

Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

PROJEKT:

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lagerhalle Pöthen östlich der Gommeraner Straße“ in Gommern OT Karith / Pöthen

Datum
4. August 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.2	Bedarf an Grund und Boden für das geplante Vorhaben	4
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
3.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	13
4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	14
6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
7.	Ergänzende Angaben.....	17
7.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung	17
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	18
7.3	Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	18
8.	Ausgleichsberechnung	18
9.	Vorschläge für textliche Festlegungen	20

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Gommeraner Straße im Ortsteil Pöthen in der Stadt Gommern. Aktuell handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Standweide) und diese soll zu einem Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO) mit einer Grünfläche entwickelt werden.

Ziel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer innerörtlichen Fläche mit den folgenden Eckdaten:

- Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8
- Verkehrsfläche als Zufahrt von der Gommeraner Straße
- Grünfläche für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Karith Flur 5 und betrifft die Flurstücke 17 / 7 und 17 / 29 und eine Teilfläche des Flurstücks 17 / 17.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3360 m² bzw. 0,34 ha.

Mit dem vorliegenden Vorhaben verfolgt der Vorhabenträger das Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens am langjährig bestehenden Standort im Ortsteil Pöthen der Stadt Gommern nachhaltig zu sichern. Hierzu soll auf einer im Eigentum des Unternehmens befindlichen Fläche im derzeitigen Außenbereich eine Lagerhalle errichtet werden.

Der Neubau der Lagerhalle ist erforderlich, um die Betriebsabläufe zu optimieren, die logistischen Prozesse zu bündeln und die Lagerkapazitäten an die aktuellen Anforderungen des Unternehmens anzupassen. Der geplante Standort unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betrieb ist aus funktionalen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten alternativlos.

Das Unternehmen stellt einen Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor in der Region dar. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Standortes tragen wesentlich zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze sowie zur Stärkung der regionalen Wertschöpfung bei.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs oder in bestehenden Gewerbegebieten zur Verfügung stehen. Diese Prüfung verlief ohne Erfolg, da die Standorte aus betriebswirtschaftlichen und betriebstechnischen Gründen ungeeignet sind. Die Nutzung der betriebseigenen Fläche stellt daher die einzige wirtschaftlich und organisatorisch vertretbare Lösung dar.¹

¹ Übernommen aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Büro Lange und Jürries Magdeburg 2025

1.2 Bedarf an Grund und Boden für das geplante Vorhaben

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha. Diese wird gegenwärtig vollständig als Weidefläche (Grünland) genutzt. Im südlichen Teil sind die Reste einer KFZ – Rampe vorhanden und am nördlichen Rand steht ein Schuppen um diesen wurde ein Futterplatz eingerichtet. Etwas nördlich der Fläche fließt der Klusgraben, der den Raum in Richtung Elbe entwässert. Erschlossen wird die Fläche über die angrenzende K 1220 (Gommeraner Straße) und einen Weg (Zufahrt) am südlichen Rand der Fläche.

Flächenbilanz:

- Gewerbegebiet	0,22 ha
- Grünfläche	0,10 ha
- Verkehrsfläche	0,02 ha
- Summe	0,34 ha

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind im vorliegenden Fall:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, 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 (BNatSchG),
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB).

Die Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 2) beinhaltet die Forderung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu minimieren, müssen Alternativen wie eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung sowie andere Innenentwicklungsmaßnahmen geprüft und gegebenenfalls vorgezogen werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt (einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) sowie der biologischen Vielfalt, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Entwicklung auf Dauer gesichert werden. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodeneinwirkungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Gemäß BBodSchG und BBodSchV wurden Maßnahmen getroffen, welche die natürliche Bodenfunktion aufrechterhalten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Gewässer (inklusive des Grundwassers) sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben. Damit soll insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen (BImSchV), Verwaltungsvorschriften (VwV) und Technischen Anleitungen (TA)

Im BImSchG ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen geregelt. Dabei sind im Rahmen der vorliegenden Planung insbesondere folgende Verordnungen und Verwaltungsvorschriften relevant:

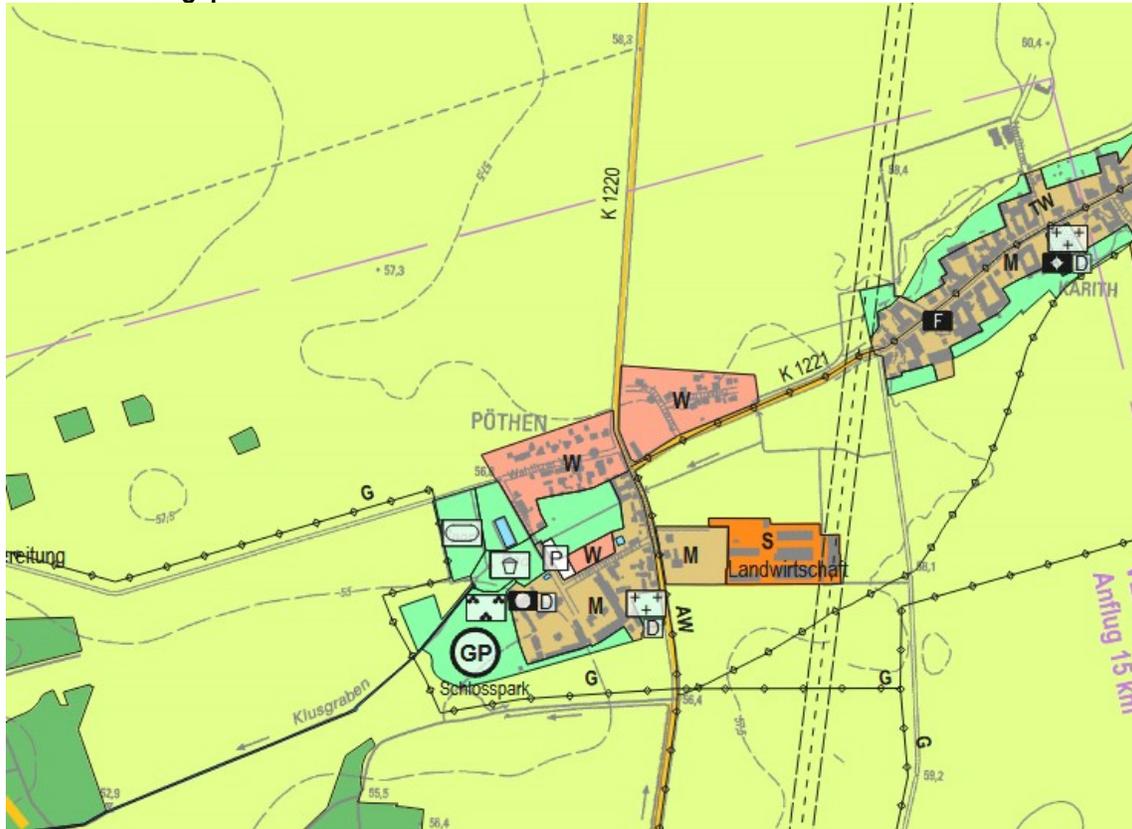
- TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft),
- TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm),
- 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),
- 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft),
- 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung).

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind ferner die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevant.

Europarechtlicher Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich (Habitat-schutz) geschützte und auf nationaler Ebene gleichgestellte Arten zu prüfen. Im Zuge des Bauvorhabens werden keine gesonderten faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

**Fachplanungen:
Flächennutzungsplan**



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gommern (Gültig ab dem 28.02.2017)

Das Vorhaben weicht von den Zielen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Daher wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert und die Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im gültigen FNP wurde die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Diese grenzt in Richtung Süden an ein Mischgebiet und ein Sondergebiet für die Landwirtschaft.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung und Gesundheit
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Es handelt sich insgesamt um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand. Diese dient als Standweide und man findet intensiv genutztes Grünland vor.

Wohnnutzung:

Eine Wohnnutzung ist in der Umgebung des Vorhabens zu finden (Wohngebiete und Mischgebiete an der Gommeraner Straße und den südlich angrenzenden Weg). Direkt im Geltungsbereich sind keine Wohnungen vorhanden.

Gewerbliche Nutzung:

Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Standweide genutzt. Stallanlagen und weitere landwirtschaftliche Gebäude stehen etwas südöstlich vom geplanten Vorhaben.

Erholungsnutzung:

Eine Erholungsnutzung besteht nicht.

Verkehr:

Verkehrlich wird die Fläche über die Gommeraner Straße (K 1220) und der Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb erschlossen.

Untersuchungsumfang:

Im Geltungsbereich werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entsprechend der festgestellten Flächennutzungen beschrieben. Grundlage hierfür ist die Biotoptypenkartierung innerhalb des Geltungsbereiches. Empfindliche Flächennutzungen werden in einem Umkreis von 100 m um den Geltungsbereich untersucht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation:

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen typischen Knäulgras - Linden – Hainbuchenwald annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden. Die pnV würde in Richtung des Grabens in einen Erlenbruchwald übergehen.

