



Stadt Alsleben (Saale)
Verbandsgemeinde Saale - Wipper
Salzlandkreis

Bebauungsplan Nr. 11
„Sanderslebener Straße“

Fassung: Vorentwurf
Stand: November 2022

Begründung einschließlich Umweltbericht

Planverfasser im Auftrag der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH (35. Planbau GmbH, Minden)

Dipl.- Ing. Nathalie Khurana
Landschaftsarchitektin
AK LSA 1601-02-1-c

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Planungsgrundlagen	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Planungsablauf	6
1.4 Raumordnerische Vorgaben	6
1.5 Geltungsbereich	9
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2. Begründung	10
2.1 Allgemein	10
3. Begründung der Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4 Verkehrserschließung	11
3.5 Grünordnerische Festsetzungen	12
4. Belange der Geologie und des Bergwesens	13
5. Belange der Verkehrserschließung	13
5.1 Fließender Verkehr	13
5.2 Ruhender Verkehr	13
5.3 Örtlicher Personennahverkehr	13
6. Belange der stadttechnischen Erschließung	14
6.1 Trinkwasserversorgung	14
6.2 Schmutzwasserentsorgung	14
6.3 Niederschlagswasserentsorgung	14
6.4 Löschwasserversorgung	14
6.5 Elektroenergieversorgung	14
6.6 Gasversorgung	14
6.7 Fernmeldeversorgung	14
6.8 Müll- und Abfallentsorgung	15
7. Belange des Bodenschutzes	15
8. Belange des Denkmalschutzes	16
9. Belange des Gewässerschutzes	16
10. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes	16
11. Belange des Immissionsschutzes	17
12. Belange der Landwirtschaft	18
13. Belange des Natur- und Umweltschutzes, Umweltbericht	19
13.1 Anlass der Umweltprüfung	19
13.2 Beschreibung des Vorhabens	19
13.3 Relevante Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	19
13.3.1 Übergeordnete Fachgesetze	20
13.3.1.1 Baugesetzbuch	20
13.3.1.2 Naturschutzgesetzgebung und Schutzgebiete	21
13.3.1.3 Wasser-, Wasserhaushalts- und Bodenschutzgesetz	29
13.3.1.4 Immissionsschutzgesetz	31
13.3.2 Fachplanungen	32
13.3.2.1 Landesplanung	32
13.3.2.2 Regionalplanung	34
13.3.2.3 Landschaftsplanung	36



	Seite
13.3.2.4 Flächennutzungsplan	36
13.3.2.5 Bebauungsplan	36
13.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	37
13.4.1 Schutzgut Mensch	37
13.4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenschutz	38
13.4.3 Schutzgut Boden	40
13.4.4 Schutzgut Wasser	42
13.4.5 Schutzgut Klima / Luft	43
13.4.6 Schutzgut Landschaftsbild	44
13.4.7 Schutzgut Kultur - und sonstige Sachgüter	45
13.4.8 Erfordernisse des Klimaschutzes	45
13.4.9 Wechselwirkungen	46
13.5 Eingriffsbilanzierung	47
13.5.1 Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff	47
13.5.2 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet	48
13.5.3 Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff	50
13.6 Entwicklungsprognosen	51
13.6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	52
13.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	52
13.7 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	52
13.7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	52
13.7.2 Ausgleichsmaßnahmen	53
13.8 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	53
13.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	53
13.10 Beschreibung der Maßnahmen des Monitoring (Überwachung der Erheblichen Umweltauswirkungen)	53
13.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
14. Flächenbilanz	54
15. Quellennachweis	55

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Pflanzenliste bodendeckende Gehölze	12
Tabelle 2 Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	20/21
Tabelle 3 Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen	46
Tabelle 4 Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff	48
Tabelle 5 Pflanzenliste bodendeckende Gehölze	49
Tabelle 6 Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff	50
Tabelle 7 Flächenbilanz	54



1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Planungsanlass

In seiner Sitzung am 20.04.2022 hat der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 11 „Sanderslebener Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper „Saale-Wipper-Bote“ Nummer 06 vom 19. Mai 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Alsleben (Saale) ist das konkrete Anliegen des Vorhabenträgers – 35. Planbau GmbH, Minden (EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH) für einen Neubau und Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollversorgers mit 1.200 m² Verkaufsflächengröße auf dem Gelände des bestehenden großflächigen EDEKA-Marktes in der Gemarkung Alsleben (Saale) das Planungs- und Baurecht zu schaffen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorentwurfs besteht aus den Flurstücken 2192, 756/1 und 2385, Flur 12 Gemarkung Alsleben (Saale) und Flurstücke: 30, 31, 32, 33, 34 und 35 der Flur 7 Gemarkung Alsleben (Saale). Er hat eine Größe von 8.744 m² (ca. 0,87 ha).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 BauNVO wird das Planvorhaben zur Erweiterung des Gewerbegebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der Standort liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist hier Gewerbefläche aus.

Mit der Planung soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung des Planungsziels verbindlich festzusetzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Die getroffene Darstellung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO ist aus nachfolgenden Gründen städtebaulich begründet.

Auf dem Gelände besteht bereits ein großflächiger Edeka – Markt mit einer Verkaufsfläche (VK) von mehr als 800 m² (zzgl. Bäckerei – Café). Gegenüber des großflächigen EDEKA-Marktes betreibt die Fa. EDEKA Reich einen Getränkemarkt mit einer Bruttogeschoßfläche von max. 1.000 m². Die Objektsituation des Marktes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen und attraktiven Einkaufsmarkt.

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für einen zukunftsfähig aufgestellten, Kunden- und Mitarbeiterfreundlichen Marktes geschaffen, der der Grundversorgung mit nahrungsrelevanten Sortimenten sichert. Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine vollkommene neue Erschließung eines Acker- oder Grünlandes, sondern um die Schaffung eines Planungs- und Baurechts auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche. Die Fläche ist bereits in Nutzung und entsprechend versiegelt.



Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage außerhalb des Siedlungsgefüges nicht die städtebauliche Entwicklung der Stadt Alsleben (Saale). Das Areal ist bereits besetzt und bietet keine günstigen Standortbedingungen für eine andere bauliche oder sonstige städtebauliche Nutzung. Darüber hinaus kommt für diese Fläche im Außenbereich eine andere Nutzung als gewerbliche schwerlich in Betracht, da sie durch die bisherige Nutzung vorbelastet ist und aufgrund der vorhandenen baulichen Einrichtung wirtschaftlich weniger wertvoll ist.

Mit der vorliegenden Planung wird also nicht ein bislang ungenutzter oder unberührter Standort in Anspruch genommen, sondern eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, eine menschenwürdige Umwelt sichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes-Sachsen Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV 90) (BGBl. I, 1991 I S. 58) vom Januar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA, S. 660),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, In Kraft getreten am 24. Dezember 2006,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2. Entwurf beschlossen durch die Regionalversammlung am 29.09.2020,
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100),
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5, 8, 20, 28, 40, 49 und 52 geändert, § 37 neu gefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA, S. 187, 188),



- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 7 Gesetz vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 2694).

1.3 Planungsablauf

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht wurde vom Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) am . .2022 angenommen und zur öffentlichen Auslegung zwecks frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand vom . .2022 bis . .2022 statt.

Mit dem Schreiben vom . .2022 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Es sind folgende weitere Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Erstellung des Entwurfs und Annahme desselben, Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch den Stadtrat,
- Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf,
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs,
- Abwägungsbeschluss des Stadtrates sowie Mitteilung des Abwägungsergebnisses
- Satzungsbeschluss,
- Ausfertigung und Bekanntmachung.

1.4 Raumordnerische Vorgaben

Im rechtskräftigen **Landesentwicklungsplan 2010** sind für den Raum Alsleben (Saale) folgende raumordnerischen Festsetzungen enthalten:

Vorranggebiet für Hochwasserschutz

Es handelt sich dabei um die Überschwemmungsbereiche der Saale.

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung insofern nicht betroffen, als das es nicht innerhalb dieses festgesetzten Vorranggebietes liegt. Das Planvorhaben beeinträchtigt nicht die Ziele des Landesentwicklungsplans.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

Es handelt sich hierbei um das Gebiet Nr. 4 um „Staßfurt-Köthen-Aschersleben“.

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung insofern nicht betroffen, als dass hier bereits eine gewerbliche Nutzung besteht (Lebensmittelvollversorger). Außerdem ist das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Dieser Boden ist für den landwirtschaftlichen Ertrag nicht geeignet. Die geplante Nutzung widerspricht daher nicht den Zielen des Landesentwicklungsplanes.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Es handelt sich dabei um das Gebiet Nr. 16 „Teile des Saaletals“.

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung nicht betroffen, da die Flächen des Vorbehaltsgebietes sich südöstlich des Plangebietes entlang der Saale befinden. Die geplante Nutzung des Plangebietes beeinträchtigt den Aufbau dieser vorgesehenen Flächen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems nicht.



Verkehr

Straßenverkehr

Die Autobahn A 14, welche östlich von Alsleben verläuft, wird als Autobahn festgeschrieben. Die Landesstraße 85, welche Alsleben von Ost nach West quert, wird als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße festgelegt.

In Planung wird eine Autobahn oder autobahnähnliche Fernstraße mit Anschluss an die A 14 nordöstlich von Alsleben aufgenommen, mit Verlauf in südwestliche Richtung, Richtung Sangerhausen.

Z 80 Die Weiterführung der A 71 zwischen dem Autobahndreieck Südharz (A 38 / A 71) und der A 14, Anschlussstelle Plötzkau ist zu sichern

Wasserstraßen

Die Saale wird als überregionale Wasserstraßenverbindung festgelegt.

Z 87 Die ganzjährige verlässliche Schiffbarkeit der Wasserstraßen Elbe und Saale ist herzustellen und zu gewährleisten.

Im **Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005**, die Stadt Alsleben (Saale) gehörte bis 2007 der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg an, und im **Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2. Entwurf 2020**, beschlossen durch die Regionalversammlung am 29. September 2020, sind für die Stadt Alsleben (Saale) folgende Erfordernisse der Raumordnung festgeschrieben.

Zentralörtliche Zuordnung

Sowohl im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld 2005 wie auch im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist die Stadt Alsleben (Saale) als Grundzentrum festgeschrieben.

Im Regionalentwicklungsplan Magdeburg 2020 ist unter Z 27 eine Teilung der grundzentralen Funktionen unter Nr. 2 zwischen Güsten und Alsleben festgeschrieben. Die Aufteilung der einzelnen grundzentralen Funktionen auf die an den Grundzentren in Teilung beteiligten Orte ergibt sich aus den raumordnerischen Verträgen in Anlage 3 des REP-MD.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. (LEP 2010; Z 35).

Das Grundzentrum, Stadt Alsleben (Saale), befindet sich im Einzugs- und Verflechtungsbereich der festgeschriebenen Mittelzentren Aschersleben (15 km Luftlinie), Bernburg (12 km Luftlinie) und Staßfurt (17 km Luftlinie).

Vorranggebiet für Landwirtschaft

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 befindet sich das Plangebiet in einem festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist das Gebiet als Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ festgeschrieben.



Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist dieses Gebiet ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Staßfurt-Köthen-Aschersleben festgelegt. Diese Festlegung befindet sich ebenfalls im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan.

Das Plangebiet, wo sich bereits seit vielen Jahren eine gewerbliche Nutzung befindet, ist für eine ertragsreiche landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ist unter Nr. 3 das Gebiet „Unteres Saaletal“ als solches festgeschrieben.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist in dieser Kategorie unter Nr. 11 „Teile des Saaletals“ festgeschrieben.

Das Gebiet befindet sich südlich des Plangebietes, so dass eine Beeinträchtigung der „Teile des Saaletals“ als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems kaum zu erwarten ist. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen und wird als solches seit vielen Jahren genutzt.

Vorranggebiet Hochwasserschutz

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ist unter Nr. IV das Gebiet „Saale“ als solches festgeschrieben.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist in dieser Kategorie unter Nr. V ebenfalls die „Saale“ festgeschrieben.

Das jeweils ausgewiesene Gebiet begleitet die Saale und liegt daher östlich des Plangebietes sowie östlich der Ortslage von Alsleben (Saale).

