

Stadt Sandersdorf-Brehna

Bebauungsplan “Parkplatz am Spickendorfer Weg“

- Gemarkung Brehna -

Teil 2 der Begründung

- Umweltbericht –

- | | |
|----------------|---|
| Anlagen | <ul style="list-style-type: none">1) Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs2) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag3) Schalltechnische Untersuchung |
|----------------|---|

Planungshoheit	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
-----------------------	---

Auftragnehmer	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
----------------------	---

Juni 2012

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele von Bebauungsplan und Umweltbericht	3
1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	4
1.3 Angaben zum Plangebiet	5
2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER	6
2.1 Schutzgut Mensch	6
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.3 Schutzgut Boden	9
2.4 Schutzgut Wasser	13
2.5 Schutzgut Klima und Luft	13
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	14
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
2.8 Wechselwirkungen	15
2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	16
3 PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	17
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	17
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
4.1. Schutzgut Mensch	18
4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
4.3. Schutzgut Boden	20
4.4. Schutzgut Wasser	20
4.5. Schutzgut Luft und Klima	21
4.6. Schutzgut Landschaft	21
5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	22
6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	22
6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	23
7 ZUSAMMENFASSUNG	24

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele von Bebauungsplan und Umweltbericht

Aufgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Mit der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ in deutsches Recht (Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau zum 20.07.2004) haben die Gemeinden grundsätzlich bei jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Umweltprüfung ist damit integraler Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen.

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

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

Ziele des Bebauungsplans

Der bestehende „PEP Prima Einkaufspark“ in der Ortschaft Brehna wird derzeit zu einem Factory-Outlet-Center umgebaut, ohne dabei jedoch die Verkaufsfläche zu erweitern.

Mit der vorhandenen Verkaufsfläche und den zu erwartenden Kundenströmen auf Grund der Neuausrichtung der Einrichtung ist auch eine Neuorientierung der bestehenden Parkplätze unumgänglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für dieses Vorhaben hergestellt werden. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Gesetzlichkeiten für die bauliche Erweiterung der Parkfläche mit neuer verkehrlicher Anbindung
- Ermittlung von grünausgleichenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.
- Sicherung und Entwicklung der Ortschaft Brehna als Standort für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern (Grundzentrum)

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

Schutzgüter	Planungsrelevante Vorgaben
Mensch	Im Vordergrund steht hier der Schutz des Menschen vor Immissionen wie z.B. Lärm. Zu berücksichtigen sind Vorgaben aus • dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) • der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) • der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft) • und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) • 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV) • 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) •
Tier und Pflanzen	Zu berücksichtigen sind Regelungen aus • dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • dem Naturschutzgesetz (NatSchG LSA) sowie den entsprechenden Paragraphen des BauGB.
Boden	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist vorgegeben • im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) • dem Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG) und in den entsprechenden Paragraphen des BauGB.
Wasser	Hier sind zu berücksichtigen die Vorgaben aus • dem Wassergesetz LSA (WG LSA)
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer guten Luftqualität sind zu berücksichtigen die Vorgaben • des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) • der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft)
Landschaft	Vorgegeben sind Regelungen aus • dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmale sind unter Schutz gestellt durch ▪ das Denkmalschutzgesetz LSA.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

1.3 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Brehna. Der Geltungsbereich schließt sich im Süden direkt an den vorhandenen Einkaufspark an. Südöstlich befindet sich der Gebäudekomplex des Country-Park-Hotels mit zugehörigen Parkflächen (ruhender Verkehr). Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Westen verläuft in ca. 150 m Entfernung die Bundesautobahn A9.