Vorhandener Bestand:

Auf den Flächen dominiert intensiv genutztes Grünland die Struktur. Dieses wird von Bereichen unterbrochen auf denen durch Trittschäden die Rasennarbe zerstört wurde. Diese Flächen sind um die Futterstelle im nördlichen Teilbereich zu finden. Im südlichen Teil wurde eine KFZ – Rampe (bauliche Anlage) errichtet. Diese besteht überwiegend aus Beton. Die Flächen sind eingezäunt und fallen sanft in Richtung Norden zum Klusgraben ab.

Vorkommende Biotoptypen:

Erläuterung der Tabelle:

XQV	Biotoptyp entsprechend der Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen – Anhalt vom LAU 11.05.2010
Erläuterung zum Biotoptyp.	

Tabelle: Biotoptypen

GSX	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden
Im nördlichen Teil, um die Futterstelle haben sich starke Narbenschäden (Trittschäden) gebildet. Hier wurde die vorhandene Grasnarbe zerstört.	
GIA	Intensivgrünland
Die restlichen Flächen werden von Intensivgrünland eingenommen. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche am Ortsrand (Standweide).	
URA	Ruderalflur gebildet aus ausdauernden Arten
An den Rändern und an der KFZ – Rampe findet man kleinflächig Ruderalfluren.	
	Landwirtschaftliche Bauten
<p>KFZ – Rampe Am südlichen Rand steht eine weitgehend ungenutzte KFZ – Rampe. Die Fahrspuren wurden aus Beton errichtet und an den Rändern haben sich Ruderalfluren und einzelne Sträucher angesiedelt.</p> <p>Gebäude mit Futterstelle Mitten auf der Fläche wurde ein kleines Gebäude errichtet. Neben dem Gebäude ist eine Futterstelle für die Weidetiere. Hier ist die Grünlandfläche durch die intensive Nutzung geschädigt (Trittschäden).</p>	

Schutzgebiete:

Geschützte Objekte nach den §§ 23 – 30 BNatSchG und dem NatSchG LSA sind in der Umgebung des Vorhabens nicht vorhanden.

Besonders geschützte Arten / Streng geschützte Arten

Es sind nach einer ersten Einschätzung vor allem allgemein verbreitete Arten auf der Fläche anzutreffen. Es soll eine Wiesenfläche am Ortsrand umgewandelt werden. Diese ist an drei Seiten durch bauliche Strukturen, Bäume (an der K 1220) bzw. landwirtschaftliche Nutzungen eingfasst. Daher wird die Fläche nicht von Vogelarten der offenen Acker- oder Wiesenflächen genutzt (zu geringe Fluchtdistanz). Da auch keine Gehölze oder ungenutzten Gebäude betroffen sind, hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf Arten der Gehölze und ähnlicher Strukturen. Aus diesem Grund wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer Potentialanalyse der Artenschutz detaillierter behandelt. Dazu werden keine gesonderten Erfassungen durchgeführt, sondern an Hand der vorhandenen Biotoptypen und der daraus abzuleitenden Arten eine Gefährdungsabschätzung entwickelt.

Es sind keine gesonderten Erfassungen für den Umweltbericht geplant. Weitere detaillierte Aussagen (Potentialanalyse) zum Artenschutz können den Unterlagen im weiteren Verfahren entnommen werden.

Untersuchungsumfang:

Als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens wird eine Biotoptypenkartierung im Bereich der Fläche des Bebauungsplanes durchgeführt. An Hand der vorgefundenen Biotoptypen wird die Funktion der einzelnen Flächen untersucht und die Leistungsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit dargestellt. Weiterhin wird der vorhandene Baum- und Strauchbestand in der näheren Umgebung (zum Beispiel die Baumreihe an der Gommeraner Straße) aufgenommen und bewertet.

Schutzgut Luft und Klima

Der Raum um Pöthen wird auf Grund der niedrigen Jahresniederschlagssumme (um 472 mm) zum Mitteldeutschen Trockengebiet gezählt. Durch die Hauptwindrichtung Südwest (ca. 36 %) verursacht der Regenschatten des Harzes diese relativ geringen Niederschläge. Die Ortschaft liegt am Übergang vom subatlantisch geprägten zum subkontinentalen Klima, mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur von 8,6 °C, wobei im Monatsmittel der Januar mit -0,5 °C der kälteste und mit 17,5 °C der Juli der wärmste Monat ist.

Abgesehen von dieser großräumigen klimatischen Zugehörigkeit des örtlichen Raumes sind für die Planungsentscheidung im ländlichen Raum die lokalklimatischen Bedingungen bedeutsam, da diese Bedingungen durch menschliche Tätigkeit innerhalb bestimmter Grenzen positiv oder negativ beeinflussbar sind. Ziel dieser lokalklimatischen Einflussnahme ist es, klimatisch überwärmte Siedlungsbereiche zu minimieren oder so zu gliedern, dass größere Überwärmungssinseln vermieden werden.

