

# Gemeinde Teutschenthal



Bebauungsplan Nr. 39  
„Sondergebiet Einzelhandel Poststraße“

## Umweltbericht mit Grünordnungsplan

- Vorentwurf -

### Teil II - Aufgaben, Ziele und Bewertungen der Umwelt

Planungshoheit: Gemeinde Teutschenthal  
Am Busch 19  
06179 Teutschenthal

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld  
Architekten und Ingenieure  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/Saale

Planungsstand: September 2025

Anlagen zum Umweltbericht:

- Anlage 1 – grünordnerischer Bestandsplan
- Anlage 2 – grünordnerischer Maßnahmeplanung
- Anlage 3 – faunistische Kartierungen

**INHALTVERZEICHNIS****SEITE**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung .....	3
1.2	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan.....	4
1.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	7
1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und.....	7
	Verwertung .....	7
1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen .....	8
1.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.....	8
1.7	Auswirkungen der Planung auf das Klima (Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	8
1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	9
1.9	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	9
1.10	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch) .....	9
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>10</b>
2.1	Methodik.....	10
2.2	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Bewertung der.....	10
	Schutzgüter .....	10
2.3	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der.....	11
	Landschaftspflege.....	11
2.3.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung.....	12
2.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	12
2.3.3	Schutzgut Boden .....	16
2.3.4	Schutzgut Fläche .....	21
2.3.5	Schutzgut Wasser.....	22
2.3.6	Schutzgut Luft und Klima .....	23
2.3.7	Wirkungsgefüge zwischen 2.3.1 - 2.3.6 .....	23
2.3.8	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Erholung) .....	24
2.3.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
2.3.10	Wechselwirkungen.....	25
2.3.11	Weitere Schutzgebiete.....	26
2.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	27
2.4.1	Grundsätze .....	27
2.4.2	Methodik.....	27
2.4.3	Schutzgutbezogene Bilanzierung.....	28
2.4.4	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen .....	31
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	34
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten für Gewerbestandorte .....	34
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>35</b>
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	35
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	35
3.3	Haftungsausschluss- Mitteilung .....	36
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	36
<b>4</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>37</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

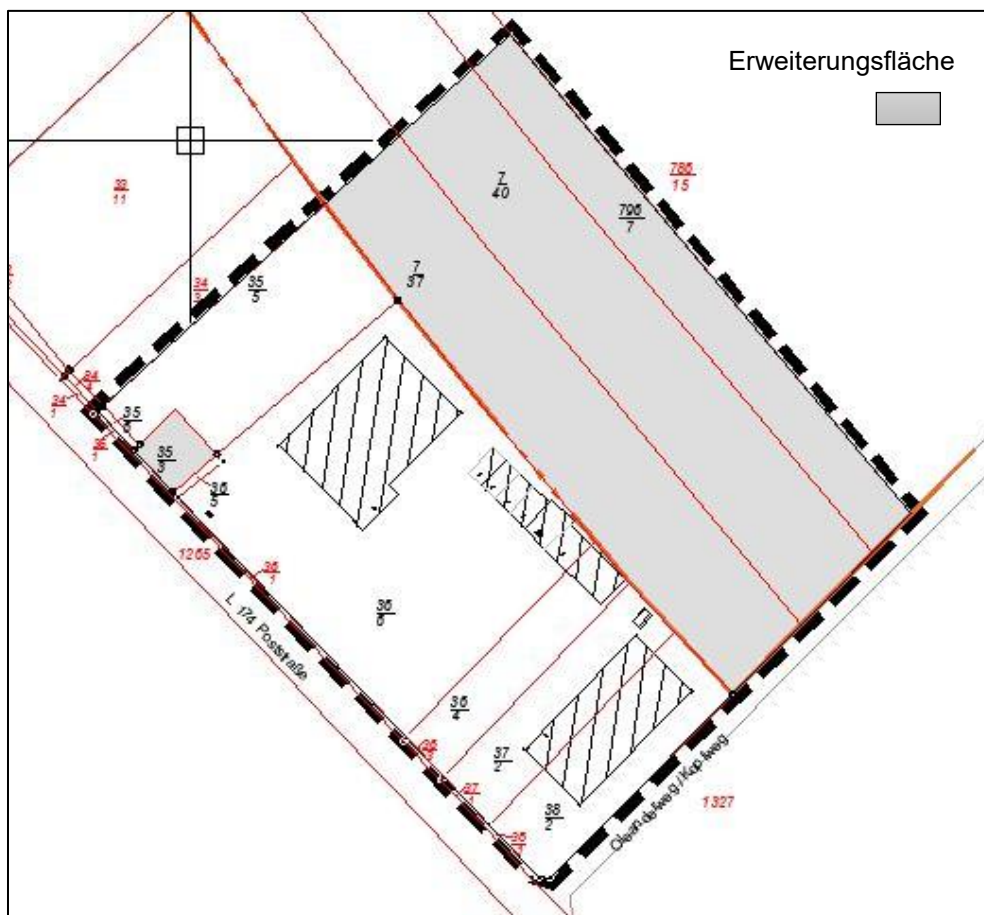
Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Teutschenthal, nordöstlich der Landesstraße L 174 „Poststraße“. Die Landesstraße L 174 ist die regionale Verbindungsstraße zur Bundesstraße B 80 im Norden.

Im Süden und Westen des Geltungsbereiches befinden sich in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung. Im Norden und Osten grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha.

Das in Rede stehende Gebiet ist ein zentraler Standort als Nahversorger. Mit der Neustrukturierung nach erfolgreichen Geschäftsjahren wird mehr Präsentations- und Verkaufsfläche benötigt. Der Flächenwachstum im Einzelhandel ist unausweichlich um den aktuellen Anforderungen an Handelseinrichtungen gerecht zu werden und um das Einkaufserlebnis zu erhöhen.

Für die notwendige Anpassung und Sicherung des Standortes ist die Erweiterung der Verkaufsfläche erforderlich. Bauplanungsrechtlich wird damit ein Standort für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden. Um diesen Standort zu generieren werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Die Fläche erhöht sich von 1,4 ha auf 2,7 ha Planfläche. In der folgenden Abbildung wird verdeutlicht um welche Flächen (grau) es sich zur Erweiterung handelt.

Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 39 in Teutschenthal



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018/A18-8005321-2012-8

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO zu schaffen.

Inhalte des Bebauungsplanes, die inhaltlich den Schwerpunkt bilden:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der geplanten Erweiterung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Realisierung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft
- Darstellung und Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes
- Ermittlung und Festsetzungen von artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 werden die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans, überplant und den neuen Gegebenheiten angepasst.

Die durchzuführende Umweltprüfung ermittelt und analysiert die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen, die mit der Planung verbunden sind und bewertet Auswirkungen und Konsequenzen. Das Ergebnis dieser Prüfung ist in einem parallel zum Bebauungsplan zu erarbeitenden Umweltbericht darzustellen.

Dabei wird der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes mit Voranschreiten der Verfahrensstufen des Bebauungsplanes, entsprechend den im Rahmen des Planverfahrens eingehenden Hinweisen und Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fortgeschrieben. Der Umweltbericht ist entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erarbeiten.

## 1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Schutzgüter	Planungsrelevante Vorgaben
<b>Mensch</b>	<p>Im Vordergrund steht hier der Schutz des Menschen vor Immissionen wie z.B. Lärm. Zu berücksichtigen sind Vorgaben aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)</li> <li>• der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)</li> <li>• der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft)</li> <li>• und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</li> <li>• 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV)</li> <li>• 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung)</li> </ul>
<b>Tier und Pflanzen</b>	<p>Zu berücksichtigen sind Regelungen aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>• dem Naturschutzgesetz (NatSchG LSA)</li> </ul> <p>sowie den entsprechenden Paragraphen des BauGB.</p>

<b>Boden/Fläche</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter sind vorgegeben <ul style="list-style-type: none"> <li>• im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>• dem Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG) und in den entsprechenden Paragraphen des BauGB.</li> </ul>
<b>Wasser</b>	Hier sind zu berücksichtigen die Vorgaben aus <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Wassergesetz LSA (WG LSA)</li> <li>• dem Landschaftsprogramm LSA</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer guten Luftqualität sind zu berücksichtigen die Vorgaben <ul style="list-style-type: none"> <li>• des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)</li> <li>• der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft)</li> <li>• Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL)</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	Vorgegeben sind Regelungen aus <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- und Bodendenkmale sind unter Schutz gestellt durch <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ das Denkmalschutzgesetz LSA (DSchG LSA).</li> </ul>

Vorgaben übergeordneter Planungsbehörden (Raumordnung, Landesplanung) liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt vor und sind entsprechend zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)*

⇒ Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll der Flächenentwicklung für großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprochen werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

*„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“*

⇒ Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen werden zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen sind und Ablagerungsflächen darstellen ohne derzeitige Nutzung. Insofern wird dem § 1 Abs. 7 BauGB nicht vollständig entsprochen.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

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

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

*„4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG).*

⇒ Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen.