Das Plangebiet beeinträchtigt das Vorranggebiet nicht.

Standorte für Wassersportanlagen

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ist Alsleben als regional bedeutsamer Standort für Wassersportanlagen festgeschrieben.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist Alsleben als Standort für Wassersport und wassertouristische Angebote festgelegt.

Das Plangebiet beeinträchtigt diese Festlegungen nicht.

Standort für Kultur und Denkmalpflege

Alsleben ist im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege festgeschrieben.

Verkehr

Straßenverkehr

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 sowie im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist die Landesstraße 85 ((Quedlinburg) – Hoym – Aschersleben – Alsleben – Könnern) als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße festgeschrieben.



Die Landesstraße 85 führt innerhalb der Ortslage von Alsleben (Saale) am Plangebiet vorbei. Das Plangebiet beeinträchtigt die Festlegung nicht.

Schiffsverkehr

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 sowie im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist die Saale als schiffbarer Fluß bzw. als überregionale Wasserstraße festgeschrieben.

Die Saale verläuft östlich der Ortslage von Alsleben (Saale). Das Plangebiet beeinträchtigt die Festlegung nicht.

Radverkehr

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ist ein regional bedeutsamer Radweg festgeschrieben. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 gibt es diese Festlegung nicht mehr.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet. Im unmittelbaren Bereich sind keine Wassergewinnungs-, Wasseraufbereitungs- und Wasserverteilstellen des Wasserversorgungsunternehmens vorhanden bzw. geplant.

1.5 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2192, 756/1 und 2385 der Flur 12 Gemarkung Alsleben und die Flurstücke 30, 31, 32, 33, 34 und 35 der Flur 7 der Gemarkung Alsleben. Er hat eine Größe von ca. 0,87 ha.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch die Nebenanlagen der Sanderslebener Straße,
- Im Osten: durch die Lindenhofstraße sowie Kleingärten,
- Im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Im Westen: durch eine Grünfläche sowie einen genutzten Feldweg.

Auf dem Plangebiet besteht gegenwärtig ein EDEKA – Lebensmittelvollversorger einschließlich der Nebenanlagen sowie der Parkfläche.

Das Plangebiet befindet sich, außer im Naturpark „Unteres Saaletal“ – NUP0006LSA in keinem weiteren Schutzgebiet.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Alsleben (Saale) liegt ein seit 08.07.2008 – AZ: 204-21101/SLK/005 -rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die vorgesehene Fläche als gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Saale-Wipper hat dazu den Aufstellungsbeschluss vom 25.05.2022 für die 3. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 11 als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet) gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben wird im Parallelverfahren geändert.



2. BEGRÜNDUNG

2.1 Allgemein

Auf dem Gelände besteht bereits ein großflächiger EDEKA – Markt mit einer Verkaufsfläche (VK) von mehr als 800 m² (zzgl. Bäckerei – Café). Gegenüber des großflächigen EDEKA-Marktes betreibt die Fa. EDEKA Reich einen Getränkefachmarkt mit einer Bruttogeschoßfläche von max. 1.000 m². Die Objektsituation des Marktes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen und attraktiven Einkaufsmarkt.

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für einen zukunftsfähig aufgestellten, Kunden- und Mitarbeiterfreundlichen Marktes geschaffen, der der Grundversorgung mit nahrungsrelevanten Sortimenten sichert. Dem neuen EDEKA – Markt fällt eine grundzentrale Funktion mit 1.200 m² Verkaufsfläche und 600 m² Getränkemarkt zu, welche durch die „Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau und Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollversorgers in der Stadt Alsleben, Saale“ bestätigt wird.

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine vollkommene neue Erschließung eines Acker- oder Grünlandes, sondern um die Schaffung eines Planungs- und Baurechts auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche. Die Fläche ist bereits in Nutzung und entsprechend versiegelt.

Es hat hier seit Jahrzehnten keine landwirtschaftliche und insbesondere keine ackerbauliche Nutzung von Flächen stattgefunden.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der 35. Planbau GmbH Minden. Das Grundstück wird als „Plangebiet“ bezeichnet.

3. BEGRÜNDUNG DER ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen die Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

3.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässigen sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind zulässig.

Die Festsetzungen beziehen sich auf die konkreten Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO zulässig und ausnahmsweise zulässig sind. Das Ziel ist die höchstmögliche Flexibilität in der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, um eine perspektivische Entwicklung nicht zu verbauen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

3.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgelegt.

3.2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 bedeutet, dass 80 % des jeweiligen Grundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Diese Zahl entspricht dem angegebenen



Orientierungswert für Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Eine Überschreitung der festgelegten Obergrenze wird ausgeschlossen, um in Hinblick auf Umweltschutz genügend Fläche für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück zu haben und die natürliche Bodenfunktion nicht zu sehr zu beeinträchtigen

3.2.3 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 1,6 festgesetzt.

Die Zahl 1,6 liegt unter dem Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete.

3.2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.

Diese Zahl entspricht der Zahl der Vollgeschosse in den angrenzenden Bebauungen. Sie dient der harmonischen Höhenbildung in der Landschaft und zugleich dem einheitlichen Ortsbild.

3.2.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen wird auf 9,00 m festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhenfestsetzung ist für die Begrenzung des Eingriffs in das Landschaftsbild relevant. Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, gemessen in der Mitte der geplanten baulichen Anlage und der korrespondierenden Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße. Diese Höhenzahl wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.3.1 Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es werden Gebäude mit offener Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand errichtet mit einer Länge von unter 50 m. Dies ermöglicht eine Anpassung an das Ortsbild der umgebenden Bebauung bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet.

3.3.2 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.

3.3.3 Das Errichten von Zaun und Toranlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Das Errichten von Zuwegungen, Nebenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen, Garagen und Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen die Zufahrten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 ist ausreichend Fläche für gewerbliche Nutzung vorhanden. Die Festsetzung, die nicht überbaubare Grundstücksfläche vorwiegend für grüngestalterische Maßnahmen zu nutzen, ist aus Umweltschutzgründen und aus Gründen der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3.4 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche „Sanderslebener Straße“ (Landesstraße L 85).