Diese Problematik spielt im vorliegenden Fall eine untergeordnete Rolle, da das Bebauungsplangebiet in einem locker bebauten Siedlungsraum liegt (benachbarte Wohngebiete und Gärten) und nur eine relativ geringe Fläche einnimmt. Es ergibt sich durch die geplante Neubebauung klimatisch eine Veränderung zum Bestand, so dass durch die geringe Fläche mit relativ geringen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen ist.

Untersuchungsumfang:

Im Rahmen der Kartierung sollen die klimatischen Funktionen der einzelnen Flächen untersucht und beschrieben werden. Dies erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Nach einer ersten Einschätzung hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine besondere klimatische Bedeutung.

Schutzgut Landschaft

Es handelt sich bei dem betrachteten Landschaftsraum um den locker bebauten Ortsrand der Ortschaft Pöthen. Dieser wird durch die abwechslungsreichen Strukturen geprägt. Die Umgebung des Vorhabens wird durch eine lockere Bebauung und teilweise auch größere Bauten (Stallanlagen, südöstlich des Vorhabens) geprägt. In diesen Raum passt sich das Vorhaben ein. Sichtbeziehungen bestehen nicht über die Fläche. Der Blick von der Gommeraner Straße in die Landschaft wird verändert. Die Struktur kann den folgenden Bildern entnommen werden.



Bild 1: Blick auf die Fläche



Bild 2: Blick von der Gommeraner Straße auf die Fläche



Bild 3: Blick auf die Fläche mit KFZ – Rampe und Futterstelle

Untersuchungsumfang:

Zur Beurteilung der Auswirkungen werden die Sichtbeziehungen auf das Gelände mit den zu erwartenden Änderungen verglichen. Dazu wird der Untersuchungsraum an Hand der vorhandenen Biotoptypen beurteilt und wichtige Sichtbeziehungen zum Gelände hin untersucht.

Schutzgut Fläche

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von 0,34 ha am Rand der Ortschaft überplant. Dabei wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Es handelt sich bei der landwirtschaftlichen Fläche um eine unbebaute Fläche am Rand des Siedlungsbereichs.

Untersuchungsumfang:

Das Schutzgut Fläche wird entsprechend seiner Funktion und seiner Natürlichkeit beurteilt. Dies erfolgt an Hand der festgestellten Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsraumes.

Schutzgut Boden

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein. Er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.

Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

Boden:

Geologisch gehört das Gebiet zu den quartären Niederterrassensedimenten der Elbaue mit überwiegend sandig-lehmigen Böden. Der Untergrund weist eine mäßige Tragfähigkeit auf und eignet sich für die Errichtung gewerblicher Bauwerke.

Das Gebiet weist keine bekannten Altlasten oder Bodenbelastungen auf.

Man findet im Untersuchungsraum „Lehm- bis Lehm- bis Lehmtiefton-Schwarzstaugleye im Übergang (höhere Bereiche) zu Sandtieflehm-Braunerden / Fahlerde“³. Diese besitzen eine geringe Durchlässigkeit, ein hohes Pufferungsvermögen und eine mäßig hohe bis geringe Austauschkapazität, mit einem hohen Ertragspotential.

Eine Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen – Anhalt (BFBV-LAU) April 2022. Die Bewertung wurde in fünf Kategorien untergliedert. Es werden die folgenden Funktionen bewertet und zusammengefasst.

- Naturnähe - Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
- Ertragspotential – natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Wasserhaushaltspotenzial – Regelung im Wasserhaushalt
- Archivboden – Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Berücksichtigung der Bodenbelastungen

Nach einer ersten Einschätzung hat das Schutzgut Boden im südlichen Teilgebiet (Baubetrieb) eine relativ geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Nur die unversiegelten Grünlandflächen (nördlicher Teilbereich) haben eine relativ hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Untersuchungsumfang:

Der Boden wird entsprechend seiner Standorteigenschaften und seiner Natürlichkeit beurteilt. Dies erfolgt an Hand der festgestellten Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch die bestehenden Vorbelastungen kann man von geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen ausgehen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsraum findet man keine Oberflächengewässer. Etwas weiter nördlich fließt der Klusgraben, der den Raum oberhalb von Pöthen in Richtung Elbe entwässert. Der Wasserlauf ist stark begradigt und wurde mit einem Regelprofil ausgebaut. In das Gewässer und die Randstreifen wird mit dem Bebauungsplan nicht eingegriffen.



Bild 4: Klusgraben nördlich des Geltungsbereichs

³ Entnommen aus dem Bodenatlas für Sachsen – Anhalt - Geologisches Landesamt 1999

Grundwasser:

Genauere Angaben liegen zurzeit noch nicht vor und werden nach Vorlage der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen nachgetragen.