*„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)*

⇒ Mit der Planung werden grünordnerische Maßnahmen naturnah gestaltet um die Flächeninanspruchnahme vollständig auszugleichen.

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist 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 so weit wie möglich vermieden werden.

⇒ Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

### **1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Während der Bauarbeiten zur Realisierung der Verkehrsanbindung werden keine genehmigungsbedürftigen Anlagen (Baustelle) nach § 3 Abs. 5 BImSchG betrieben. Somit sind dies keine schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 22 BImSchG.

Generell gilt, dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden sollen.

Für den Parkplatz ist Parkplatzbeleuchtung ausschließlich mit Abstrahlwinkel nach unten und aus nach oben geschlossenen Gehäusen zulässig.

Bei notwendiger Beleuchtung des Gebäudes ist nur die Verwendung von nach unten abstrahlenden Lampen zulässig. Die Reduktion der Beleuchtungsdauer durch Abschaltung der Parkplatzbeleuchtung in den Nachtstunden und an Feiertagen, also außerhalb der Öffnungszeiten des Supermarktes, ist einzuhalten.

Die Innenbeleuchtung des Supermarktes ist nach Marktschluss abzuschalten. Ist eine Beleuchtung der Innenräume aus Einbruchvorsorgegründen über die Nachtstunden erforderlich, ist diese über den Bewegungsmelder zu steuern. Textliche Festsetzungen wurden zum Thema Lichtmanagement getroffen.

### **1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, während der Bauphase zu erwartende Abfälle hinausgehend sind erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen im Boden in dem Plangebiet auszuschließen.

Der Regenwasserabfluss im Plangebiet wird durch geeignete Maßnahmen minimiert (Festlegung der maximalen Versiegelung in den einzelnen Teilflächen). Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach § 8, 9 und 12 des Wasserhaushaltsgesetzes eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Auch für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, usw.) ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die Erlaubnis einzuholen.

### **1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt oder Unfälle und Katastrophen abzusehen.

### **1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Benachbarte Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht bekannt. Das Untersuchungsgebiet ist der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Poststraße“. Das Plangebiet erweitert sich um die Flurstücke 35/3 der Flur 7, tlw. 7/37, tlw. 7/40 und tlw. 796/7 der Flur 8 in der Gemarkung Teutschenthal.

Eine Vorbelastung der Böden ist auf den Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorhanden. Mit der Prüfung auf zusätzliche erhebliche Auswirkungen durch Kumulierung wird ermittelt, ob durch eine kumulative Betrachtung erstmals eine Erheblichkeit der betrachteten Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 39 feststellbar wäre.

Dieses kann vor allem für Konstellationen zutreffen, wenn die zu erwartenden Auswirkungen des anderweitigen Planvorhabens bereits erheblich sind, oder wenn die zu erwartenden Auswirkungen der Einzelvorhaben durch Summation erstmals eine Erheblichkeit erreichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine anderweitigen Planvorhaben angrenzend vorhanden, die eine Bewertung zulassen könnten. Aus diesem Grund wird eine Bewertung der Umweltauswirkungen infolge einer Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete nicht durchgeführt.

### **1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Eine Teilfläche des Plangebietes wird vollständig genutzt. In Bezug auf die Erweiterung ist es notwendig den Standort anzupassen bzw. zu vergrößern. Dazu wird eine Flächenvergrößerung von ca. 1,3 ha vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima hat.

## 1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Das in Rede stehende Gebiet soll zur Erweiterung als Standort des großflächigen Einzelhandels baurechtlich vorbereitet und entwickelt werden. Es werden voraussichtlich herkömmliche verwendete Techniken und Stoffe angewandt und eingesetzt.

## 1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 werden zu den erneuerbaren Energien Festsetzungen getroffen. Bei den Festsetzungen handelt es sich um eine „Solardachpflicht“. Bei der Errichtung von Gebäuden sind zum Beispiel auf flachen Dächern, mit einer Neigung von 0 bis 15 Grad, Photovoltaik-Module zu installieren, deren Größe für mindestens 40% der Bruttofläche des Gebäudes entspricht.

## 1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung bereitet neben der vorhandenen Fläche die schon vollständig versiegelt ist auch Flächen vor, die landwirtschaftliche Nutzflächen und Flächen mit Ablagerungen sind. Es liegen somit im Planbereich u.a. Böden geringer Wertigkeit und Böden mit einem Bodenpotenzial „Normalstandort“ vor.

Flur 7, Flurstücke, Gemarkung Teutschenthal 35/5, 36/1, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, tlw. 37/1, 37/2, 38/2, 35/1, 35/3, 35/6, tlw. 1263, tlw. 1265	⇒	Boden-Potenzial „Versiegelt“
---	---	---------------------------------

Flur 7, Flurstücke, Gemarkung Teutschenthal 35/5, 35/3 Flur 8, Flurstücke tlw. 7/37, tlw. 7/40, tlw. 796/7	⇒	Boden-Potenzial „Normalstandort“
---	---	-------------------------------------

Auf den versiegelten Flächen ist von einem sehr geringen Eingriff an der Bodenbeschaffenheit auszugehen. Die Flächen sind mit Bebauung, Stellplätzen und Wegeführung vollständig versiegelt. Somit berücksichtigt der vorliegende Bebauungsplan Nr. 39 den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bei den Flächen, die zur Erweiterung und somit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 definiert worden sind, ist von einem sehr hohen Eingriff auf die Bodenbeschaffenheit auszugehen. Ausgenommen die Flächen, die zwar bewachsen sind, aber eher als Ruderalstandorte ohne jegliche Nutzung gelten (siehe Grünbestandsplan).

Im Hinblick auf die Erweiterungsflächen berücksichtigt der vorliegende Bebauungsplan nicht den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Es werden neue Flächen zur Standorterweiterung in Anspruch genommen.

Insgesamt beschreibt der Grundsatz nach § 1a BauGB kein generelles Versiegelungsverbot. Im Zuge der Standorterweiterung wurde der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitende Bauleitplanung geändert (Ausweisung GEe zu SO). Der FNP hat derzeit den Planungsstand „Entwurf“ erreicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Flächennutzungsplan sich mit den Flächen zur Erweiterung auseinandergesetzt hat (hier: siehe Schutzgut Boden).

Für den Bebauungsplan Nr. 39 wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt mit der die Inanspruchnahme der Flächen zur Erweiterung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl festgesetzt werden.

Mit der Bilanzierung wird die Größe der Kompensation benannt und definiert. Kompensationsmaßnahmen im Naturschutz sind die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen, welche die negativen Auswirkungen von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft auszugleichen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Methodik**

Für die Erstellung des Umweltberichtes wird der Wissensstand vorhandener Unterlagen für das Planvorhaben herangezogen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Es werden Bewertungsfaktoren von gering – mittel – hoch verglichen.

Für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs wird das Bewertungsmodell der Biotoptypen Sachsen-Anhalt angewandt. Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes orientiert sich insgesamt am Geltungsbereich des Bebauungsplanes wobei mit den Flurstücken 35/5, 36/1, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, tlw. 37/1, 37/2, 37/2, 38/2, 35/6 der Flur 7 in der Gemarkung Teutschenthal der rechtskräftige Bebauungsplan überplant wird.

Es werden für die Bewertung der Schutzgüter nur die Flächen herangezogen auf denen eine tatsächliche Umnutzung erfolgt. Für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs werden alle Flächen im Geltungsbereich herangezogen.

Zum Umweltbericht wird gesondert eine grünordnerische Ausgleichsbilanzierung erstellt. Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist der schwerpunktmäßige Kern eines Grünordnungsplans indem gemäß der Kartierung die Biotopwertpunkte entsprechend der gesetzlichen Vorgabe ermittelt worden sind.

Der Untersuchungsraum geht dabei mitunter auch über die Plangebietsgrenzen hinaus, wenn darüber hinaus Auswirkungen zu erwarten sind. Dazu wird ein Bestandsplan erstellt (vgl. Anlage zum Umweltbericht).

### **2.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Bewertung der Schutzgüter**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Teutschenthal.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Poststraße“ überplant und nach Nordosten erweitert. Der Planungsgebiet ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesen.