3.4.2 Die innere Erschließung richtet sich nach der Anordnung der Gebäude und Parkflächen sowie dem Anlieferverkehr.

Damit hat das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.5.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Der im Norden des Plangebietes vorhandene alte Laubbaum ist zu erhalten.

3.5.2 Im Kronenbereich des vorhandenen alten Laubbaumes, auf einer Fläche von 106 m², ist nur Scherrasen aus Gebrauchsrasen RSM 2.3 „Spielrasen“ oder RSM 2.2 Variante 1 zu verwenden. Es sind 25 g/m² Saatgut anzusäen.

3.5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Plangebietsgrenzen werden in einer Breite von 3 m bodendeckende Gehölze in Kombination mit bodendeckenden Stauden angepflanzt.

Bodendeckende Gehölze: Mindestqualität: 2 x v. im Container, 2-3 Triebe, Länge 20 bis 30 cm. Pflanzung mind. 5 Stk/m².

Bodendeckende Stauden: Mindestqualität: Containerware.

Es werden standorttypische, überwiegend heimische Gehölze (Pflanzliste) gepflanzt. Es ist zertifiziertes autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Die entsprechenden Nachweise sind zu Kontrollzwecken zu dokumentieren.

3.5.4 Pflanzenliste bodendeckende Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Lonicera nitida „Elegant“	Heckenmyrthe
Lonicera nitida „Maigrün“	Heckenmyrthe
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Prunus laurocerasus „Mont Vernon“	Kirschlorbeer
Vinca major	Großblättriges Immergrün
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün

Tab. 1: Pflanzenliste bodendeckende Gehölze

3.5.5 Die Gehölze sind gemäß DIN 18 915, der DIN 18 916 sowie der DIN 18 919 (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im zeitigen Frühjahr bei nicht gefrorenem Boden oder der Herbst.

3.5.6 Nach der einjährigen Fertigstellungspflege sowie nach der darauffolgenden Anwuchspflege über einen Zeitraum von vier Jahren ist die Ausführung der Pflege jeweils der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Verlustexemplare sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

3.5.7 Die Endabnahme erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung durch die UNB und den Vorhabensträger. Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen.



3.5.8 Die Pflanzung ist für die Dauer des Eingriffes (Bestand des Gewerbegebietes) zu erhalten.

3.5.9 Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Marktes zu erfolgen und ist innerhalb einer Frist von 2 Wochen gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

4. BELANGE DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle vom . .2022 und Salzlandkreis vom . .2022)

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bergbaugesetzes unterliegen, werden nach dem vorliegenden Kenntnisstand, durch das Plangebiet nicht berührt.

Sollten bei eventuellen Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu informieren.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für die Planungsfläche nicht vor.

Grundwasserstände sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für konkrete Baumaßnahmen zu erkunden.

5. BELANGE DER VERKEHRERSCHLIESSUNG

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Kreiswirtschaftsbetrieb Straßenverwaltung v. . .2022; Salzlandkreis v. . .2022; Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Regionalbereich West v. . .2022)

5.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der, im Norden des Plangebietes in West-Ost-Richtung verlaufenden Sanderslebener Straße (L 85) als öffentliche Straße. Die Sanderslebener Straße ist die Ortsdurchfahrt von Alsleben (Saale).

5.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher sind auf dem Gelände des Gewerbegebietes zu realisieren.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Alsleben wird durch die Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH bedient. Es fahren die Linien 116: Bernburg-Plötzkau –Alsleben (Saale) – Könnern; Linie 121: Bernburg - Beesenlaublingen - Alsleben – Belleben, die Linie 122 und die Linie 149: Aschersleben - Mehlingen - Schackstedt – Alsleben. Es gibt in Alsleben drei Bushaltestellen: „Schule“, „Saaleplatz“ und „Bernburger Straße“.

Die ÖPNV - Erreichbarkeit ist mittelbar in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet gewährleistet. Der Standort ist verkehrlich günstig zu erreichen. (Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau und Erweiterung eines EDEKA- Lebensmittelvollversorgers in der Stadt Alsleben, Saale, GMA, Dresden, 31.05.2022)



6. BELANGE DER STADTTECHNISCHEN ERSCHLIESSUNG

6.1 Trinkwasserversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: MIDEWA GmbH Köthen v. . .2022)

Die Stadt Alsleben (Saale) wird komplett mit Trinkwasser versorgt. Eine Trinkwasserversorgung für das Plangebiet ist vorhanden.

Im unmittelbaren Bereich sind keine Wassergewinnungs-, Wasseraufbereitungs- und Wasserverteilstellenanlagen der MIDEWA GmbH vorhanden oder geplant.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . .2022, Wasserzweckverband „Saale-Fuhne- Ziethe“ Bernburg v. . .2022)

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Entwässerungsanlagen des Wasserzweckverbands „Saale-Fuhne- Ziethe“, Bernburg angeschlossen.

6.3 Niederschlagswasserentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . .2022, Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle von . .2022, Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ Bernburg v. . .2022)

Das Plangebiet ist an einen öffentlichen Regenwasserentsorgungskanal angeschlossen.

Das Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zu versickern, wenn der Untergrund es zulässt. Es liegen keine Kenntnisse zur Versickerungsunfähigkeit des Bodens vor.

6.4 Löschwasserversorgung

Die Stadt Alsleben (Saale) ist nach § 2 (1) und (2) Nr. 1 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig.

Gemäß Auskunft der Stadt Alsleben (Saale) befindet sich ein Hydrant (U 19180) im erweiterten Kreuzungsbereich der Sanderslebener Straße und des Feldweges westlich des Plangebietes. Ein weiterer Hydrant (U 19179) befindet sich im Kreuzungsbereich der Sanderslebener Straße / Neue Siedlung östlich des Plangebietes. Die Leitung quert das Plangebiet von West nach Ost.

6.5 Elektroenergieversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: 50Hertz Transmission GmbH Berlin v. . .2022 und MITNETZ Strom GmbH v. . .2022)

Das Plangebiet ist am Netz der Elektroenergieversorger angeschlossen.