Karte 1: Lage in der Ortschaft



Quelle: OpenStreetMap, CC-BY-SA, www.openstreetmap.org; Darstellung ohne Maßstab

Die Erweiterung der Parkfläche ist nördlich des Bestandsgebäudes im Bereich der derzeitigen Lieferzone vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung dieser Parkplätze soll über eine eigene, neue Zufahrt mit Anschluss an die kommunale Straße im Bereich des Ortseingangsschildes erfolgen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 3,9 ha Grundfläche. Die von der öffentlichen Parkfläche in Anspruch genommene Fläche beträgt davon ca. 1,8 ha, die Fläche der geplanten Zufahrt, Stellplätze und Gehwege umfasst nochmals ca. 0,5 ha. Von der Gesamtfläche werden also insgesamt ca. 2,3 ha überbaut. Die restliche Fläche steht für den grünordnerischen Ausgleich zur Verfügung bzw. verbleibt sie im Bestand (vorh. landwirtschaftliche Zuwegung, vorh. Straßenverkehrsfläche, vorh. Lärmschutzwall).

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten 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.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Angaben und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Weiterhin ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bestandteil der Unterlagen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen zum Vorentwurf auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) zu äußern.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zum Umweltbericht Angaben, Hinweise oder Anregungen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
- Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
- Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Immissionsschutz
- Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Altlasten/Bodenschutz
- Landesamt für Umweltschutz
- Landesamt für Geologie und Bergwesen

vorgebracht.

2.1 Schutzgut Mensch

Für die Bevölkerung sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) von Bedeutung, weil dadurch die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen wesentlich beeinflusst werden.

Das Plangebiet selbst ist durch die schon vorhandene gewerbliche Nutzung als Nahversorgungszentrum vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden.

Östlich des Planbereiches befinden sich Wohnbebauung, deren Empfindlichkeit gegenüber Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme (Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe) ist generell sehr hoch einzuschätzen. Jedoch ist insgesamt bereits eine hohe Vorbelastung des Gebietes durch die vorhandene B 100 und A 9 vorhanden.

Bewertung

Lärm wird während der Bauphase nicht zu vermeiden sein. Er ist jedoch als zeitlich begrenztes Ereignis anzusehen. Es war jedoch abzuklären, ob es durch die geplante Umnutzung des Einkaufscenter als Outlet-Center zu einem zusätzlichen Kunden- und Lieferverkehr und damit zu höheren Lärm- und Abgasemissionen führen würde. Die Lärmsituation sollte daher eine fachlich fundierte Basis erhalten. Deshalb wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Lärmgutachten erstellt, welches die derzeitige Situation mit den Prognosewerten ermittelt (siehe Pkt. 4 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen“).

Die verkehrliche Anbindung der Parkplätze soll über eine eigene, neue Zufahrt mit Anschluss an die kommunale Straße erfolgen. Der Ausbau der Einmündung erfolgt als Kreisverkehrsplatz und soll westlich des vorhandenen Lärmschutzwalles in einer Entfernung von der derzeitigen Fahrbahn von ca. 10 m errichtet werden. Die in diesem Bereich nicht mehr erforderliche Fahrbahn wird an dieser Stelle rückgebaut und begrünt. Mit der Verschiebung des Kreisverkehrsplatzes um 10 m erhöht sich der Abstand der Fahrbahn zur vorhandenen Wohnbebauung am „Spickendorfer Weg“.

Mit dem Kreisverkehrsplatz kann der Verkehrsfluss gesteigert werden. Die Durchlassgeschwindigkeit ist prinzipiell höher als bei einer vorfahrts- oder signalgesteuerten Kreuzung, da der Verkehr flüssiger laufen kann. Ein hohes Verkehrsaufkommen kann effizient bewältigt werden. Durch die Gleichrangigkeit der Fahrbahnen entsteht kein Rückstau. Das verlangsamte, gleichmäßige Fahren mit weniger Brems- und Beschleunigungsvorgängen bei geringer Geschwindigkeit bedeutet geringere Lärm- und CO² - Emissionen.

Für das Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt, negative Umweltauswirkungen für den Menschen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten geringe, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausüben.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Untersuchungsraum ist gekennzeichnet von weiträumiger, intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und den Sondergebieten „Einkaufscentrum“ und „Hotel“, welche nur vereinzelt durch Strukturelemente als Habitate für die Tier- und Pflanzenwelt gegliedert sind. Waldgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Als lineares Element erstreckt sich nördlich ein Grünstreifen zur landwirtschaftlichen Zuwegung. Der vorhandene Lärmschutzwall ist begrünt.