Insgesamt setzt sich das Plangebiet im bisherigen Bestand aus versiegelten Flächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 mit dem Bebauungsplan Nr. 39 überplant wird, werden nur die Flächen untersucht, die für die Standorterweiterung hinzugezogen werden.

### **2.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der derzeitige Umweltzustand und die Umweltmerkmale im jetzigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Damit wird die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt. Bei Bedarf werden Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Rahmen des Planverfahrens gegeben.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere, Pflanzen
- Fläche, Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Ziel der Konfliktanalyse ist es, die mit den geplanten Maßnahmen verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufzuzeigen. Dazu werden für jedes Schutzgut, in welchem potenziell die Beeinträchtigungen zu erwarten sind, zunächst die relevanten Wirkfaktoren beschrieben und die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation der Schutzgüter werden abschließend die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen abgeleitet.

Mit dem Vorhaben können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Diese Eingriffe werden gemäß §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) analysiert, qualifiziert und sofern erforderlich durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes werden dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist als Anlage zum Umweltbericht beigelegt.

### **2.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die:

- Wohn- und Wohnumfeldfunktionen und
- Erholungsfunktion.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage Teutschenthal. Das Plangebiet selbst weist keine Wohnfunktionen auf. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Anlagen befinden sich unmittelbar südwestlich der Poststraße und südlich des Kopfweges.

Es ist, wie bereits ausgeführt, keine Erholungseignung bzw. Erholungsnutzung im Plangebiet vorhanden.

#### Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet keine Ansprüche, mit der Standortanpassung und Erweiterung des Einzelhandels bestehen.

⇒ Es sind keine neuen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung, die derzeit vom Plangebiet ausgehen, zu verzeichnen.

#### Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase kommt es bei der Anlieferung von Baustoffen zeitweise zu Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen.

#### Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Fläche erfährt eine bautechnische Überprägung der vorhandenen Bebauung. Nach Nordosten wird der Standort erweitert. Eine Bedeutung der Erholungsfunktion des Plangebiets und der direkten Umgebung ist nicht gegeben.

Durch die Planung kommt es nicht zu einer Erhöhung von Lärm, Luftschadstoffen, Gerüchen, Abfall oder Abwässern, da der Standort in entsprechender Nutzung ist. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Saalekreis.

⇒ Für Menschen resultieren aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

#### **Schutzgut Pflanze und biologische Vielfalt**

Für einen Gesamtüberblick sind im Folgenden tabellarisch zusammengefasst die im Plangebiet kartierten Biotoptypen und ihre Bewertung bzgl. faunistischer Bedeutung, Strukturvielfalt, zeitliche und örtliche Wiederherstellbarkeit, die Gefährdung und Seltenheit sowie die Bedeutung insgesamt.

Das Biotop wurde in das Biotoptyp eingeteilt nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt von 2004 (Änderung 2009).

Dies gilt als Hilfsmittel für die Quantifizierung des Ausgleichsbedarfs bei Planverfahren im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Biotop-typ	Charakterisierung	Fläche m <sup>2</sup>	Natur-nähe (1-5)	Faunist. Bedeutung (1-5)	Strukturvielfalt (1-5)	Wiederherstellbarkeit (1-5)	Gefährdung/Seltenheit (1-5)	Bewertg., Bedeutg. gesamt (1-5)
<b>URA</b> Ruderalflur mit Müllablagerungen	Arten- und strukturreiches Grünland	2.816	Hoch (2)	Hoch (2)	Hoch (2)	15 – 25 Jahre	Hoch (2)	Hoch (2)
<b>HGB</b> Feldgehölz, nicht heimisch	Feldgehölzinsel, sukzessive Entwicklung	290	Hoch (2)	Hoch (2)	Gering (3)	15 – 25 Jahre	Gering (3)	Hoch (2)
<b>VS</b> Straße, versiegelt	Bodenversiegelung, wasserundurchlässig	1.023	Keine (5)	Keine (5)	Keine (5)	Nicht relevant (5)	Nicht relevant (5)	Keine (5)
<b>AI</b> Acker	Landwirtschaftliche Nutzfläche	12.691	Gering (3)	Gering (3)	Keine (5)	Nicht Relevant (5)	Gering (3)	Gering (3)
<b>GSB</b> Scher-rasen	gepflegt, Mahd	2.297	Hoch (2)	Hoch (2)	Hoch (2)	15 – 25 Jahre	Hoch (2)	Hoch (2)
<b>BW</b> eingeschränktes Gewerbegebiet aus Rechtsplan	versiegelte Fläche GRZ 0,8 mit Stellplätzen usw.	8.613	keine (4)	keine (4)	nicht relevant (5)	nicht relevant (5)	keine (4)	keine (4)
<b>Fläche-Gesamt</b>		<b>27.730</b>						

Quelle Bewertungsstufen Bedeutung Biotope, in Anlehnung an: KAULE, G. (1991): Arten- u. Biotopschutz, S. 107.

→ Insgesamt hat der Untersuchungsraum eine geringe Bedeutung der vorkommenden Biotope.

### Baubedingte Auswirkungen

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Innerhalb der Ackerfläche befindet sich eine Gehölzfläche von ca. 290 m<sup>2</sup>. Weitere Gliederungen sind nicht vorhanden.

Die auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen gewonnen Biotope und Pflanzen unterliegen einer regelmäßigen Belastung durch landwirtschaftliche Maschinen. Baubedingte Auswirkungen auf angrenzende Biotope können sich temporär durch die erforderliche Um- und Verlegung der Erschließungsanlagen ergeben.

Es entstehen gering erhebliche baubedingte Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen aufgrund der Gehölzentfernungen von ca. 290 m<sup>2</sup>.

### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Für die Standorterweiterung des Einzelhandels in Teutschenthal werden Ackerflächen überbaut ertragreicher Böden. Die Auswirkungen werden gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bewertet und kompensiert.

### Beeinträchtigungen / Vorbelastungen

Ein Teil des Untersuchungsraumes (1,4 ha) wird vollständig wirtschaftlich für Handlungseinrichtungen genutzt und ist nicht naturnah. Die Erweiterungsfläche von ca. 1,3 ha wird als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Durch die Nutzung können sich höchstens vereinzelt auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen Lebensräume für Bodenbrüter entwickeln.

Die kleinere Feldgehölzfläche auf dem Flurstück tlw. 7/37 kann als Nahrungshabitat oder Lebensraum einzelner Avifauna dienen. Auf dem Flurstück 35/5 wurde im Rechtsplan folgende grünordnerische Maßnahme festgesetzt:

*„M1 – Abtrag aller vorhandenen Ablagerungen auf dem Flurstück 35/5 der Flur 7.“*

Durch die Standorterweiterung werden zwar die Gebäude aus dem Rechtsplan verschoben, aber an dem Versiegelungsgrad ändert sich nichts. Die neue Inanspruchnahme erfolgt durch die Erweiterung des Standortes nordöstlich.

### Bewertung

Tabelle 1: Bewertungsfaktoren Naturnähe/ Struktur- und Artenvielfalt

<b>Wertstufe</b>	<b>Standortbedingungen</b>
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur vereinzelt natürliche Strukturen</li> <li>- Gebiet ist überwiegend stark anthropogen überprägt</li> <li>- vorrangig Sekundärbiotope</li> <li>- Vorkommen an euryöken, artenarmen Tier- und Pflanzenarten</li> <li>- Keine Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten</li> <li>- Wiederherstellung der Biotope in kurzer Zeit (&lt;25 Jahre) möglich</li> </ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Anteil natürlicher Strukturen</li> <li>- Gebiet ist teilweise anthropogen überprägt</li> <li>- Vorkommen von Primär- und Sekundärbiotopen</li> <li>- Vorkommen an euryöken sowie zu geringeren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten.</li> <li>- mögliches Artenspektrum nur unvollständig vorhanden</li> <li>- Teilweise Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten</li> <li>- Wiederherstellung der Biotope mittelfristig (25-50 Jahre) möglich</li> </ul>
hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- natürliche Lebensräume</li> <li>- keine anthropogene Überprägung</li> <li>- ausschließlich Primärbiotope</li> <li>- Vorkommen an euryöken sowie zu höheren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten</li> <li>- mögliches Artenspektrum vollständig vorhanden</li> <li>- Zahlreiche Vorkommen gefährdeter/ geschützter Arten</li> <li>- Zahlreiche Biotope können nicht wiederhergestellt werden oder nur langfristig (&gt;50 Jahre)</li> </ul>

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

Für die Standorterweiterung werden Ackerflächen überbaut von Böden des normalen Potenzials. Unter den Voraussetzungen ist der Vegetationsbestand insgesamt von geringer Naturnähe und Strukturvielfalt zu betrachten. Naturnahe Flächen sind zu großen Teilen nicht vorhanden. Einzig die Fläche mit Gehölstrukturen (Flurstück tlw. 7/37 der Flur 8 weist naturnahe Bestände auf.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung wird stets als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG beurteilt, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Durch die Planung der Standorterweiterung entstehen großflächige Bodenversiegelungen, da die Flächen in denen der Eingriff stattfindet landwirtschaftliche Nutzflächen sind und nicht versiegelt waren oder sind. Die Planung ist als geringer Eingriff zu beurteilen. Kleinräumlich kommt es jedoch immer zu Boden- und Flächenentzug und somit auch zum Verlust von Habitatstrukturen.