6.6 Gasversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: MITNETZGAS GmbH Kabelsketal v. . .2022, GDMcom Leipzig v. . .2022)

Die Stadt Alsleben (Saale) wird durch das Unternehmen MITNETZ GAS versorgt. Im Plangebiet selber befinden sich keine Versorgungsanlagen der o.g. Unternehmen.

6.7 Fernmeldeversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Deutsche Telekom Netzbetrieb GmbH Halle v. . .2022, Bundesnetzagentur Bonn v. . .2022)

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.



6.8 Müll- und Abfallentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises v. . .2022)

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsfirmen im Auftrag des Salzlandkreises auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der geltenden Fassung.

Die bei den eventuellen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 7 Abs.2, 4 KrWG). Die Abfälle, die nicht verwertet werden, sind nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zugelassenen Entsorgungsanlagen anzudienen (§ 15 Abs. 1 und 2, § 28 Abs. 1 KrWG). Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung sind getrennt zu halten und zu behandeln, es gilt das Vermischungsverbot (§ 9 u. § 15 Abs. 3 KrWG).

Für die Verwertung mineralischer Abfälle sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (LAGA M 20) zu beachten.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist gesichert.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Halle v. . .2022; Salzlandkreis v. . .2022; Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle von . .2022)

§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes Bodenschutzgesetz [Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)] vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)] in der derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Bei Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden infolge Versiegelung sind geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Versiegelung, Verlust oder anderweitige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nur durch Maßnahmen auszugleichen, die eine Sicherung oder Verbesserung der Funktionen des Bodens gemäß § 2 BBodSchG darstellen. Solche Maßnahmen könnten beispielsweise darin bestehen, vorhandene inner- oder außerhalb des Plangebietes liegende versiegelte Flächen zu entsiegeln, oder in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibende Bodenflächen in ihrer Funktionserfüllung zu sichern durch Anlage von Baumreihen zur Verminderung der Winderosion. Linienförmige Anpflanzungen, vor allem, wenn sie quer zur Hauptwindrichtung angelegt werden, sind wichtige Bestandteile des strukturierten Winderosionsschutzes. Auf diese Weise lässt sich die Bodenfunktionsbeeinträchtigung auf den zu bebauenden Flächen ausgleichen durch Bodenfunktionsicherung auf den in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Flächen infolge stärkeren Erosionsschutzes. Diese Maßnahme ist außerdem geeignet zur Strukturierung der Landschaft.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand ist das Plangebiet nicht von einer Altlastverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens – Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306) betroffen.



8. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Halle v. . . .2022)

Im Bereich des Plangebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein archäologisches Kulturdenkmal (gem. DenkmSchG LSA § 2,2).

Grundsätzlich gelten aber für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. (3) DenkmSchG. Diese besagen: wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden. Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

9. BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . . .2022, Untere Abfallbehörde des Salzlandkreises v. . . .2022 und Unterhaltungsverband „Westliche Fuhne/Ziethe“ v. . . .2022)

Gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können (auch Grundwasser), die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und auch nicht in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet. Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung.

Durch die Errichtung und den Betrieb gewerblicher Anlagen sind keine schädlichen Auswirkungen auf das Sickerwasser zu erwarten.

Es sind auch keine Auslöseschwellen sowie Grundwasser-Messstellen durch die zuständige Behörde festgelegt worden.

10. BELANGE DES BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Salzlandkreis v. . . .2022)

Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen. Dies trifft im Besonderen auf die Bereiche der Zufahrten zu.

Aus der Sicht des Brandschutzes sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- In Anlehnung an die DIN 14095 ist für das Gewerbegebiet ein Feuerwehrplan zu erstellen und mit dem Amt für Brand- u. Katastrophenschutz und Rettungswesen („BKR“) abzustimmen.
- Die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr zu der Anlage ist jederzeit zu gewährleisten. Der Einbau einer Feuerwehrschießung ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die Stadt Alsleben (Saale) ist nach § 2 (1) und (2) Nr. 1 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Durch die Stadt Alsleben (Saale) ist zu prüfen, ob



sich durch Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.

Es ist ein gewaltloser Zugang für die Feuerwehr sicher zu stellen. Dies hat durch eine amtliche Schließung der Feuerwehr zu geschehen. Dazu ist sich mit der Brandschutzdienststelle des Salzlandkreises abzustimmen. Die Erreichbarkeit von Anlagenteilen, die weiter als 50 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt liegen, ist über eine Feuerwehrezufahrt sicherzustellen. Konkret dürfen sich Anlagenteile nicht weiter als 50 m von der nächsten Fläche für die Feuerwehr oder vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt befinden. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Aufgrund der vorgesehenen Größe des Plangebietes ist nachzuweisen, dass in einer Entfernung von maximal 300 m zum Objekt mindestens 96 m³/h (entspricht 1.600 l/min) Löschwasser über zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Gemäß Auskunft der Stadt Alsleben (Saale) befindet sich ein Hydrant (U 19180) im erweiterten Kreuzungsbereich der Sanderslebener Straße und des Feldweges westlich des Plangebietes. Ein weiterer Hydrant (U 19179) befindet sich im Kreuzungsbereich der Sanderslebener Straße / Neue Siedlung östlich des Plangebietes. Die Leitung quert das Plangebiet von West nach Ost.

Nach bisherigen Erkenntnissen ist das Plangebiet nicht als Fundort für Kampfmittel bekannt.

Der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art kann nie ganz ausgeschlossen werden. Vorsorglich wurde darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) von 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die integrierte Leitstelle des Salzlandkreises oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

11. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt, Referat Immissionsschutz v. . . .2022, Salzlandkreis v. . . .2022)

Gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – Blatt 1 sind für ein Gewerbegebiet folgende Schallschutzimmissionswerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten:

tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A).

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch die Nebenanlagen der Sanderslebener Straße,
- Im Osten: durch die Lindenhofstraße sowie Kleingärten,
- Im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Im Westen: durch eine Grünfläche sowie einen genutzten Feldweg.



Die einzige Schallbelastung konnte durch den Verkehr auf der Sanderslebener Straße vermutet werden. Bisher gibt es keine Hinweise, dass durch den Verkehr auf der Sanderslebener Straße eine große Beeinträchtigung des vorhandenen Betriebs verursacht wurde.

