig um Nutzungen, die auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig wären. Insofern können relevante Auswirkungen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

#### *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. Gleichwohl befindet sich das Plangebiet in einem Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalztiefbaugruben an der Süd-West-Flanke des Staßfurter Sattels. Bei dem Plangebiet handelt es sich daher um ein Bergsenkungsgebiet, welches durch gegenwärtig noch anhaltende geringfügige Senkungen der Tagesoberfläche gekennzeichnet ist. Eine gutachterliche Bewertung für das Plangebiet [17] kommt zu dem Ergebnis, dass mit der nach gegenwärtigem Kenntnisstand möglichen Einschätzung der Bergschadensverhältnisse für das Schadenszenario des Tagesbruches für den in Frage stehenden Einwirkungsbereich des Neumarktes eine extrem geringe Eintrittswahrscheinlichkeit abzuleiten ist.

Obwohl das genannte kritische Ereignis theoretisch mit einem relevanten Schadensausmaß als weiterem Risikofaktor verbunden wäre, kann das resultierende Risikoniveau im Sinne einer längerfristigen Standortsicherheit als akzeptables Restrisiko angesehen werden.

#### *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 bzw. vorgesehenen 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 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Insofern sind diesbezüglich keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung notwendig. Sollten im Ergebnis eines Schallgutachtens Maßnahmen für den Schallschutz notwendig sein, werden diese in den Bebauungsplan sowie den Umweltbericht übernommen.

### **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,
- die Ausweisung von Grünflächen.

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**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits hochgradig überprägte Fläche. Maßnahmen zum Bodenschutz sind nicht notwendig, da gewachsener Boden nicht mehr ansteht und die Versiegelung nicht zunehmen wird.

Das Baugrundgutachten wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan und den Umweltbericht übernommen.

Die untere Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass im Sinne des § 5 BodSchAG LSA<sup>2</sup> eine sachkundige Begleitung jedes Bauvorhabens erforderlich ist. Die Bodenarbeiten sind durch einen Gutachter, der die erforderliche Sachkunde nach § 18 BBodSchG<sup>3</sup> besitzt, begleiten zu lassen.

Eine fachgutachterliche Baubegleitung dient der Absicherung geordneter und das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigender Eingriffe in den Boden an altlastverdächtigen Standorten und der Sicherheit der Beteiligten. Die Verbreitung/Verschleppung von kontaminierten Aushubmassen ist mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern.

#### **4.5 Schutzgut Wasser**

Für dieses Schutzgut ist Vorsorge im Hochwasserfall zu tragen. Zum einen ist dieser Belang bei der Errichtung der Baukörper zu berücksichtigen und zum anderen sind Vorkehrung bei Vorhersage eines Hochwassers zu treffen. Auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis gegeben.

#### **4.6 Schutzgut Klima / Luft**

Die Auswirkungsanalyse 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. Die Fläche wird gegliedert werden, die damit verbundenen Wirkungen sind jedoch positiv. Es sind daher keine Maßnahmen umzusetzen.

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.

<sup>2</sup> Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002 (GVBL LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBL LSA S. 708)

<sup>3</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. 1S. 502), das durch Artikel 2, Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. 1S. 2808) geändert worden 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 m<sup>2</sup> zu. Die Bilanzierung wird jedoch nur für die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen, da der Ausgleich hier abschließend zu regeln ist.

Abweichend vom Bewertungsmodell werden der gepflasterte und geschotterte Veranstaltungsplatz nur mit einem Biotopwertpunkt angesetzt. Es wird damit auf die Besonderheit im Plangebiet abgestellt, dass die Befestigung im Bereich des Veranstaltungsplatzes vor dem Hintergrund der Altablagerungen vorgenommen worden ist. Es sollte damit ein Versickern von Oberflächenwasser unterbunden werden. Da unter diesen Flächen auch kein gewachsener Boden ansteht und damit die ökologischen Funktionen stark eingeschränkt sind, wurde die Bewertung abgemindert.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Gebäude, bauliche Anlagen	0	955	-	-	-
BS	überbaubar nach GRZ (0,8)	0	-	14.784	-	-
BS	Versorgungsfläche	0		50	-	-
VPX	Platz, gepflastert	1	8.200	-	8.200	-
VPX	Platz, geschottert	1	6.890	-	6.890	-
VPZ	Platz, befestigt	0	585	-	-	-
VWB	Weg, sandgeschlämmt	3	650	650	1.950	1.950
VWB	Weg, gepflastert	3	1.200	1.200	3.600	3.600
VSB	Straße, versiegelt	0	2.915	3.130	-	-
GSB	Scherrasen	7	2.390	335	16.730	2.345
GMA	Grünland	18	3.220	3.160	57.960	56.880
HYA	Gebüsch, überwiegend heimisch	20	30	30	600	600
PYA	Beet / Rabatte	6	215	215	1.290	1.290
HYA	Pflanzgebote (A/E 1 + 2)	16	-	560	-	8.960
GSB	Fläche außerh. zul. Grundfläche	7		3.136	-	21.952
	<i>Summe Vorhabengebiet</i>		<i>27.250</i>	<i>27.250</i>	<i>97.220</i>	<i>97.577</i>
	<b>Bilanz</b>					<b>357</b>

Die Bilanzierung weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Das ist u.a. darauf zurückzuführen, dass in die wertvollen Vegetationsbestände an der Bode nicht eingegriffen wird. Zudem ist die Fläche des geplanten SO bereits versiegelt.