Bewertung

Das Plangebiet wird größtenteils als Ackerland bewirtschaftet. Es weist über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die landwirtschaftliche Bodennutzung vorbelastet.

In der Europäischen Union wurde 1992 beschlossen ein Schutzgebietsnetz (Natura 2000) aufzubauen, welches dem Erhalt wildlebender Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dient. Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie. Verschiedene Anhänge dieser Richtlinien führen Arten und Lebensraumtypen auf, die besonders schützenswert sind und deren Erhalt durch das Schutzgebietssystem gesichert werden soll.

Anhang IV ist eine Liste von Tier- und Pflanzenarten, die unter dem besonderen Rechtsschutz der EU stehen, weil sie selten und schützenswert sind. Weil die Gefahr besteht, dass die Vorkommen dieser Arten für immer verloren gehen, dürfen ihre "Lebensstätten" nicht beschädigt oder zerstört werden. Dieser Artenschutz gilt nicht nur in dem Schutzgebietsnetz NATURA 2000, sondern in ganz Europa. Das bedeutet, dass dort strenge Vorgaben beachtet werden müssen, auch wenn es sich nicht um ein Schutzgebiet handelt

In der Liste der Säugetiere ist der Feldhamster (*cricetus cricetus*) als streng geschützte Art aufgeführt. Neben den intensiven Bekämpfungsmaßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten ist vor allem die heutige Bewirtschaftungsweise Hauptursache für die Gefährdung des Feldhamsters. Der Zuwachs der Bevölkerung auf der Welt und die starke Bautätigkeit hat die landwirtschaftlich genutzten Flächen ständig verringert und somit auch den potentiellen Lebensraum des Feldhamsters.

Mit der landwirtschaftlichen Nutzung der ausgewiesenen Fläche kann das mögliche Vorkommen des Feldhamsters jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher ist vor Beginn der Bautätigkeit die betroffene Fläche hinsichtlich des Vorkommens von Hamsterbauen abzusuchen. Voraussichtlich wird die Begehung durch den Fachgutachter im August / September 2012 stattfinden.

Für Zugvögel haben Ackerstandorte auch Bedeutung als Rast- und Äsungsflächen, darüber hinaus bilden sie Nahrungshabitate für Greifvögel.

2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

Gemäß § 2 (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.“

Der Boden büßt in den überbauten Flächen durch die Bodenversiegelung seine natürlichen Funktionen weitestgehend ein.

Bewertung

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden. Das heißt, dass Flächenversiegelungen bei Realisierung von Baumaßnahmen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden müssen und die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bleiben sollen.

Um die Bewertung des Schutzgutes Boden in der Abwägung richtig vertreten zu können, muss bekannt sein, welche Bodenfunktion im vorliegenden Fall in welchem Umfang beeinträchtigt wird. Dazu können einige der oben aufgeführten Bodenfunktionen wie folgt zusammengefasst werden:

" 1. Pflanzenstandort

- a) Standort für natürliche Vegetation
- b) Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung

2. Regelung im Wasserhaushalt

- a) Regelung von Oberflächenabfluss
- b) Regelung von Grundwasserneubildung

3. Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

4. Schadstoffpuffer

5. Baugrund

6. Rohstofflagerstätte“

Für jede der genannten Bodenfunktionen wurde eine Methode entwickelt, mit der sich aus vorhandenen Daten ableiten lässt, wie gut ein Boden diese Funktionen erfüllen kann.