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Man kann auch davon ausgehen, dass das Grundwasser im Untersuchungsraum durch Sickerstoffe aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker in der Umgebung) und die Lage am Rand der Ortschaft im geringen Umfang vorbelastet ist. Durch den benachbarten Klusgraben ist zu vermuten, dass der Grundwasserstand mit der Wasserführung des Grabens korrespondiert und entsprechend des jahreszeitlichen Verlaufs und der Wasserführung schwankt.

Grundwasserneubildung:

Die Grundwasserneubildung lässt sich aus der Differenz zwischen Niederschlag, Abflussmenge, Assimilation und Transpiration in einem Gebiet berechnen.

Da der Untersuchungsraum kein Quellgebiet speist bzw. da das Grundwasser nicht genutzt werden soll, besitzt die Grundwasserneubildung innerhalb des Untersuchungsraumes im Naturhaushalt keine herausragende Bedeutung.

Untersuchungsumfang:

Für das Schutzgut Wasser ist geplant, keine weitergehenden Untersuchungen durchzuführen. In das Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen und die Beeinträchtigung des Grundwassers wird vor Ort durch die geplante Versickerung kompensiert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werkzeuge im unveränderten Zustand zu erhalten.

Wechselwirkungen

In den vorangegangenen Abschnitten wurden alle Schutzgüter umfassend beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurden die entsprechenden Empfindlichkeiten und Vorbelastungen aufgezeigt. Zwischen den einzelnen Schutzgütern treten vielfältige Wechselwirkungen auf. Diese bestehen z. B. zwischen den folgenden Schutzgütern direkt:

Boden → Grundwasser, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume,

Grundwasser → Boden, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume,

Klima/Luft → Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Grundwasser, Boden,

Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume → Boden, Grundwasser, Klima/Luft, Landschaft/ biologische Vielfalt,

Landschaft/biologische Vielfalt → Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume.

Weiterhin bestehen neben den direkten Wechselwirkungen auch indirekte Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern. So führen beispielsweise Veränderungen des Grundwassers zu Veränderungen des Bodentyps. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die Zusammensetzung von Biotoptypen (Schutzgut Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume).

Eine Veränderung der Biotoptypen führt wiederum zu einem veränderten Landschaftsbild. Weiterhin haben Veränderungen der Biotopbestände auch Änderungen des Regionalklimas zur Folge (z. B. Bebauung der Flächen).

3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Es werden die baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zusammen dargestellt.

Übersicht

Schutzgut	Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
Mensch	<p><u>baubedingt:</u> Veränderung des Lebensumfeldes für die benachbarten Wohn- und Mischgebiete in der Umgebung des Vorhabens (gegenüberliegende Straßenseite der Gommeraner Straße), Störung der Wahrnehmung des Landschaftsraumes durch die Baumaßnahmen.</p> <p><u>anlagebedingt:</u> Da sich das geplante Gewerbegebiet in die bestehenden Strukturen (landwirtschaftliche Gebäude südlich des Geltungsbereichs) einpasst, sind anlagebedingt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p><u>nutzungsbedingt:</u> Es sind beim Schutzgut Mensch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch das geplante Gewerbegebiet zu erwarten.</p>
Luft / Klima	<p><u>baubedingt:</u> Während der Errichtungsphase sind Lärmemissionen durch Maschineneinsatz möglich. Weiterhin kann es durch Arbeiten in Trockenzeiten zu Staubemissionen kommen. Es handelt sich hauptsächlich um Baulärm im Siedlungsgebiet.</p> <p><u>anlagebedingt:</u> Es entsteht ggf. kleinklimatische Veränderungen aufgrund der geplanten Versiegelung für die Errichtung der baulichen Anlagen (Gebäude und Straßen). Diese können weitgehend durch die geplanten Pflanzungen ausgeglichen werden.</p> <p><u>nutzungsbedingt:</u> Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.</p>
Tiere und Pflanzen	
Fauna	<p><u>baubedingt:</u> geringfügige zusätzliche Störung der Umgebung durch Baufahrzeuge, Licht und Lärm bei der Errichtung der baulichen Anlagen</p> <p><u>anlagebedingt:</u> Veränderung der Biotopstruktur im Geltungsbereich. Daraus ergibt sich eine Veränderung der Artenzusammensetzung.</p> <p><u>nutzungsbedingt:</u> Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes erhöht sich geringfügig die Nutzungsintensität der Flächen, damit verändert sich das Störungspotential und langfristig die Artenzusammensetzung (Förderung von euryöke Arten).</p>
Flora	<p><u>baubedingt:</u> Im Baubereich wird die vorhandene Vegetation zerstört bzw. massiv beeinträchtigt.</p> <p><u>anlagebedingter Verlust</u> von Vegetation durch Versiegelung und Überbauung. Umwandlung der Grünlandflächen in ein Gewerbegebiet mit einer Grünfläche (Gebüschfläche). Daraus ergibt sich eine Verschiebung der Artenzusammensetzung.</p> <p><u>nutzungsbedingt:</u> Es entstehen ähnliche Beeinträchtigungen durch die Nutzung wie beim Bau der Gebäude und Straßen.</p>
Wasser / Grundwasser	<p><u>anlage- und baubedingt:</u> ggf. durch Verdichtung und eine Veränderung der Durchlässigkeit. Dies hat in der Regel keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwasserneubildung, da das Niederschlagswasser in der Umgebung des Vorhabens versickern kann.</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
Fläche	<u>anlage- und baubedingt</u> : Verlust von ungenutzten Flächen im Randbereich der Ortschaft Pöthen, Nutzung stark vorbelasteter Flächen, Flächenrecycling,.
Boden	<u>baubedingte</u> : Beeinträchtigung des Bodens durch das Verlegen von Leitungen, Baulager und das Befahren von unversiegelten Flächen (Verdichtung) <u>anlagebedingte</u> : Beeinträchtigung durch die zusätzliche Bodenversiegelung für das Gewerbegebiet. Es handelt sich um einen vorbelasteten Standort durch die vorhandenen Nutzungen am Rand der Ortslage.
Landschaft	<u>baubedingte</u> : Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet. <u>anlagebedingte</u> : Veränderung und teilweise Aufwertung des Landschaftsbilds durch die geordnete städtebauliche Entwicklung.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante). Beim gegenwärtigen Zustand kann man davon ausgehen, dass die Weidefläche (Grünland) weiter als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Für andere bauliche Nutzungen besteht gegenwärtig kein Bedarf. Damit würde die Weidefläche in Ortsnähe weiterhin erhalten bleiben.