Neue Qualitäten für das Schutzgut biologische Vielfalt, Tier- und Pflanzenwelt sollen daher im Rahmen grünordnerischer Ausgleichsmaßnahmen entstehen.

Die Bewertung des Plangebietes bezüglich der Eingriffsfolgen und des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) erfolgt mit Hilfe des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; MBl. LSA Nr. 53 vom 27.12.2004, geändert 2009).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Gebiet für das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt von geringer Bedeutung.

⇒ Aufgrund der geringen biologischen Vielfalt sind gering erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgut Pflanzen anlagebedingt zu erwarten.

## **Schutzgut Tiere**

Für Details wird auf die faunistische Kartierung in der Anlage 3 zum Umweltbericht hingewiesen und ist als Anlage dem Umweltbericht beigelegt.

Folgende faunistische Untersuchungen wurden durchgeführt:

- Reptilien
  - Zauneidechsen
- Säugetiere
  - Feldhamster
  - Fledermäuse (Quartiere, Potentialabschätzung)
- Brutvögel (v.a. Gebäudebrüter)

### Erfassung Zauneidechsen (*Lacerta agilis*)

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden potentielle Sonnenplätze (Totholz) sowie mögliche Versteckmöglichkeiten auf das Vorkommen der Zauneidechse untersucht. Der Erfassungszeitraum erfolgte in 2 Perioden im April, Juni und August. Habitate sind im Plangebiet nicht zu finden. Mögliche Habitate werden somit nicht überplant. Somit ist kein Verlust von Lebensräumen für diese Artengruppe zu erwarten. Eine direkte Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

### Erfassung Feldhamster (*Cricetus cricetus*)

Die untersuchte Fläche, die ein Vorkommen des Feldhamsters vermuten lässt befindet sich nördlich der Bestandsfläche des Gewerbegebietes und ist ca. 1,5 ha groß. Die Untersuchung fand nah der Ernte im Spätsommer vorgenommen.

Es wurde keine Hinweise auf besetzte Quartiere erbracht. Eine direkte Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

### Erfassung Fledermäuse

Die Untersuchung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren fand von außen an den Gebäuden statt. Zum Zeitpunkt des Gebäudeabrisses kann ein naturschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich Störung und/oder Tötung/Verletzung von Fledermäusen aufgrund des Gebäudevorkommens nicht ausgeschlossen werden. Es ist nach BauO des Landes Sachsen-Anhalt bei Gebäudeabriss ein Antrag bei der Fachbehörde einzureichen. Es ist vor Beginn der Abrissmaßnahme, dem Umbau oder der Sanierung von Gebäuden durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob sich am oder im Gebäude Lebensstätten besonders geschützter Arten befinden.

### Erfassung Brutvögel

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung können aus der Anlage 3 zum Umweltbericht entnommen werden. Es wurde an verschiedenen Tageszeiten untersucht. Begleitend zu der Brutvogelerfassung wurde alle Nahrungsgäste, überfliegende und durchziehende Arten festgehalten. Ein naturschutzrechtlicher Konflikt ergibt sich aus den zahlreichen Brutvorkommen von Haussperling und der Mehlschwalbe zum Abriss der Gebäude. Mit der Festsetzung zur Bauzeitenregelung kann ein Konflikt nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## **2.3.3 Schutzgut Boden**

### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist sowohl eine versiegelte Fläche mit sehr geringer Bedeutung für den Bodenschutz als auch eine landwirtschaftliche Nutzfläche von hoher Bodenwertigkeit.

Zentrales Anliegen des Bodenschutzes ist die Sicherung der natürlichen und vielfältigen Bodenfunktionen.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfüllt der Boden:

#### *"1. natürliche Funktionen als*

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,*
- b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,*
- c) 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*

- a) Rohstofflagerstätte,*
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,*
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,*
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung."*

Die Erweiterungsflächen sollen in der Bodenbeschaffenheit verändert werden. Der neu zu erwartende Versiegelungsgrad der bisher nicht versiegelten Flächen ist mit ca. 80% hoch, da die Flächen nicht vorgenutzt sind. Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion kann als mittel eingestuft werden. Durch die derzeitige Nutzung als Acker sind die Flächen anthropogen vorgeprägt.

Mit der Planung gehen die derzeitigen Biotope und Strukturen verloren. Neue entstehen zwar, sind aber weniger von Bedeutung für Flora und Fauna.

Einteilung von Böden gemäß ihrer Fähigkeit, eine bestimmte Bodenfunktion zu erfüllen:

(Tab. 2 Bericht des LAU 1998-Heft 2 – Bodenschutz in der räumlichen Planung) :

Kategorie	Fähigkeit, eine bestimmte Bodenfunktion zu erfüllen
1	Sehr hoch
2	Hoch
3	Mittel
4	Gering
5	Sehr gering

Bewertung der Bodenfunktionen:

(nach Bericht des LAU 1998, Heft 2 – Bodenschutz in der räumlichen Planung):

Bodenfunktion	Bewertung	Kategorie
1. Pflanzenstandort	auf Grund der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Plangebietes ist die ökologische Bedeutung der potentiell natürlichen Vegetation als <u>lokal</u> zu bewerten keine landwirtschaftliche Nutzfläche	5
a) Standort für natürliche Vegetation		
b) Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung		5
2. Regelung im Wasserhaushalt	mit der vorhandenen Bebauung und der teilversiegelten Parkplatzfläche wird die Durchlässigkeit des Bodens als gering eingestuft	4
a) Oberflächenabfluss		
b) Grundwasserneubildung		
3. Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	im Planbereich sind <u>keine</u> archäologischen Denkmale bekannt	5
4. Schadstoffpuffer	das Plangebiet ist nicht als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster aufgeführt	

5.	Baugrund	keine	
6.	Rohstofflagerstätte	keine	

Nach den Bodenfunktions- und Bodengefährdungskarten des Landesamts für Geologie und Bergwesen ergibt sich für den Planbereich folgende Einstufung:

Bodenfunktion		Einstufung
1.	Lebensraumfunktionen	Ortslage
a)	Standortpotential für spezialisierte Pflanzengesellschaften	nein
2.	Naturhaushalt, insbesondere in seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Ortslage
a)	relative Bindungsstärke der Oberböden für Schwermetall (Bsp. Cadmium)	sehr hoch
b)	Abflussregulationspotential	mittel
3.	Abbau-, Ausgleich-, und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere zum Schutz des Grundwassers	Ortslage
a)	aktuelle bodenkundliche Feuchtestufe	mittel frisch
b)	potenziell natürliche bodenkundliche Feuchtestufe	mittel frisch
4.	Bodengefährdung	Ortslage
a)	potenzielle Erosionsgefährdung der Böden durch Wasser	gering bis mittel

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt ergibt sich für den Planbereich folgende Einstufung:

Bodenlandschaft:	Bergbaufolgelandschaft
Bodenform:	99 – Kipp-Kieslehmsand bis –Kalklehm-sand und –Lehmsand 100 – Kipp-Kalklehm bis -Lehm und Kipp-Kieslehm
Durchlässigkeit (1 – sehr gering; 6- extrem hoch)	Die Kartiereinheit 96-106 wurden nicht mit Eigenschaften gemäß den thematischen Karten belegt.
Puffervermögen (1 – sehr gering; 5- sehr hoch)	Die Kartiereinheit 96-106 wurden nicht mit Eigenschaften gemäß den thematischen Karten belegt.