Es werden demnach keine Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen notwendig.

#### 4.10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

##### Standort

Hinsichtlich des Standortes stehen für das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich keine anderen Flächen zur Verfügung. Die geplanten Nutzungen erfolgen in Übereinstimmung mit

dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt, welches für den Standort des Neumarktes die Ansiedlung eines großflächigen Magnetanbieters empfiehlt.

### **Planinhalte**

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart wäre das geplante Vorhaben ebenfalls innerhalb eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO zulässig. Diese Darstellung ließe sich auch durch die Lage im Innenstadtzentrum rechtfertigen. Da aber in erster Linie ein Modelfachmarkt bzw. großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden soll, kann der Gebietscharakter so nicht gewährleistet werden. Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Die ausschließliche Beschränkung auf einen Modemarkt wiederum ist ebenfalls nicht geplant, da sie sich für die künftige Entwicklung und ggf. alternative (Nach)nutzungen als unflexibel erweisen würde. Bei der Planung handelt es sich letztendlich um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Geht man von den zur Verfügung stehenden Flächen aus, könnten ergänzende Nutzungen eingeordnet werden, die dem Standort innerstädtisch noch eine größere Ausstrahlung verleihen ohne die Entwicklung in der Steinstraße zu gefährden.

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 Mischgebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,6.

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.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das Sondergebiet eine geringere GRZ festzusetzen. Denkbar ist in Anlehnung der GRZ für MI eine GRZ von 0,6.

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 nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Im weiteren Verfahren werden weitere Gutachten erstellt (Schallgutachten, Artenschutzfachbeitrag, Baugrundgutachten), die in den Entwurf des Bebauungsplans und damit auch in die Umweltprüfung eingestellt werden.

#### **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 (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 Modelfachmarkt entwickelt werden. Das Plangebiet befindet sich im Bereich Lehrter Straße / Steinstraße nordwestlich der Innenstadt von Staßfurt. Im Norden wird das Gebiet durch die Bode begrenzt. Das Plangebiet wurde als Veranstaltungsort genutzt. Im Südwesten sind eine Tankstelle und eine Spielhalle vorhanden.

Im Plangebiet werden ein Sondergebiet Einzelhandel, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Die Erschließung ist über die genannten Straßen gegeben.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wird für diese Teilfläche ein Sonderbaufläche Einzelhandel festgesetzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit bauschutt- und aschereichen Altablagerung mit Industrierückständen der Kaliindustrie und untergeordnet Hausmüll. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sind bereits vollständig überprägt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter (Mensch, Kultur- und Sachgüter) sind nicht ermittelt werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- die Festsetzung von Pflanzgeboten,
- die Ausweisung von Grünflächen

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] G.U.T. mbH Merseburg: Baugrunduntersuchung mit integrierter abfall- und umwelttechnischer Bewertung (Stand: 30.11.1995)
- [2] Verwaltungsgemeinschaft Staßfurt (2002): Landschaftsplan als Fachbeitrag zum FNP, Atelier Bernburg in Arbeitsgemeinschaft mit IHU Geologie und Analytik, Stendal
- [3] Stadt Staßfurt: 1. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept vom Juli 2011, Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG), Magdeburg
- [4] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- [5] Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Bode vom Pegel Wegeleben (km 76+160) bis zur Mündung in die Saale (km 0+00) (Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes 9/2012 bekanntgemacht und am 19. September 2012 in Kraft getreten)
- [6] Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ (Amtsblatt f. d. Reg.-Bez. MD 5/96)
- [7] Landkreis Mansfeld-Südharz: Altlastenkataster
- [8] Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Auskünfte vom Mai 2017
- [9] Abschlussbericht des Forschungsverbundvorhabens „Dynamik abgesoffener oder gefluteter Salzbergwerke und ihres Deckgebirgsstockwerks“ (Staßfurt II, 2006 bis 2010)
- [10] Regionale Planungsgemeinschaft Harz: Regionaler Entwicklungsplan Harz (genehmigt am 21. April 2009 und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23. Mai 2009 in Kraft gesetzt)
- [11] Stadt Staßfurt: Niederschlagswasserkonzept, Projektmanagement und Siedlungswasserwirtschaft GmbH & Co, Magdeburg (Stand: 23.10.2002)
- [12] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: NATURA 2000-Gebiet unter: [www.lau.sachsen-anhalt.de](http://www.lau.sachsen-anhalt.de)
- [13] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. vom 16.11.2004)

- [14] G.U.T. mbH Merseburg: Fachgutachten Boden / Altlasten / Geologie / Altbergbau zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße“ (Stand: 30.11.2017)
- [15] G.U.T. mbH Merseburg: Baugrundgutachten (Voruntersuchungen) zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt / Lehrter Straße“ (Stand: 13.11.2017)
- [16] ECO Akustik Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmidl, Barleben: Immissionsprognose im Rahmen des in 39418 Staßfurt, Am Neumarkt, geplanten Modehaus-Neubaus, Gutachten-Nr. ECO 17087 (Stand 16.02.2018)
- [17] K-UTEC AG Salt Technologies, Sondershausen: Bergschadenkundliche Stellungnahme Staßfurt „Neumarkt“, 31.01.2018