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		
a)	Standort für natürliche Vegetation	Kein Standort für natürliche Vegetation	4
b)	Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	größtenteils landwirtschaftliche Nutzfläche	1-2
2.	Regelung im Wasserhaushalt		
a)	Oberflächenabfluss	mit der größtenteils landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes wird die Durchlässigkeit des Bodens als hoch eingestuft	2
b)	Grundwasserneubildung		

3.	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	im Planbereich sind archäologischen Denkmale bekannt	1
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	schwach frisch
b)	potentiell natürliche bodenkundliche Feuchtestufe	schwach frisch
4.	Bodengefährdung	Ortslage
a)	potentielle Erosionsgefährdung der Böden durch Wasser	Sehr gering

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

Bodenlandschaft:	Tschernosembetonter Lössböden
Bodenform :	15 – Lößtieflehm-Schwarzerden bis Braunschwarzerden
Durchlässigkeit (1 – sehr gering; 6- extrem hoch)	4
Puffervermögen (1 – sehr gering; 5- sehr hoch)	5
Austauschvermögen (1 – sehr gering; 5- sehr hoch)	5
Ertragspotential (1 – sehr gering; 5- sehr hoch)	4-5
Bindungsvermögen für Schadstoffe (1 – sehr gering; 5- sehr hoch)	5
Wasserhaushalt	mäßig trocken bis mäßig frisch
Ackerzahlen landwirtschaftl. genutzter Standorte	> 75

Laut Vorläufiger Bodenkarte (VBK 50) sind Braunerde-Tschernoseme aus Sandlöss über Geschiebemergel verbreitet. Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Auch andere Bodenfunktionen werden von diesen Böden in hohem Maße erfüllt. Dies gilt trotz der vorhandenen Vorbelastungen. Die Konfliktpotentialkarte des LAU weist ein sehr hohes Konfliktpotential aus (Kategorie 1).

Demnach ist der „Standort nicht akzeptabel, außer wenn es keine Standorte geringerer Kategorien gibt, das Vorhaben notwendig ist, aber anderswo nicht durchgeführt werden kann ... Kompensationsmaßnahmen in sehr hohem Umfang notwendig.“

Für den Standort gibt es keine Alternativen. Der Parkplatz steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der geplanten Umstrukturierung des „PEP Prima Einkaufspark“. Das Vorhaben kann anderswo nicht durchgeführt werden.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die vorliegende Planung wird ein weiterer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen und damit das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Die Bodenfunktionsbewertung zeigt eine hohe Fähigkeit auf, eine bestimmte Bodenfunktion zu erfüllen.

Durch die geplante Parkplatz- und Straßenbaumaßnahme sind Versiegelung, Flächeninanspruchnahme, Schadstoffeintrag, Bodenverdichtung und Bodenabtrag bzw. -auftrag als Wirkungen zu erwarten. Da der Boden ein nicht reproduzierbares Schutzgut ist, stellt besonders die Versiegelung ein ökologisches Risiko dar.

Eine Vorbelastung im Planbereich besteht vor allem durch die Landwirtschaft und die Straße, die beide (Schad-)Stoffeinträge in den Boden verursachen.

Wie schon im Schutzgut Mensch dargestellt, können nach vorliegendem Kenntnisstand Gefährdungen aus Altlastverdachtsflächen ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet sind keine Verdachtsflächen im Mitteldeutschen Altlastenkataster verzeichnet.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass das geplante Vorhaben Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausübt.

2.4 Schutzgut Wasser

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

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Das Grundwasser kann grundsätzlich durch Stoffeintrag und durch ein verändertes Versickerungsregime beeinflusst werden.

Zu Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate liegen für das Plangebiet derzeit keine Angaben vor.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen vorhanden.

Bewertung

Aufgrund der mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen.

Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (Parkplatzfläche) und den grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausüben.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

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.

Bewertung

Für das Sondergebiet „Einkaufspark“ besteht durch den Kunden- und Lieferverkehr eine Vorbelastung und Empfindlichkeit gegenüber der Luft- und Klimasituation. Mit der geplanten Umnutzung als Outlet-Center ist von einer Zunahme der Beeinträchtigung von Klima und Luft durch Erhöhung des zu erwartenden Kundenstroms auszugehen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ausüben.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Bewertung

Der Planbereich liegt am Rande des Siedlungsbereichs von Brehna. Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Naturparke oder Landschaftsschutzgebiete. Die Landschaft der Umgebung wird geprägt durch weiträumige Ackerflächen und Verkehrswege (Autobahn, Bundesstraßen, Schienenwege).

Mit der Realisierung des Planvorhabens erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausüben.