Die innere Erschließung dient dem betrieblichen Verkehr sowie dem Kundenverkehr. Die Frequenz des An- und Auslieferverkehrs bleibt überschaubar.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist und dass die obengenannten Werte eingehalten werden.

12. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Wanzleben-Börde v. .2022)

Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da das Gelände landwirtschaftlich nicht genutzt wurde.

Die Erweiterungsflächen nehmen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch. Landwirtschaftliche genutzte Flächen grenzen im Süden und im Westen an das Plangebiet an. Sie sind durch unbefestigte Feldwege vom Plangebiet getrennt.



13. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

UMWELTBERICHT zum Bebauungsplan Nr. 11 „Sanderslebener Straße“ Stadt Alsleben (Saale)

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt v. . . .2022; Ministerium für Infrastruktur und Digitales v. . . .2022, Salzlandkreis v. . . .2022 und Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg v. . . .2022)

13.1 Anlass der Umweltprüfung

Die Stadt Alsleben (Saale) hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, welcher das Planungs- und Baurecht für ein bereits gewerblich genutztes Grundstück schaffen soll. Die Fläche soll erweitert werden.

Nach § 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen.

13.2 Beschreibung des Vorhabens

Standorteigenschaften

Das Plangebiet umfasst das die Flurstücke 2192, 756/1 und 2385 der Flur 12, Gemarkung Alsleben und die Flurstücke: 30, 31, 32, 33, 34 und 35 der Flur 7, Gemarkung Alsleben. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 8.744 m² (0,87 ha).

Es handelt sich um eine am westlichen Ortsrand der Ortslage Alsleben (Saale) gelegene, gewerblich genutzte Fläche. Der großflächige EDEKEA – Markt als Lebensmittelvollversorger existiert hier seit einiger Zeit. Der Edeka – Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche (VK) von mehr als 800 m² (zzgl. Bäckerei – Café). Gegenüber des großflächigen EDEKA-Marktes betreibt die Fa. EDEKA Reich einen Getränkefachmarkt mit einer Bruttogeschoßfläche von max. 1.000 m². Die Objektsituation des Marktes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen und attraktiven Einkaufsmarkt. Dem neuen EDEKA – Markt fällt eine grundzentrale Funktion mit 1.200 m² Verkaufsfläche und 600 m² Getränkemarkt zu, welche durch die „Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau und Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollversorgers in der Stadt Alsleben, Saale“ bestätigt wird.

Das Gelände ist weitgehend versiegelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gelände als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie als Grünfläche ausgewiesen. Das Gelände befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Schutzgebiet (jedoch innerhalb des Naturparks „Unteres Saaletal“).

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die nach § 8 Abs.2 Nr. 1 bis 4 zugelassenen und gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 ausnahmsweise zugelassenen Betriebe sind im Plangebiet zugelassen.

13.3 Relevante Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Ziele des Umweltschutzes für das gesamte Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes (§ 1; § 1a BauGB; §§ 1, 2, 3 BNatSchG) und des Landes Sachsen – Anhalt (§§ 1, 2 LNatSchG LSA). Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt.



Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie die Wasserhaushaltsgesetze (WHG) des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Von besonderer Bedeutung für den Erhalt und die Weiterentwicklung von Natur und Landschaft sind die durch die zuständige Naturschutzbehörde ausgewiesenen Schutzgebiete.

13.3.1 Übergeordnete Fachgesetze

13.3.1.1 Baugesetzbuch

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB (mit Verweis auf Anlage 1 BauGB) zu berücksichtigen.

Schutzgut gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (...) bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere....	Relevanz	Beachtung
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	gering bis hoch	In den Kapiteln 13.4.2 bis 13.4.6
b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	hoch	Im Kapitel 13.3.1.2
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	gering	Im Kapitel 13.4.1
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering	Im Kapitel 13.4.7
e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	gering	Oberflächenwasser im Kapitel 13.4.4
f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	hoch	Im Kapitel 13.4.8
g) Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wassers, Abfall- und Immissions-schutzrechts,	keine	keine
h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	keine	keine
i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	keine erkennbar	Im Kapitel 13.4.9



<p>j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.</p>	<p>keine</p>	<p>keine</p>
--	--------------	--------------

Tab. 2: Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Das Vorhaben nimmt eine bereits gewerblich genutzte Fläche sowie Grünfläche in Anspruch. Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht beansprucht.

Gemäß § 1a BauGB Abs. 2 bis 5 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen nachfolgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichten 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.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nummer / Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschl. der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

13.3.1.2 Naturschutzgesetzgebung und Schutzgebiete

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege legt im § 1 Abs. 1 BNatSchG den Schutz der Natur und Landschaft fest, so dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.



Im § 1 Abs. 3 werden Aussagen zum Schutz und zur Verbesserung von Luft und Klima (auch des örtlichen Klimas) auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zum Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien getroffen.

Der § 1 Abs. 4 trifft Aussagen zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Hier sind insbesondere die Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren und zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Im Weiteren erlässt das Bundesnaturschutzgesetz Vorschriften für den Arten- und Biotopschutz. Insbesondere im § 44 BNatSchG werden die die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten definiert.

Im § 20 Abs. 1 bis 6 werden Aussagen zum Biotopverbund getroffen. Der Biotopverbund, bestehend aus Kern- und Verbindungsflächen sowie Verbindungselementen, dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes "Natura 2000" beitragen.

Bestandteile des Biotopverbundes sind gem. § 20 Abs. 3 BNatSchG

- Nationalparke und Nationale Naturmonumente,
- Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete und Biosphärenreservate oder Teile dieser Gebiete
- gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG,
- weitere Flächen und Elemente, einschließlich solcher des Nationalen Naturerbes, des Grünen Bandes sowie Teilen von Landschaftsschutzgebieten und Naturparks,

wenn sie zur Erreichung des in Absatz 1 genannten Zieles geeignet sind.

Die erforderlichen Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente sind rechtlich zu sichern, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten. Wo die erforderlichen Elemente nicht vorhanden sind, sollen sie geschaffen werden (Biotopvernetzung).