Austauschvermögen (1 – sehr gering; 5- sehr hoch)	Die Kartiereinheit 96-106 wurden nicht mit Eigenschaften gemäß den thematischen Karten belegt.
Ertragspotential (1 – sehr gering; 5- sehr hoch)	Die Kartiereinheit 96-106 wurden nicht mit Eigenschaften gemäß den thematischen Karten belegt.
Bindungsvermögen für Schadstoffe (1 – sehr gering; 5- sehr hoch)	Die Kartiereinheit 96-106 wurden nicht mit Eigenschaften gemäß den thematischen Karten belegt.
Wasserhaushalt	Die Kartiereinheit 96-106 - Mäßig, Stufe 3
Ackerzahlen landwirtschaftl. genutzter Standorte	Die Kartiereinheit 96-106 - Hoch, Stufe 5

Für Teutschenthal wird im Bodenatlas Sachsen-Anhalt die Bodengroßlandschaft des nordöstlichen und östliches Harzvorland angegeben - der Bodenregion Löss- und Sandlösslandschaften. Hauptbodenformen sind: Löss, Schwarzerden bis Braunschwarzerden.

Böden sind Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Als zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes nehmen sie eine bedeutende Schlüsselposition im Ökosystem ein.

Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren, welches auf neuen Erkenntnissen in Auswertung der Reichsbodenschätzungsdaten beruht, zur Verfügung.

Dieses Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV) des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit (Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften - natürliche Bodenfruchtbarkeit, Acker-/Grünlandzahl unter Berücksichtigung der klimatischen Bedingungen (Bodenzahl/Grünlandgrundzahl), Naturnähe (Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften), Wasserhaushaltspotenzial (Regelung im Wasserhaushalt Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung) sowie die Archivbodenkarte (Betrachtung der Böden als Archive der Natur- und Kulturgeschichte) gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG ab, woraus eine Gesamtbewertung (Konfliktpotenzial) für das jeweilige Gebiet nach dem Maximalwertprinzip abgeleitet werden kann.

Für die einzelnen Bewertungskriterien wird ein 5-stufiger Maßstab von 1 (sehr gering) bis 5 (sehr gut) verwendet. Die Gesamtbewertung stellt das Konfliktpotenzial in drei Wertstufen 5 = sehr hoch, 4 = hoch, 3 = mittel dar, bezogen auf die natürlichen Bodenfunktionen.

Bei Vorhandensein von Archivobjekten sind diese mit der höchsten Bewertungsstufe 5 für die jeweilige Teilfläche zu berücksichtigen.

Planflächen mit sehr hohem und hohem Konfliktpotenzial (Stufe 5 und 4) sind aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes besonders schützenswert und sollten vor Eingriffen (Versiegelung, Bebauung, Abbau, bodenfunktionsbeeinträchtigende und großflächige Kompensationsmaßnahmen) geschützt werden, während Böden mit Bewertungsergebnissen von 3 und geringer aus bodenschutzfachlicher Sicht als Vorzugsstandort für entsprechende Vorhaben akzeptabel wären.

Die Untersuchungsfläche wird vorrangig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine kleinere Fläche (290 m<sup>2</sup>) ist eine Fläche mit Gehölzen vorwiegend nicht heimischer Art. Es hat mit Ausnahme der in diesem Rahmen notwendigen Bodenbearbeitung nahezu keine Überformung der obersten Bodenschichten stattgefunden. Für die in Rede stehende Standorterweiterung sind Bodenumlagerungen notwendig.

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Planvorhabens spielt insbesondere das Bewertungskriterium „Ertragsfähigkeit“ eine entscheidende Rolle, da die für eine Fläche für den Einzelhandel also einer versiegelten zu nutzende Fläche langfristig nicht mehr als landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung steht.

Für den Untersuchungsbereich werden im Bodenfunktionsbewertungsverfahren ein hohes (Stufe 5, Ackerzahl > 75) Ertragspotential ausgewiesen.

Das Wasserhaushaltspotential wird überwiegend als mittel (Stufe 3) mäßig frisch bis mäßig trocken ausgewiesen. Für das Bewertungskriterium Naturnähe wird der Standort als gering (Stufe 2) ausgewiesen. Archivobjekte (z.B. seltene Bodenformen/-gesellschaften) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Insgesamt ergibt sich daher für den überwiegenden Bereich des Standortes ein mittleres Konfliktpotential (Stufe 3) bis ein hohes Konfliktpotential (ausschlaggebend sind die Bewertungskriterien Wasserhaushaltspotential und Ertragspotential). Das für eine Beurteilung dieses Vorhabens (Standorterweiterung Einzelhandel) relevante Bewertungskriterium ist das Ertragspotential (hier die Ackerzahl).

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte möglichst vermieden werden. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.

Zusammenfassend wird der Boden im Plangebiet folgendermaßen bewertet:

- Der Boden besitzt eine hohe Durchlässigkeit (5) von Wasser.
- Der Boden hat eine sehr hohe bodenbedingte Anbaueignung.
- Der Boden besitzt eine hohe nutzbare Feldkapazität, d. h. eine hohe Haftwassermenge, die in den oberen Erdschichten verfügbar gespeichert werden kann.
- Die Ertragsfähigkeit des Bodens wird mit einer Bodenzahl von >75 und einer Ackerzahl von 86-89 als sehr hoch bewertet.
- Es handelt sich um hochwertige Lößböden.

## Bewertung

Tabelle 2: Bewertungsfaktoren Natürlichkeitsgrad Boden

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>– vollständig veränderter Boden</li> <li>– kein natürlicher Schichtenaufbau</li> <li>– natürliche Bodenfunktionen sind nicht oder stark eingeschränkt möglich</li> </ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>– teilweise anthropogen überprägter Boden</li> <li>– natürlicher Schichtenaufbau ist vorhanden</li> <li>– natürliche Bodenfunktionen sind teilweise jedoch nur eingeschränkt möglich</li> </ul>

hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Boden nicht anthropogen überprägt</li> <li>– natürlicher Schichtenaufbau</li> <li>– natürliche Bodenfunktionen sind uneingeschränkt möglich</li> </ul>
------	---

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

Das Ausmaß der Auswirkungen auf den Boden, dass durch die Standorterweiterung verursacht wird, wird als gering eingestuft und hängt maßgeblich von der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ab (kein natürlicher Bodenaufbau).

Mit der Bodenversiegelung auf gutem Boden gehen Bodenfunktionen wie Wasseraufnahme, Luftaustausch, Lebensraum für Flora und Fauna verloren.

#### Baubedingte Auswirkungen

Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während der Bauphase kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da auch schwere Baumaschinen zum Einsatz kommen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

#### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung der Flächen zur Erweiterung des Standortes für den Einzelhandel ist von einem hohen Eingriff an der Bodenbeschaffenheit auszugehen. Mit der Planung geht jegliche Bodenbeschaffenheit verloren.

Es werden zwar durch die Nutzungsänderungen keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel in den Boden getragen, was sich eigentlich positiv auf das Schutzgut Boden auswirkt, aber mit der Planung werden die Flächen mindestens um 80 % versiegelt. 20 % der Fläche werden als Grünflächen entwickelt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Minimierung der Versiegelung
- Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BBodSchG).
- Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können.
- Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.

⇒ Eine Versiegelung des Bodens ist mit der Planung unvermeidlich. Die Funktionen des Bodens erfahren erhebliche Eingriffe. Es ist eine Betroffenheit des Bodens festzustellen.

### **2.3.4 Schutzgut Fläche**

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden betrachtet. Mit dem Instrument der Bauleitplanung soll dafür gesorgt werden, dass die Bodenversiegelung auf das für das Vorhaben notwendige Maß begrenzt wird. Hierbei werden die Gesichtspunkte Nutzungsumwandlung, Zerschneidung und Versiegelung berücksichtigt.

### Bestand und Bewertung

Der Untersuchungsrahmen umfasst insgesamt ca. 1,3 ha. Für die Planung wird der als Landwirtschaft genutzte Boden umgenutzt. Es handelt sich um vorgeprägte Flächen bei denen der Boden vorgenutzt ist. Durch die zusätzliche Inanspruchnahme der Fläche von ca. 1,3 ha wird die Bedeutung des Schutzgutes Fläche als bedeutend eingestuft.

### Baubedingte Auswirkungen

Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen erfolgt ausschließlich im vorhandenen Baufeld. Somit sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet ist teilweise eine schon vorgeprägte Fläche die als Standort für den Einzelhandel mit 3 Märkten vollständig bewirtschaftet wird. Durch die Erweiterungsfläche zum großflächigen Einzelhandel wird eine GRZ von 0,8 empfohlen.

Mit der Planung geht ein relativ geringer Versiegelungsgrad einher, da die Flächen vollständig genutzt werden. Mit der Planung werden die Flächen versiegelt. Eine Umkehrbarkeit, d.h. eine Entsiegelung / Rückbau ist jederzeit möglich, wenngleich der zeitliche Rahmen dafür nicht festgelegt werden kann.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Minimierung der Versiegelung
- Lagerung der Bauteile innerhalb des Plangebietes

⇒ Der Verlust der Fläche mit Standorterweiterung stellt einen mittleren Eingriff in das Schutzgut Fläche dar.