Die Nutzung der Fläche hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Interesse des Grundstückseigentümers ab und kann daher nur schwer eingeschätzt werden. Durch die vorhandene Erschließung und die relativ isolierte Lage bietet sich die Fläche für eine bauliche Nutzung an.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Entsprechend des Planungsleitsatzes nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden.

Dieses Vermeidungsgebot, das vermeidbare Beeinträchtigungen gar nicht erst stattfinden lassen soll, gewinnt angesichts des rapiden Verlustes von biologischer Vielfalt einen zunehmend höheren Stellenwert. Insbesondere kommt es darauf an, die Beeinträchtigung intakter Funktionen, die besondere Bedeutung für den Erhalt der biologischen Vielfalt auf genetischer, artspezifischer und landschaftlicher Ebene haben, zu vermeiden.

Aus dem Vergleich zwischen der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der im Punkt 3 beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich die erheblichen Umweltauswirkungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in den folgenden Teilbereichen zu erwarten:

- Versiegelung des Bodens
- Verlust von intensiv genutztem Grünland (Lebensraum)

Entwicklungsziele für den Raum:

- Einhaltung der Umweltqualitätsnormen, die in den Fachgesetzen definiert wurden.
- Ansiedlung von gebüschbewohnenden Tierarten im Gebiet durch die Ausweisung von Pflanzflächen.
- Durch die festgesetzten Pflanzungen wird die klimatische Bedeutung des Gebietes teilweise erhalten.

Schutzgut Mensch

Bei der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte und der festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ausgewiesen:

- Mit der Beschränkung der Grundfläche für die Gebäude wird der zu erwartende Eingriff begrenzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

- Grundstücksflächen, die nicht sofort überbaut oder gar nicht bebaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs
- Zusätzlich müssen noch externe Maßnahmen ausgeführt werden.

Schutzgut Luft und Klima

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Klima werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Ausweisung von Pflanzgebieten auf der privaten Grünfläche

Schutzgut Landschaft

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Änderungen entstehen, sind keine Maßnahmen für dieses Schutzgut notwendig. Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird auch innerhalb des Gebietes das Landschaftsbild (Ortsbild) aufgewertet.

Schutzgut Fläche

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Hauptsächlich werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche durch die Ausweisung des Gewerbegebietes auf einer schon genutzten Fläche (vorbelastete Fläche) vermieden.

Durch die Vermeidung unnötiger Versiegelungen (kompakte Bebauung, Darstellung von konkreten Baufenstern) können Eingriffe in das Schutzgut Fläche vermindert werden. Durch die Maßnahmen werden Beiträge zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche geleistet, gleichzeitig werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphase).