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem § 18 BNatSchG zu beachten. Auf der Stufe von verbindlichen Planverfahren sind danach die Eingriffsbilanzierung sowie die daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu konkretisieren gem. § 15 BNatSchG bzw. den §§ 7 bis 10 NatSchG LSA.

Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG

(1) Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.

(2) Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind



nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Soweit es der Schutzzweck erlaubt, können Naturschutzgebiete der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

(3) In Naturschutzgebieten ist die Errichtung von Anlagen zur Durchführung von Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Absatz 2 Nummer 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes verboten.

Das Plangebiet selber liegt nicht in einem Naturschutzgebiet. Der Abstand zum nächstgelegenen Naturschutzgebiet „Auwald bei Plötzkau“ – NSG0082 beläuft sich auf ca. 5,5 km in nordöstlicher Richtung.

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen auf das NSG – Gebiet absehbar.

Nationalparke und Nationale Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG

(1) Nationalparke sind rechtsverbindlich festgesetzte einheitlich zu schützende Gebiete, die

1. großräumig, weitgehend unzerschnitten und von besonderer Eigenart sind,
2. in einem überwiegenden Teil ihres Gebiets die Voraussetzungen eines Naturschutzgebiets erfüllen und
3. sich in einem überwiegenden Teil ihres Gebiets in einem vom Menschen nicht oder wenig beeinflussten Zustand befinden oder geeignet sind, sich in einen Zustand zu entwickeln oder in einen Zustand entwickelt zu werden, der einen möglichst ungestörten Ablauf der Naturvorgänge in ihrer natürlichen Dynamik gewährleistet.

(2) Nationalparke haben zum Ziel, in einem überwiegenden Teil ihres Gebiets den möglichst ungestörten Ablauf der Naturvorgänge in ihrer natürlichen Dynamik zu gewährleisten. Soweit es der Schutzzweck erlaubt, sollen Nationalparke auch der wissenschaftlichen Umweltbeobachtung, der naturkundlichen Bildung und dem Naturerlebnis der Bevölkerung dienen.

(3) Nationalparke sind unter Berücksichtigung ihres besonderen Schutzzwecks sowie der durch die Großräumigkeit und Besiedlung gebotenen Ausnahmen wie Naturschutzgebiete zu schützen. In Nationalparks ist die Errichtung von Anlagen zur Durchführung von Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Absatz 2 Nummer 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes verboten.

(4) Nationale Naturmonumente sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Gründen und
- wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit

von herausragender Bedeutung sind. Nationale Naturmonumente sind wie Naturschutzgebiete zu schützen.

Das Plangebiet liegt nicht in oder in der Nähe eines Nationalparks.

Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG

(1) Biosphärenreservate sind einheitlich zu schützende und zu entwickelnde Gebiete, die

1. großräumig und für bestimmte Landschaftstypen charakteristisch sind,
2. in wesentlichen Teilen ihres Gebietes die Voraussetzungen eines Naturschutzgebietes, im Übrigen überwiegend eines Landschaftsschutzgebietes erfüllen,



3. vornehmlich der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung eines durch hergebrachte, vielfältige Nutzung geprägte Landschaft und der darin historisch gewachsener Arten- und Biotopvielfalt, einschließlich Wild- und früherer Kulturformen wirtschaftlich genutzter oder nutzbarer Tier- und Pflanzenarten, dienen und
4. beispielhaft der Entwicklung und Erprobung von, die Naturgüter besonders schonenden, Wirtschaftsweisen dienen.

(2) Biosphärenreservate dienen, soweit es der Schutzzweck erlaubt, auch der Forschung und der Beobachtung von Natur und Landschaft sowie der Bildung für nachhaltige Entwicklung.

(3) Biosphärenreservate sind unter Berücksichtigung der durch die Großräumigkeit und Besiedlung gebotenen Ausnahmen über Kernzonen, Pflegezonen und Entwicklungszonen zu entwickeln und wie Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete zu schützen.

(4) Biosphärenreservate können auch als Biosphärengebiete oder Biosphärenregionen bezeichnet werden.

Das Plangebiet liegt nicht in oder in der Nähe eines Biosphärenreservates. Das Biosphärenreservat „Mittelelbe“ – BR_004LSA befindet sich 23 km nordöstlich des Plangebietes.

Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Die westliche Grenze des LSG „Saale“ (LSG0034BBG) verläuft in ca. 1 km Entfernung östlich von Alsleben (Saale) (Verlauf der Saale). Die Erweiterung des LSG „Saale“ – LSG0056BBG liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 650 m. Zwischen der LSG Erweiterung und dem Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund der Entfernung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landschaftsschutzgebiete absehbar.

Naturparke gem. § 27 BNatSchG

(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

- großräumig sind,
- überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
- sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
- nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,



- der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
- besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Naturpark NUP0006LSA „Unteres Saaletal“. Da die Fläche seit geraumer Zeit bereits als Gewerbefläche genutzt wird, wird diese, auch mit einer Erweiterung, nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen auf den Naturpark haben.

Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG

- (1) Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechender Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist
1. Aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
 2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Naturdenkmäler bekannt. Die Flächennaturdenkmale (FND) FND0006BBG „Weinberge Alsleben“ und FND0011BBG „Weinberg Gnölbzig“ liegen südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,4 km bzw. ca. 3 km. Aufgrund der Entfernung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die Flächennaturdenkmale absehbar.

Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG

- (1) Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist
1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
 2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
 3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
 4. wegen Ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Es sind in oder in der Nähe des Plangebietes keine Geschützten Landschaftsbestandteile bekannt.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt

- (1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Geschützte Parke

Nordöstlich von Alsleben (Saale) in einer Entfernung von ca. 2,4 km bzw. 2,2 km befinden sich der geschützte Park GP_0005BBG „Gutspark“ Beesenlaublingen sowie der geschützte Park GP_0006BBG „Schloßpark“ im OT Poplitz.

Das Plangebiet hat aufgrund der großen Entfernung keine Auswirkungen auf die geschützten Parks.



Vogelschutzgebiete

Die Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (Amtsblatt EG Nr. L 103 S. 7), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14. April 2003, über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume in der Europäischen Union und den Einrichtungen *Europäischer* Vogelschutzgebiete. Aus Gründen der Klarheit und der Übersichtlichkeit wurde die genannte Richtlinie kodifiziert.