## **2.3.5 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.

### Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es befindet sich auch nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Trinkwasserschutzzone sind ebenfalls nicht vorhanden. Demnach sind Schutzmaßnahmen zum Schutz von Wasser zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

### Baubedingte Auswirkungen

Keine bekannt.

### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Planung geht ein bedeutender Versiegelungsgrad einher, da der Standort um das doppelte an Fläche erweitert wird. Eintreffendes Oberflächenwasser wird derzeit in dafür vorgesehene Versickerungsanlagen versickert.

Für die Neuplanung sind Entwässerungsszenarien in der Erschließungsplanung zur Gewährleistung einer funktionstüchtigen Versickerung durchzuführen, um eine ordnungsgemäße Entwässerung herzustellen.

⇒ Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind mit Maßnahmen zur Regenwasserversickerung anlage- und betriebsbedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **2.3.6 Schutzgut Luft und Klima**

Die herausragende Bedeutung der Luft als Schutzgut steht außer Frage – wir brauchen sie zum Atmen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Verkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

#### Bestand und Bewertung

Durch das Vorhandensein von versiegelten Flächen (Straße, Gewerbegebiet) und Bäumen im Untersuchungsraum begünstigt den Abfluss der Kaltluft, die jedoch nicht siedlungsrelevant wirkt. Die Veränderung von Flächennutzungen, wie z.B. die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken.

⇒ Dem Plangebiet wird hinsichtlich dem Schutzgut eine äußerst geringe Bedeutung zugemessen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen.

#### Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Keine bekannt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Minimierung der Versiegelung

⇒ Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind somit von untergeordneter Bedeutung.

### **2.3.7 Wirkungsgefüge zwischen 2.3.1 - 2.3.6**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen insbesondere zwischen den anthropogen verursachten oberflächlichen Bodenveränderungen und den sich anschließend darauf entwickelnden Biotopstrukturen mit dem jeweiligen Bestand an Flora und Fauna. An dieser Stelle soll auf wesentliche Wechselwirkungen eingegangen werden:

Die Plangebietsflächen, zumindest auf den Flächen auf denen Erweiterung des Standortes für einen großflächigen Einzelhandel stattfinden soll, zeigen eine geringe Biodiversität und geringe Naturnähe auf. Durch die Planung und Nutzung verändern sich die Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt nicht deutlich, weil die Flächen anthropogen überprägt sind.

Tiere und Pflanzen können im Plangebiet kaum einen angemessenen Lebensraum finden, da die Flächen regelmäßig bewirtschaftet werden. Prinzipiell haben natürliche Sukzession einen erheblichen Einfluss auf die sich entwickelnden Biotope. Durch den anthropogenen Einfluss können sich keine Pflanzbestände/Biotope entwickeln, die wiederum Lebensräume für Tierarten bilden könnten.

Auch durch eine geringfügige Versiegelung des Bodens wird das Klima beeinflusst, da dies zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt. Aufgrund der Größe des Plangebietes hat die Veränderung einen relativ geringen Einfluss auf das Klima.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine Effekte zur Folge hat, die sich negativ auf die Bevölkerung und die Umwelt in ihrer Funktion (z.B. durch Lärmemissionen, Luftschadstoffe) auswirken. Für die Erholung in Natur und Landschaft und die Gesundheit der Bevölkerung hat das Plangebiet weiterhin keine besondere Bedeutung.

### **2.3.8 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)**

Gemäß §1 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Landschaft in ihrer Vielfalt Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen dauerhaft zu sichern.

#### Bestand und Bewertung

Hinsichtlich der vorhandenen Strukturen ist die Vielfältigkeit auf der Fläche sowie die Artenvielfalt sehr gering. Hinsichtlich der Eigenart sind keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden. Insgesamt weisen die Flächen eine geringe Naturnähe auf.

Sichtbeziehungen oder Sichtachsen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer Landschaftskultur existieren nicht. Es ist zu erwähnen, dass es sich um eine Erweiterung eines langjährigen Einkaufsstandortes in Teutschenthal handelt. Eine Vorprägung des Landschaftsraumes ist somit vorhanden.

#### Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

#### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Naturparke oder Landschaftsschutzgebiete. Mit der Standorterweiterung für das Sondergebiet für Einzelhandel geht eine geringe Überprägung der Fläche einher, die zuvor noch nicht gegeben war.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

- Festsetzung der GRZ

⇒ Die Flächen weisen hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ eine sehr geringe Wertigkeit auf.

**2.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder kulturhistorisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Kultur- und Sachgüter mit einem Schutzstatus sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologische Bodendenkmale im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch im Zuge der Bodenbearbeitungen (Entsiegelung) archäologische Funde im Plangebiet ersichtlich, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

**Bewertung**

In der Gesamtheit der Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“ eine geringe Wertigkeit zu beschreiben. Das Gebiet ist bisher weder baugeschichtlich, noch historisch oder wissenschaftlich von besonderer Bedeutung.

**2.3.10 Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zeitlich befristete Zunahme des Verkehrs durch Anlieferung und damit der aufkommenden Lärm- und Abgasemissionen</li> <li>▪ Einschränkung der Erholungseignung durch technische Überprägung der Fläche</li> </ul>	- -
<b>Pflanzen/ Tiere und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust und Beeinträchtigung von Teillebensräumen in Böden</li> <li>▪ Schaffung neuen Lebensraumes durch Anpflanzungen</li> </ul>	* -
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust der Fläche</li> <li>▪ Versiegelung und Verdichtung durch Gebäude und Stellplätze</li> </ul>	** **
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch verändertes Versickerungsverhalten</li> <li>▪ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	** **

<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung</li> <li>▪ Eintrag von Schadstoffen durch Bau und Betrieb</li> <li>▪ Wasserqualität von Oberflächen- und Grundwasser</li> </ul>	<p style="text-align: center;">*</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">*</p>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen während der Bauphase durch Baustellenverkehr</li> <li>▪ Regionalklima</li> <li>▪ Globales Klima</li> </ul>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">-</p>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes durch die geplanten Solarmodule und baulichen Anlagen</li> <li>▪ Sensibilität der Landschaft</li> </ul>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">-</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt</li> </ul>	<p style="text-align: center;">-</p>
<p>*** sehr erheblich, ** erheblich, * weniger erheblich, - nicht erheblich, 0 nicht vorhanden</p>		

### 2.3.11 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Denkmal- und Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht bekannt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht bekannt.

## **2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **2.4.1 Grundsätze**

Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei der Ausweisung von Planvorhaben über einen Bebauungsplan ein Umweltbericht mit einem integrierten Grünordnerischen Bestandsplan (Anlage zum Umweltbericht) erstellt.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, das heißt insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Dabei findet unter Berücksichtigung umweltschützender Belange eine Abwägung zwischen Vermeidung und Ausgleich der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Für nicht vermeidbare Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich werden (evtl. vorhandene) wertvolle Biotope gesichert und eine ausreichende landschaftliche Einbindung der Bebauung gewährleistet.

Ziel der Grünplanung ist es, die Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsfürsorge im Sinne des Naturschutzgesetzes umzusetzen.

Im Land Sachsen-Anhalt ist seit 2004 die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes heranzuziehen (geändert 2009).

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da es einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt gilt es diesen als Bestandsplan heranzuziehen.

Die Renaturierung und Rekultivierung nicht beanspruchter Bereiche können als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Biotop- und Bodenpotential im Sinne der §§ 6 ff NatSchG LSA anerkannt werden. Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf dem Grundstück ausgeglichen werden, wenn die Bodenbeschaffenheit gegeben ist.

### **2.4.2 Methodik**

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes hat sich die Abwägungsregelung für Lebensräume der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten verschärft. Der Vollzug wird gestärkt, indem die Länder verpflichtet werden, Regelungen zur Sicherung der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erlassen. Das Gesetz ist am 01.03.2010 in Kraft getreten.

Es bleibt beim Vorrang von Ausgleichsmaßnahmen. Soweit Ausgleichsmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht weder angemessen noch verhältnismäßig sind, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese müssen auch in Form von Naturalkompensation erbracht werden, d.h. Naturfunktionen müssen in gleichwertiger Weise wiederhergestellt werden.

naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gemäß dem seit dem 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

### 2.4.3 Schutzgutbezogene Bilanzierung

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Grundlage der Bilanzierung und Bewertung bildet die Fläche, welche als Bauland qualifiziert werden soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandssituation. Die Bestandssituation zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist aus der Anlage 1 - Grünordnerischer Bestandsplan (Biotopkartierung) - zu entnehmen.