2.7 Schutzgut Kultur- und 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale bekannt. Es handelt sich um Siedlungsspuren aus der Jungsteinzeit, der Bronzezeit und der Eisenzeit. (*nachrichtliche Übernahme*)

Bewertung

Die Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Wirkg. durch Wirkg. auf	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Luft/ Klima	Land- schaft	Kultur-/ u. Sach- güter
Mensch		0	0	0	0	0	0	0
Pflanzen	0		+	+	+	0	0	0
Tiere	0	+		+	0	0	0	0
Boden	-	+	+		+	0	0	0
Wasser	-	+	0	+		0	0	0
Luft/Klima	0	+	0	0	+		0	0
Land- schaft	0	0	0	0	0	0		0
Kultur-/ Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung - negative Wirkung 0 neutrale Wirkung + positive Wirkung ++ stark positive Wirkung

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einer Flächenversiegelung. Der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist gegeben. Eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses wird teilweise vermieden durch die Regenwasserversickerung vor Ort (Teilversiegelung der Parkplätze).

Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind durch die Planung nach derzeitigem Erkenntnisstand jedoch nicht zu erwarten.

2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um die Erweiterung der Parkfläche im Zuge der Umgestaltung des bestehenden „PEP Prima Einkaufsparkes“. Die Auswirkungen auf die Umwelt liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie in der Veränderung der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung der Haushalte durch Baulärm - Immissionsbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen - Immissionsbelastung durch zusätzlichen Lieferverkehr	— * *
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Teillebensräumen in Böden - Schaffung neuen Lebensraumes durch Anpflanzungen	* *
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch verändertes Versickerungsverhalten - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	* **
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung - Wasserqualität von Oberflächen- und Grundwasser	* 0
Luft und Klima	- Emissionen während der Bauphase durch Baustellenverkehr - Regionalklima - Globales Klima	— 0 *
Landschaft	- Beeinflussung des Landschaftsbildes - Sensibilität der Landschaft	0 0
Kultur- und Sachgüter	keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt	0

*** sehr erheblich, ** erheblich, * weniger erheblich, — nicht erheblich, 0 nicht vorhanden

Planungsbedingte negative Folgen können durch das Ergreifen bestimmter Maßnahmen bei der weiteren Planung und durch die Anordnung geeigneter Kompensationsmaßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2) ermittelten negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Jedoch wird mit der Realisierung des Vorhabens ein seit Jahren bestehender Einkaufspark als Gesamtobjekt gestärkt und in seiner Existenz gesichert. Mit dem Factory-Outlet-Center ist ein Wirtschaftsaufschwung gegenüber dem derzeit im Bestand bedrohten Einkaufspark zu erwarten, der sich positiv auf die gesamte Stadt auswirken wird. Dies ist durch fachbegleitende Gutachten belegt worden.

Die geplante Umstrukturierung des PEP Einkaufsparks steht in Übereinstimmung mit den städtischen Interessen zur Standortsicherung und Entwicklung der Stadt Sandersdorf-Brehna. Das Vorhaben entspricht auch den Zielen der Regionalplanung Brehna als Standort für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern zu sichern und zu entwickeln (Grundzentrum).

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen bedeuten eine Aufwertung des Umfeldes, auch im Interesse der angrenzenden Bewohner.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Planung nicht durchgeführt, werden die voranstehend prognostizierten Auswirkungen infolge von Bodenverdichtung, Veränderung im Versickerungsverhalten von Niederschlagswasser und Beeinträchtigungen des Bodens durch weitere Versiegelungen aus bleiben.

Ohne die dringende Anpassung an die aktuelle Marktsituation sind die Einzelhändler in ihrer Existenz bedroht. Eine Nichtdurchführung hätte möglicherweise über kurz oder lang den Fortzug der Einzelhändler und damit den Leerstand der Gebäude zur Folge.