Schutzgut Boden

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Bodenhaushalt sollen die folgenden Hinweise bei der Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet werden (siehe auch Schutzgut Fläche):

- Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten.
- Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden, ist ein sachgemäßer Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen bindend.
- Es sind Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und –geräten zur Schadstoffimmission umzusetzen.
- Der abzutragende Oberboden, ist während der Zwischenlagerung zur Wiederverwertung zu sichern und zu schützen (§ 6 BBodSchG i.V. m. § 2 BBodSchGV sowie DIN 19731 und DIN 18915). Mutterboden (Oberboden), welcher auf dem Baugrundstück nicht wieder verwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung zuzuführen (möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht).
- Eine Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist zu vermeiden, so weit das nicht möglich ist, sind Oberboden und Unterboden getrennt voneinander als Miete zu lagern. Die Mieten sind von Verdichtung und Vernässung zu schützen. Dabei sind gemäß DIN 19731 der Auflockerungsfaktor und die maximale Lagerhöhe (2,0 m bei humosem Material und 4,0 m bei Unterboden) zu berücksichtigen.

- Zur Vermeidung einer schädlichen Bodenverdichtung sind geeignete Baugeräte (z.B. Platten- oder Raupenfahrzeuge statt Reifenfahrzeugen) zu wählen, welche die Bodenpressung soweit begrenzen, dass auch nach Abschluss der Baumaßnahme noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt bzw. mit einfachen Mitteln durch Wiederauflöckerung herzustellen ist.
- Das Befahren der Grundstücke ist auf das Nötigste zu beschränken.
- Im Rahmen der Bauarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen. Der Aushub von Mutterboden (Oberboden) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und dieser ist möglichst auf dem Baugrundstück unmittelbar für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufwertung der natürlichen Bodenfunktion wiederzuverwenden.
- Auf den baubedingten Eingriffsflächen (Baubetriebsflächen) muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Das Niederschlagswasser des privaten Baugrundstücks, einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen der Gebäude (gewerblich genutzte Halle), ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen. Dieses hat durch geeignete Maßnahmen (bspw. Versickerung, Retention des Regenwassers) zu erfolgen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Im Falle unerwarteter archäologischer Funde und Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Erhebliche Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Boden	Neuversiegelung von bisher unversiegelten Grünlandflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Versiegelungsrate auf das erforderliche Maß durch die Ausweisung eines Baufensters und der Festlegung einer GRZ als Grenzwert - Sachgerechter Umgang mit dem Boden - Es dürfen keine Hochbauten außerhalb der Baugrenze umgesetzt werden. - Reduzierung des Stoffeintrags - Vermeidung von Verdichtungen - Sorgsamer Umgang mit dem Oberboden
Tiere und Pflanzen	Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust von Grünland	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Gebiet - Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bilanzierung

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Mit dem vorliegenden Vorhaben verfolgt der Vorhabenträger das Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens am langjährig bestehenden Standort im Ortsteil Pöthen der Stadt Gommern nachhaltig zu sichern. Hierzu soll auf einer im Eigentum des Unternehmens befindlichen Fläche im derzeitigen Außenbereich eine Lagerhalle errichtet werden.

Der Neubau der Lagerhalle ist erforderlich, um die Betriebsabläufe zu optimieren, die logistischen Prozesse zu bündeln und die Lagerkapazitäten an die aktuellen Anforderungen des Unternehmens anzupassen. Der geplante Standort unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betrieb ist aus funktionalen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten alternativlos.⁴

Für die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle sprechen die Nutzung in der Umgebung (landwirtschaftliche Anlagen südöstlich des Vorhabens) und die einfache Erschließung der Fläche über die vorhandenen Verkehrsflächen (Gommeraner Straße und Erschließungsweg am südlichen Rand des Geltungsbereichs). Es wird die bebaute Ortslage abgerundet und geschlossen. Die bauliche Struktur der Ortschaft verdichtet sich.

Grundsätzlich passt das geplante Gewerbegebiet in die Strukturen der Umgebung.

Planinhalte

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes prüfte man verschiedene städtebauliche Varianten. Dabei wurde die vorliegende Variante herausgearbeitet. Mit dieser Variante wird das Ziel der Planung, die Ausweisung eines Gewerbegebietes entsprechend der Ansprüche des Bauherren, erreicht.

Durch die Ausweisung der privaten Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes können die zu erwartenden Eingriffe kompensiert werden.

7. Ergänzende Angaben

7.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben und zur Beurteilung der Erheblichkeit dieser Auswirkungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hier steht die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die Wertigkeit der vorhandenen Schutzgüter und den daraus resultierenden Empfindlichkeiten im Vordergrund. Die Betrachtung der Auswirkungen erfolgt problemorientiert, das heißt, mit dem Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und den jeweiligen Empfindlichkeiten der einzelnen Schutzgüter.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage des sachsen-anhaltinischen Kompensationsmodells. Das Kompensationsmodell stellt ein vergleichbares, standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der zu erwartenden Eingriffe dar.