Als Bestand wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Poststraße“ aufgenommen sowie die Flächen die als Standorterweiterung definiert sind.

#### Bestand

Das Plangebiet stellt vorrangig die Flächen des Rechtsplan dar sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Insgesamt ist alles wenig naturnah. Aus dem Rechtsplan ist eine Maßnahmefläche (M1) zu beachten, die folgendermaßen lautet:

„M1

*Abtrag aller vorhandenen Ablagerungen auf dem Flurstück 35/5 der Flur 7 der Gemarkung Teutschenthal. Belassung der Fläche zur Weiterentwicklung als Ruderalflur.“*

Mit dem Bebauungsplan wird das Flurstück 35/5 vollständig überplant.

Jede Änderung von Kompensationsmaßnahmen muss seitens des jeweiligen Vorhabenträgers und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Da sich die Eigentumsverhältnisse nicht geändert haben, ist die Abstimmung im Rahmen der Beteiligung im Verfahren ausreichend.

Es handelt sich um eine Flächengröße von insgesamt ca. 27.730 m<sup>2</sup>.

#### Flächenbilanz im Plangebiet - Bestand:

Als Status quo zur Bestandsermittlung wurde der Bebauungsplan Nr. 13 als rechtskräftiger Plan herangezogen. Dies entspricht der vorhandenen, anzuwendenden Rechtslage.

Des Weiteren werden die Flächen als Bestand kartiert, die als Erweiterungsfläche hinzugekommen sind.

Die Fläche des Planungsgebietes wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung wie folgt genutzt:

Plangebietsgröße **27.730 m<sup>2</sup>**

#### Flächenbilanz **vor Durchführung** der Baumaßnahmen

Bestand					
Bio- toptyp*	Bezeichnung	Biotop- wert*	Planwert	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP
<b>Bestand aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Poststraße“ (Stand September 2010)</b>					
BW	Gebäudebestand	0		2.888	0
VSB	Versiegelte Straßen	0		902	0
VPX	unbefestigter Platz (Stellplätze)	2		4.950	9.900
GSB	Scherrasen	7		3.147	22.029
URA M1	Ruderalflur mit Müll- ablagerungen	7 (Abwertung von 14)		2.816	19.712
Zwischen- flächen- summe				<b>14.400</b>	<b>51.641</b>
<b>Bestand zum Bebauungsplan Nr. 39 „Sondergebiet Einzelhandel Poststraße“</b>					
HGB	Feldgehölz, nicht heimisch	14		290	4.060
AI	Landwirtschaftliche Nutzfläche	5		12.737	63.685
Zwischen- flächen- summe				13.027	67.745
<b>Gesamt</b>				<b>27.730</b>	<b>119.386</b>

\* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

#### Flächenbilanz im Plangebiet - Planung:

Plangebietsgröße (Bestand aus BP Nr. 1/91 – keine Änderungen)	<b>27.730 m<sup>2</sup></b>
M 1 Baumanpflanzungen, n=30 Stk.	<u>30 m<sup>2</sup></u>
maßgebende Grundstücksfläche für SO	27.700 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche	
bei einer GRZ von 0,8 (§ 17 BauNVO)	22.160 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Fläche	5.540 m <sup>2</sup>

#### **Flächenbilanz nach Durchführung der Baumaßnahmen**

Planung					
Biotoptyp*	Bezeichnung	Biotopwert*	Planwert	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP
BW	Überbaubare Fläche		0	21.918	0
PYY	sonstige Grünfläche		7	5.540	780
HEX	Baumanpflanzung n = 30		5	30	150
<b>Gesamt</b>				<b>27.730</b>	<b>38.930</b>

\* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche Summe Planung – Summe Bestand = Ausgleichswert

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

In der Gegenüberstellung des Bestandes mit 119.386 Biotopwertpunkten (BWP) und der Planung mit 38.503 BWP ergibt sich ein Defizit von 80.456 BWP. Mit der Planung entsteht ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf.

**Es ist ein externer grünordnerischer Kompensationsbedarf erforderlich in Höhe von**

⇒ **80.456 BWP.**

#### Schutzgut Mensch

Die Planung gilt als verträglich, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

#### Schutzgut Boden

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Aufgrund der Versiegelung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt die den Verlust an Bodenfunktionen an anderer Stelle wiederherstellen.

#### Schutzgut Fläche

Mit der Planung geht anthropogen vorgeprägter Boden für die Dauer und Nutzung verloren. Mit der Standorterweiterung werden neue Flächen vollständig versiegelt. Die geplanten Stellplätze sind teilversiegelt, d.h. es wird eine umweltfreundliche Alternative gewählt damit das Oberflächenwasser versickern kann.

#### Schutzgut Wasser

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bei Einhaltung der Vorschriften und Festsetzungen bau- und anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Eingriff gilt als ausgeglichen.

#### Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Kleinräumlichkeit des Vorhabens entsteht kein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter.

#### Schutzgut Landschaft

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der weitläufigen, monotonen Umgebung als sehr gering einzustufen.

#### Schutzgut Kulturgüter

Im Plangebiet befindet sich kein archäologisches Denkmal. Somit entsteht kein Eingriff in das Schutzgut Kulturgüter.

### **2.4.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Das Ziel der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist es, die Planungen des Bebauungsplanes in das Landschaftsbild einzubinden sowie neue Lebensraumstrukturen zu schaffen.

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf verschiedene Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf den Baugrundstücken des Bebauungsplanes
- b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden. Nach § 20 NatSchG LSA ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen. Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 6 ff. NatSchG LSA).

⇒ Aufgrund der dargestellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig um den Eingriff zu kompensieren.

### **Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**

1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Unter Berücksichtigung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8) ist eine Begrünung von mindestens 5.540 m<sup>2</sup> vorzunehmen. Dabei sind neben Rasenflächen auch Bodendecker entsprechend der Pflanzliste in fachgerechter Pflanzdichte anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
2. Zur Gliederung der Stellplatzflächen werden Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Je 10 angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Es sind mindestens 25 heimische Bäume auf der Fläche für Stellplätze anzupflanzen und 5 heimische Bäume außerhalb. Als Orientierung dient der Lageplan (Anlage 3 zur Begründung).

3. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 1,5 x 1,5 m bis 2,0 x 2,0 m bei einer Tiefe von 1,0 m herzustellen.
4. Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 6 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Gemeinde Teutschenthal“ vorzunehmen.

Für den externen Ausgleich wird eine Textliche Festsetzung Pkt. 8 (E) getroffen.

#### 2.4.5 externe Kompensationsmaßnahme

Zum Ausgleich des grünordnerischen Defizites von 80.456 Biotopwertpunkten wird extern eine Fläche auf dem Flurstück 6/44 der Flur 14 in der Gemarkung Teutschenthal herangezogen. Die Fläche insgesamt ist ca. 10.420 m<sup>2</sup> groß und ist in privatem Eigentum. Für den externen Ausgleich wird eine Teilfläche der Gesamtfläche zur Kompensation herangezogen.

Auf der Fläche, die als landwirtschaftliche Nutzfläche vorrangig zum Getreideanbau dient, soll ein mesophiles Grünland entwickelt werden. Die Fläche soll der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Da kein Saatgut in den Boden eingebracht werden soll, ist das Samenpotenzial im Boden zu nutzen, welche durch die vorangegangene Nutzung gegeben ist.

Um eine artenarme Dominanzbildung zu vermeiden, sind die Flächen anschließend dauerhaft durch Mahd zu pflegen und das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres und ggf. ein zweites Mal Ende September.

Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen mit nachgestelltem Pflegeschnitt Ende September möglich. Grundsätzlich soll auf die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden.

Langfristig betrachtet, entwickeln sich bei entsprechender Pflege ein ruderal geprägtes, mesophiles Grünland (GMF), welches mitunter dennoch artenreich ausgebildet sein kann. Die aufkommende Vegetationsgesellschaft ist durch die eigenständige Begrünung an den direkten Standort angepasst und gegenüber äußeren Einflüssen robuster als bei einer Einsaat.