Bei der Festlegung der Grundzentren im Regionalen Entwicklungsplan wurden Mindestwerte beschrieben, mit deren Einhaltung die Grundzentren eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung leisten. Ein möglicher Leerstand des PEP Einkaufsparks steht somit nicht in Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung in denen Brehna als Grundzentrum festgelegt wurde.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

4.1. Schutzgut Mensch

Durch die geplante Erweiterung der Parkfläche mit der neuen eigenen Zufahrt sind durchaus Belastungen des Menschen zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

Der geplante Kreisverkehrsplatz soll westlich des vorhandenen Lärmschutzwalles in einer Entfernung von der derzeitigen Fahrbahn von ca. 10 m errichtet werden. Die in diesem Bereich nicht mehr erforderliche Fahrbahn wird an dieser Stelle rückgebaut und begrünt. Mit der Verschiebung des Kreisverkehrsplatzes um 10 m erhöht sich der Abstand der Fahrbahn zur vorhandenen Wohnbebauung am „Spickendorfer Weg“.

Der Kreisverkehrsplatz ist für den geplanten Standort die verkehrsgünstigste Lösung. Es wird eine geringere Geschwindigkeit der durchfahrenden Fahrzeuge erzielt, aber gleichzeitig wird der Verkehrsfluss gesteigert. Die Durchlassgeschwindigkeit ist prinzipiell höher als bei einer vorfahrts- oder signalgesteuerten Kreuzung, da der Verkehr flüssiger laufen kann. Ein hohes Verkehrsaufkommen kann effizient bewältigt werden. Durch die Gleichrangigkeit der Fahrbahnen entsteht kein Rückstau.

Das gleichmäßige, verlangsamte Fahren mit weniger Brems- und Beschleunigungsvorgängen bei geringer Geschwindigkeit bedeutet geringere Lärm- und CO₂-Emissionen.

Die Lärmsituation sollte durch ein fachlich fundiertes Gutachten abgeklärt werden. Deshalb wurde im Rahmen des weiteren Planverfahrens ein Lärmgutachten erstellt, welches die derzeitige Situation mit den Prognosewerten ermittelt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Anlage zum Umweltbericht) wurde festgestellt, dass im Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV am Tage und in der Nacht eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Satzungsunterlagen.

Unvermeidbare Belastungen

Die während der Bauphase bedingten Lärmbelastungen sind als unvermeidbar anzusehen. Sie sind jedoch zeitlich sehr begrenzt.

Die Belästigungen welche durch den zu erwartenden Kundestrom hinsichtlich des Verkehrslärms (Lärm- und Luftimmissionen) auftreten sind als unvermeidbar anzusehen. Eine zeitliche Begrenzung kann hier lediglich außerhalb der Ladenöffnungszeiten benannt werden.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Von der Gesamtfläche des Bebauungsplanes stehen ca. 42 % für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung. Mit dem Anlegen von Strauch-Baum-Hecken und sonstigen Bepflanzungen kann sich eine Artenvielfalt entwickeln. So können z.B. neue Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger und Insekten geschaffen werden.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind neben der Eingriffsbeurteilung nach dem Bewertungsmodell LSA auch die Regelungen über den Artenschutz zu berücksichtigen. Die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sind zu betrachten, Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sind zu beurteilen.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, in dem die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt worden sind.

Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass durch das Vorhaben Verletzungen der Verbote des § 44 BNatSchG sowohl bau- als auch anlagenbedingt nicht ausgeschlossen werden können, sind Artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Diese betreffen ausschließlich die Untersuchung der Fläche auf das Vorkommen des Feldhamsters.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Böden durch die geplante Überbauung sind aufgrund des Entwicklungszieles der Parkflächenerweiterung unvermeidbar.

4.3. Schutzgut Boden

Bodenfunktionsbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Möglichkeiten wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen sind zum Beispiel

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

Kommunale Entsiegelungsflächen wie Abriss alter Gebäude u.ä. stehen durch die Stadt selbst nicht zur Verfügung. Jedoch wird angeregt, dass zukünftig alle Abriss- bzw. Freilegungsmaßnahmen in der Stadt dokumentiert und registriert werden sollen zwecks späteren Nachweises für geplante Bauvorhaben (Einrichten eines Ökokontos).