Die vorliegende Umweltprüfung erfolgte mit den folgenden Arbeitsschritten:

- Bestandsaufnahme und Bewertung
- Konfliktanalyse
- Ermittlung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ableitung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen
- Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der gewählten Kompensationsmaßnahmen

⁴ Übernommen aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Büro Lange und Jürries Magdeburg 2025

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Durch die Umsetzung des B-Planes entstehen erhebliche bzw. nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch den anlagebedingten Verlust von Biotopen sowie auf das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung. Die Stadt Gommern realisiert zur Kontrolle der Umsetzung erforderlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen folgendes Monitoring bei der Umsetzung des B-Planes:

- Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere bei der Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Regelmäßige Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes, insbesondere der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Einzelfallprüfung bei Hinweisen von Bürgern und Öffentlichkeit. Sollten im Rahmen der Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes oder anderen Eingriffen in den Boden (Grabungen, Baumaßnahmen, Landschaftsbau u. a.) bzw. bei der Errichtung der Bebauung sowie bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und der Fachdienst Umwelt ist vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

7.3 Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Beim Umweltbericht sowie bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Es erfolgte keine gesonderte Artenerfassung, da der Planungsraum ein stark vorbelasteter Freiraum am Rand der Ortslage ist, bei dem ein Vorkommen von geschützten Arten nicht zu erwarten war. Der Untersuchungsaufwand und die Untersuchungsintensität werden als verhältnismäßig in Bezug auf das Untersuchungsergebnis eingeschätzt.

8. Ausgleichsberechnung

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises wird für die Bilanzierung des Vorhabens das Modell des Landes Sachsen – Anhalt angewendet.

Seit dem 27.12.2004 ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 in Kraft. Diese Richtlinie wurde am 07.01.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet.

Bestand:

Nummer	Fläche in m ²	IST – Zustand			Biotopwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biotoptyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	1.020	KGi	GSX	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden wird vorläufig mit einem Flächenanteil von 70 % angenommen ⁵	6	6.120,0
2	2.380	KGi	GIA	Intensivgrünland wird vorläufig ⁶ mit einem Flächenanteil von 70 % angenommen	7	16.660,0
Summe	Fläche 3.400 m ²					22.780,0

Planung:

Nummer	Fläche in m ²	Planung			Planwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biotoptyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	2.200	Gewerbegebiet GRZ 0,8				
1.1	1.760	BS	BD	Überbaubare Grundfläche	0	0,0
1.2	440	BG	PYY	Nicht überbaubare Grundfläche – Grünflächen	7	3.080,0
2	200	BVs	VSB	Verkehrsfläche	0	0,0
3	1.000	BG	HYA	Grünfläche, Pflanzgebotsfläche, Baum-Strauchfläche Ausgleichsmaßnahme	16	16.000,0
Summe	Fläche 3.400 m ²					19.080,0

Vergleich

Bestand	-	Planung	=	Defizit
22.780,0	-	19.080,0	=	3.700,0

Da die Eingriffe nicht im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ausgeglichen werden können, muss eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen werden.

⁵ und

⁶ Der genaue Flächenanteil wird im weiteren Verfahren nach einer Vermessung der Fläche ermittelt und der Bilanzierung zu Grunde gelegt. Bei den Flächen handelt es sich um vorläufige Annahmen, die im weiteren Planverfahren konkretisiert werden.

9. Vorschläge für textliche Festlegungen

Die **fettgedruckten** Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Private Grundstücksflächen – Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
2. Auf der gekennzeichneten Grünfläche am nördlich Rand des Geltungsbereichs ist ein Feldgehölz aus standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen. Je 100 m² Gehölzfläche sind 40 Sträucher, 10 Laubholzheister und ein Hochstamm (Laubbaum) zu pflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

3. Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes „Lagerhalle Pöthen östlich der Gommeraner Straße“ in Gommern OT Karith / Pöthen“ in Höhe von 3.700 Wertpunkten (nach dem Modell LSA) erfolgt durch die Ausweisung einer externen Ausgleichsmaßnahme im weiteren Planverfahren.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

4. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
 - + bei Pflanzungen auf den privaten Grundstücken: Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm und Laubbaumheister mit einer Mindesthöhe von 1,0 m
 - + bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.

Hinweis:

5. **Grünordnung**
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
6. Pflanzarbeiten
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
7. Bodenschutz
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

Aufgestellt: W. Westhus
Magdeburg
04.08.2025