Im Folgenden wird die benötigte Fläche von 7.400 m<sup>2</sup> im Bestand mit der Planung bilanziert:

Externer Ausgleich - Bestand					
Biototyp*	Bezeichnung	Biotopwert (*)	Planwert (*)	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP
Al.	Acker	5		7.400	37.000
	<b>Gesamt</b>			<b>7.400</b>	<b>37.000</b>

\* BWP = Biotopwertpunkte (Biotopwert x Fläche)

Bei der Entwicklung einer natürlichen Vegetation (ruderal geprägtes, mesophiles Grünland) kann folgender Ausgleich erzielt werden:

Externer Ausgleich - Planung					
Biotoptyp*	Bezeichnung	Biotopwert (*)	Planwert (*)	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP
GMF	Mesophiles Grünland		16	7.400	118.400
<b>Gesamt</b>				<b>7.400</b>	<b>118.400</b>
<b>Differenz Bestandwert – Ausgleichswert</b>					<b>81.400</b>

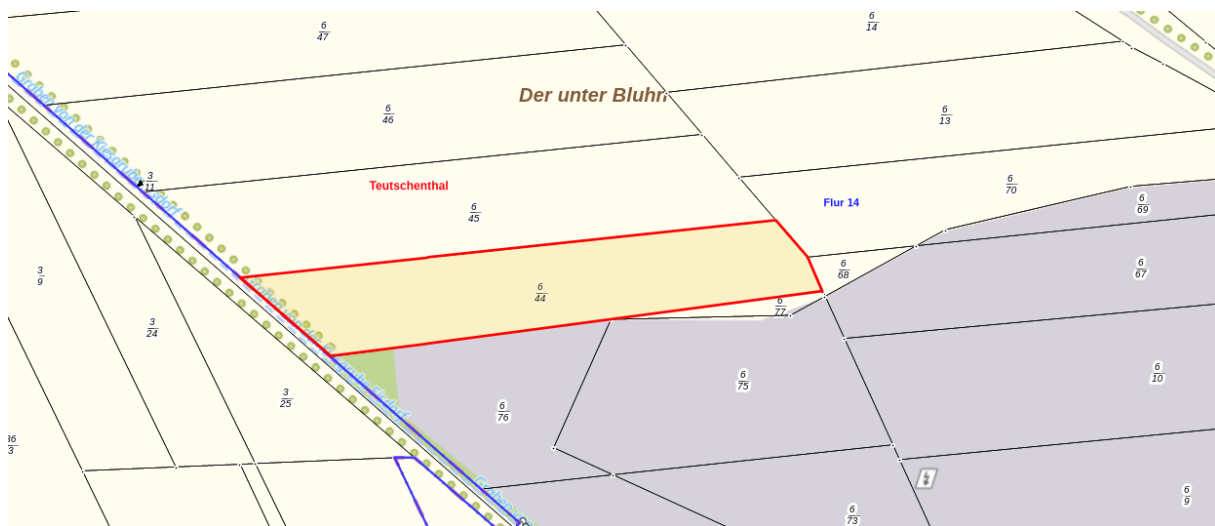
\* BWP = Biotopwertpunkte (Planwert x Fläche)

Mit der Aufwertung einer Fläche von 7.400 m<sup>2</sup> auf der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche (10.420 m<sup>2</sup> gesamt) wird ein Überschuss von 517 Biotopwertpunkten erzielt.

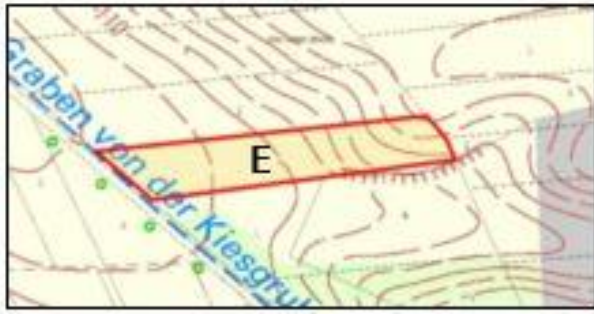
⇒ Das Defizit aus der Planung des Baugebietes „Sondergebiet Einzelhandel Poststraße“ in Höhe von 80.456 BWP kann unter Anwendung der externen Kompensationsmaßnahme mit 81.400 BWP vollständig ausgeglichen werden. (geringer Überschuss von 517 BWP bleibt vorhanden.)

Auf der nachstehenden Abbildung erfolgt die Darstellung der externen Kompensationsfläche. Auf der Planzeichnung (Teil A) wird der Lagebezug von der Eingriffsfläche gegenüber der Ersatzfläche dargestellt.

Abbildung:  
schematische Darstellung der vorhandenen und genutzten Fläche zur externen Kompensation (E)



Kartenauszug:  
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018/A18-8005321-2012-8



Auszug Topographische Karte

Kartenauszug:

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018/A18-8005321-2012-8

Folgende Textliche Festsetzung wird zur externen Ausgleichsfläche getroffen:

### **E – Entwicklung von mesophilem Grünland**

Mit einer Flächengröße von 7.400 m<sup>2</sup> ist auf dem Flurstück 6/44 der Flur 14 in der Gemarkung Teutschenthal eine natürliche Vegetationsentwicklung vorzunehmen mit der Zielstellung, dass sich langfristig ruderal geprägtes, mesophiles Grünland (GMF) entwickelt.

Die Flächen sind dauerhaft durch Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Mahd hat nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres und ggf. ein zweites Mal Ende September zu erfolgen.

### **2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde mit der Schutzgutbetrachtung in den einzelnen Punkten ausführlich erläutert. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der jetzige Bestand mit der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.

### **2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten für Gewerbestandorte**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für die Gemeinde keine andere Möglichkeit für die städtebauliche Entwicklung des Ortes als die Investitionsabsichten privater Vorhabenträger mit den kommunalen Planungsabsichten abzugleichen und dafür die Schaffung von Baurecht zu ermöglichen.

Zumal die Bebauungsplanung als planungsrechtliche Sicherung zum Erhalt des Standortes als Nahversorgungszentrum zur Grundversorgung der Bevölkerung dient.

Die Prüfung des Standortes wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, das heißt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Teutschenthal, vorgenommen. Die weitere Prüfung von Alternativen ergibt sich nicht, da es sich um eine Überplanung eines Bestandsgebietes, d.h. einer bestehenden Handelseinrichtungsstätte handelt mit einer entsprechenden Erweiterungsfläche.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Rahmen dieses Umweltberichts die Eingriffsregelung abgeglichen, die sich fachlich auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (Erfassung März und August 2025) bezieht.

Für die Biotopbewertung und zur Festlegung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen wurde die "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt" (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 27.12.2004, geändert 2009 (MBI. LSA Nr. 53/2004) herangezogen.

Bei der verbal-argumentativen Bewertung des Umweltberichtes wurde eine dreistufige Bewertung (hoch - mittel - gering) zugrunde gelegt.

##### Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen.

Es liegen umweltbezogene und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind im Umweltbericht nach bestmöglichem Wissensstand überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

#### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Gemeinden und Städte haben gemäß § 4c BauGB, die aus der Realisierung von Bauleitplänen resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig festzustellen und Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei auch die Informationen der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen zu bewerten.

Die Absicherung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die Entwicklung von Bauflächen einschließlich des Baus der Erschließungsanlagen ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abzusichern.

### **3.3 Haftungsausschluss- Mitteilung**

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik und auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes durchgeführt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Erhebungen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, trotz des möglichen Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, trotz des möglichen Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden kann.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken der Umweltprüfung in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch das mit der Durchführung des Bauleitplanes beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

### **3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Teutschenthal beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines bestehenden Wirtschaftsstandortes zu schaffen. Es soll das bauplanungsrechtliche Angebot abgeglichen werden für eine potenzielle Standorterweiterung zum einen auf den Bestandsflächen und zum anderen auf angrenzenden Flächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb dieses Umweltberichtes unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden dokumentiert.

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in einzelne Schutzgüter unvermeidbar, aber gering. Mit Durchführung geeigneter, ökologischer Maßnahmen können diese Eingriffe ausgeglichen, oder wo ein Ausgleich nicht möglich ist, durch bestimmte Maßnahmen ersetzt werden.

Es werden keine landschaftsbildprägenden Eigenschaften beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der Maßnahmen keine erheblichen und / oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zurückbleiben werden. Wie im Begründungsteil des Bebauungsplanes beschrieben, werden darüber hinaus den Vorgaben übergeordneter Planungen entsprochen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen im Plangebiet durch die Entwicklung des Baugebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 4 Quellen

- [1] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08. 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- [2] BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 (3) der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- [3] BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- [4] BUSSE, JÜRGEN DR., DIRNBERGER, FRANZ DR. (2013): Die Umweltprüfung in der Gemeinde, 2. Auflage, Rehm Verlag.
- [5] LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, Berichte, 2000.
- [6] LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT. Verordnungsentwurf vom 20.07.2010.
- [7] LANDSCHAFTSGLIEDERUNG SACHSEN-ANHALT (2001): Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes S.A.
- [8] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.) Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, 1994.
- [9] Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2 geändert durch MLU am 12.03.2009.