Sofern bei geplanten Baumaßnahmen Mutterbodenmassen anfallen, die vor Ort nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht wieder aufgebracht werden können, sind diese zu bergen und an anderen, degradierten Standorten sachgerecht wieder einzubauen, um an dieser Stelle dadurch die Bodenfruchtbarkeit zu verbessern.

In diesem Zusammenhang wäre es hilfreich, in der Gemarkung der Stadt Sandersdorf-Brehna ein Kataster zu führen, dass Auskunft über degradierte Standorte gibt.

Der Schutz des Bodens wird weiter durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzung der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) mit wasserdurchlässigen Belägen
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.
- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle (z.B. Renaturierung degradierten Standorte) einzubauen.
- Während der Bauarbeiten auftretende Bodenverdichtungen sind mit Maßnahmeabschluss durch Tiefenlockerung zu sanieren.

Unvermeidbare Belastungen

Die geplante Überbauung und damit anteilige Versiegelung ist bei Umsetzung der Planung unvermeidbar.

4.4. Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch folgende Maßnahmen reduziert:

- Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Verkehrsfläche (Zufahrtstraße) in die seitlichen Entwässerungsmulden
- Festsetzung der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) mit wasserdurchlässigen Belägen

Unvermeidbare Belastungen

Die geplante Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenversickerung ist bei Umsetzung der Planung unvermeidbar.

4.5. Schutzgut Luft und Klima

Die umfangreich geplanten Begrünungsmaßnahmen (Strauch-Baum-Hecke und sonstigen Bepflanzungen) können sich positiv auf das Mikroklima vor Ort auswirken.

Unvermeidbare Belastungen

Emissionen (Lärm- und Co₂-Emissionen) während der Ladenöffnungszeit sind bei Umsetzung der Planung unvermeidbar.

4.6. Schutzgut Landschaft

Die optischen Auswirkungen können durch effektive Begrünungsmaßnahmen (Strauch-Baum-Hecke und sonstige Begrünungen) gering gehalten werden.

Unvermeidbare Belastungen

Die visuelle Wahrnehmung ist unvermeidbar.

4.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der geplanten Überbauung können negative Einflüsse auf Kultur- und Sachgüter verbunden sein. Um ihre Bedeutung zu bewahren, hat bei der Bauausführung die gebotene Rücksichtnahme zu erfolgen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Für die Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 14 DenkmSchG LSA eine Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich. Im Rahmen dieser erforderlichen Genehmigung für die Erdarbeiten /Erschließungsplanung ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde ggf. Sicherungsmaßnahme o.ä. festzulegen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine konkrete Belastung / Berührung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden. Kriterien zur Bewertung sind Aspekte des Denkmalschutzes. In den Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden seitens der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege keine Bedenken geäußert.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Konfliktpotentialkarte des LAU weist ein sehr hohes Konfliktpotential aus (Kategorie 1). Demnach ist der „Standort nicht akzeptabel, außer wenn es keine Standorte geringerer Kategorien gibt, das Vorhaben notwendig ist, aber anderswo nicht durchgeführt werden kann ... Kompensationsmaßnahmen in sehr hohem Umfang notwendig.“

Für das Vorhaben gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, da es sich hierbei um die Umstrukturierung des bestehenden „PEP Prima Einkaufspark“ in der Ortschaft Brehna handelt. Mit dem zu erwartenden Kundenstrom auf Grund der Neuausrichtung der Einrichtung ist auch eine Neuorientierung der bestehenden Parkplätze unumgänglich. Die Erweiterung der Parkfläche ist nördlich des Bestandsgebäudes im Bereich der derzeitigen Lieferzone vorgesehen.

Alternativen in Form von mehretägigen Parkmöglichkeiten wurden bereits im Entwurfsansatz verworfen. Auf Grund der ländlichen Prägung bietet sich diese Gestaltungsmöglichkeit eher in einem stark urban ausgerichteten Raum einer Großstadt an. Diese städtebaulichen Merkmale sind in vorliegendem Fall nicht gegeben. Parketagen passen nicht zu dem städtebaulich räumlichen Konzept der geplanten Umstrukturierung des ehemaligen PEP Prima Einkaufspark und finden hier somit keine Anwendung.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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 27.12.04 (MBL LSA Nr. 53/2004) herangezogen (siehe Anlage 1 zu diesem Bericht).

Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz einschließlich der Prüfung möglicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG und sich daraus ableitender Maßnahmen zum Schutz streng geschützter Arten.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen wird ein schalltechnisches Gutachten unter Beachtung vorhandener Belegungszahlen (Verkehrsstärke) erstellt.

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 der von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung durchgeführt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Erhebungen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird / trotz des geplanten 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 geplanten 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 Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umsetzung der sonstigen Grünfläche (Festsetzung A 4, A6 und A 7) ist spätestens in der auf den Baubeginn der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

Die Umsetzung der Heckenpflanzung im Plangebiet (Maßnahme A1, A2 und A3) hat spätestens zwei Pflanzperioden nach Fertigstellung der Erschließungsflächen zu erfolgen.

Die Ausführung von Kompensationsmaßnahme wird durch die Stadt zwei Jahre nach erfolgten Realisierungsschritten durch Ortsbesichtigung geprüft.

Für die Strauch-Baum-Hecke ergibt sich die zu pflanzende Anzahl der Gehölze aus dem festgelegten Pflanzverband von 2 m * 2 m. (Anzuchtform und Mindestqualität: Heister, 2x verpflanzt, 125 - 150 cm, Sträucher 60-100 cm)

7 Zusammenfassung

Die Umstrukturierung des PEP Einkaufsparks in Brehna soll zu einer Optimierung des Angebotes führen und somit den Bedürfnissen einer weiteren, standortangepassten Entwicklung entsprechen. Neben der Standortsicherung und -entwicklung wird damit die Ausweisung zusätzlicher Gewerbegebietsflächen an anderer Stelle in der Stadt vermieden.

Mit der vorhandenen Verkaufsfläche und den zu erwartenden Kundenströmen auf Grund der Neuausrichtung der Einrichtung ist auch eine Neuorientierung der bestehenden Parkplätze unumgänglich. Die Erweiterung der Parkfläche ist nördlich des Bestandsgebäudes im Bereich der derzeitigen Lieferzone vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung dieser Parkplätze soll über eine eigene, neue Zufahrt mit Anschluss an die kommunale Straße im Bereich des Ortseingangsschildes erfolgen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) bewertet.

Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO	Geplantes Vorhaben
Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	es ist mit erhöhten Immissionen durch einem stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen
auf die infrastrukturelle Ausstattung	die verkehrliche Anbindung ist durch eine eigene neue Zufahrt mit Anschluss an die kommunale Straße geplant
auf den Verkehr	es ist mit zusätzlichem Kundenverkehr zu rechnen, da mit der Umstrukturierung als Factory-Outlet-Center Gemeindegrenzen übergreifende Kundenströme erwartet werden
auf die Versorgung der Bevölkerung	keine Beeinflussung der Kaufkraftbindung und Geschäftsaufgabe an anderen Standorten für Waren des täglichen Bedarfs
auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	keine Auswirkungen auf das Oberzentrum Halle oder andere Versorgungszentren für die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs

auf das Orts- und Landschaftsbild	• visuelle Wahrnehmung gegeben
auf den Naturhaushalt	• Auswirkungen gegeben durch geplante Überbauung bisher größtenteils unversiegelter Flächen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit Realisierung der Erweiterung der Parkflächen geringfügig nachteilige Umweltauswirkungen zu erkennen sind. Es wird jedoch eingeschätzt, dass es sich hierbei nicht um erhebliche Auswirkungen handelt.

Der „PEP Einkaufspark“ ist ein seit Jahren bestehendes Einkaufscenter, welche jedoch derzeit in seinem Bestand bedroht ist. Ein drohender Leerstand und möglicher Verfall bis hin zu der Entstehung eines städtebaulichen Schandfleckes an einem solch einem Standort kann mit der geplanten Umstrukturierung entgegen gewirkt werden.