Die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) trat am 15.02.2015 in Kraft.

Im Artikel 1 Abs. 1 der Richtlinie wird das Schutzziel, nämlich die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind, festgestellt. Die Richtlinie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten. Im Abs. 2 wird die Geltung für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume festgelegt.

Der Artikel 3 Abs. 2 werden die Maßnahmen aufgeführt, die erforderlich sind, um für alle unter Artikel 1 fallenden Vogelarten eine ausreichende Vielfalt und eine ausreichende Flächengröße der Lebensräume zu erhalten oder wieder herzustellen.

Dazu gehören insbesondere folgende Maßnahmen:

- Einrichtung von Schutzgebieten
- Pflege und ökologisch richtige Gestaltung der Lebensräume in und außerhalb von Schutzgebieten
- Wiederherstellung von zerstörten Lebensstätten
- Neuschaffung von Lebensstätten.

Der Artikel 4 Abs. 1 verweist auf die im Anhang I aufgeführten Arten und ihre besondere Schutzwürdigkeit. Es sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang sind zu berücksichtigen:

- Vom Aussterben bedrohte Arten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen.

Eine der zentralen Säulen der Richtlinie ist die Schaffung des Schutzgebietsnetzes Natura 2000.

Das Plangebiet selber liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet. Auch in der näheren Umgebung ist kein Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das räumlich nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Auenwald Plötzkau“ – DE 4236 – 401 (SPA0017LSA) liegt ca. 5 km entfernt in nordöstlicher Richtung. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen absehbar.

FFH – Gebiete

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Amtsblatt EG Nr. L 206 vom 22.07.1992) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Amtsblatt. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und



Pflanzen ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union (EU). Sie wird umgangssprachlich auch als Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (kurz FFH-Richtlinie) oder Habitatrichtlinie bezeichnet.

Die Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten, deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen. Die Vernetzung dient der Bewahrung, (Wieder-) Herstellung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen sowie der Förderung natürlicher Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse. Sie ist damit das zentrale Rechtsinstrument der Europäischen Union, um die von den Mitgliedstaaten ebenfalls 1992 eingegangenen Verpflichtungen zum Schutz der biologischen Vielfalt (Biodiversitätskonvention, CBD, Rio 1992) umzusetzen.

Eine der zentralen Säulen der Richtlinie ist die Schaffung des Schutzgebietsnetzes Natura 2000. Dieses besteht aus Gebieten, die einen ausreichenden Anteil der natürlichen Lebensraumtypen sowie der Habitate der Arten von gemeinschaftlichem Interesse umfassen. So soll die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensraumtypen und Habitate der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewährleistet werden.

- Als Lebensraumtypen des Anhangs I wurden zum einen für die biogeographischen Regionen typische, zum anderen nicht nur in Europa vom Verschwinden bedrohte Vegetationsformen ausgewählt.
- Als Anhang-II-Arten wurden vor allem solche festgelegt, die durch ihre Ansprüche an den Lebensraum als Schirmart für viele weitere in diesem Lebensraum vorkommende Arten gelten.

Besondere Bedeutung kommt prioritären Lebensraumtypen und Arten zu. Diese sind vom Verschwinden bedroht und für deren Erhaltung hat die Europäische Gemeinschaft eine besondere Verantwortung, weil der Verbreitungsschwerpunkt in Europa liegt.

Das Netz „Natura 2000“ umfasst auch die von den Mitgliedstaaten aufgrund der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH – Gebietes. Das nächstgelegene ausgewiesene FFH-Gebiet FFH0164LSA „Auenwälder bei Plötzkau“ (DE 4236-301) liegt mit seiner Grenze ca. 5 km nordöstlich des Plangebietes. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen auf das FFH – Gebiet absehbar.

Natura 2000

Natura 2000 ist die Bezeichnung für ein kohärentes ökologisches Netz besonderer europäischer Schutzgebiete und setzt sich aus Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten zusammen. Es wurde von der Europäischen Union ins Leben gerufen.

Um die Lebensräume und Arten als Teil des Naturerbes der Gemeinschaft zu erhalten, wurden die Mitgliedstaaten verpflichtet, mit Natura 2000 ein kohärentes (zusammenhängendes) europäisches Netz besonderer Schutzgebiete zu entwickeln. Das Ziel von Natura 2000 ist es, innerhalb der europäischen Union einen günstigen Erhaltungszustand von Lebensräumen sowie Tier- und Pflanzenarten zu bewahren oder wiederherzustellen. Ein Weg, dieses Ziel zu erreichen, ist die Ausweisung besonderer Schutzgebiete.

Die Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL, 2009/147/EG) und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG) bilden die rechtlichen Grundlagen für das Schutzgebietsnetz Natura 2000. In ihren Anhängen sind die natürlichen Lebensräume und die Tier- und Pflanzenarten aufgeführt, die europaweit geschützt werden sollen. EU-Richtlinien sind für die Mitgliedsstaaten



hinsichtlich der zu erreichenden Ziele verbindlich. Nach Überführung der Richtlinien in nationales Recht bilden für Sachsen-Anhalt vornehmlich das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die weiteren rechtlichen Grundlagen.

Das Ziel der Vogelschutz-Richtlinie ist es, sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten, einschließlich der Zugvogelarten, in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Dazu dienen die Europäischen Vogelschutzgebiete (Special Protection Areas, SPA).

Die FFH-Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten und deren Lebensräume zu schützen und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern. Dafür werden Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) eingerichtet.

Sowohl Vogelschutz- als auch FFH-Gebiete werden als Natura 2000-Gebiete bezeichnet. Die Vogelschutz- und FFH-Gebiete aller EU-Mitgliedstaaten bilden das europaweite Schutzgebietsnetz Natura 2000. Die Mitgliedsstaaten sind verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie erhebliche Störungen von Arten zu vermeiden.

Der Artikel 6 Abs. 2 der FFH-Richtlinie bestimmt ein Verschlechterungsverbot für die Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelarten nach Anhang I und Art. 4.2 der Vogelschutz-Richtlinie, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind. Unter der Zielstellung, dieser Verpflichtung nachzukommen, werden Managementpläne (MMP) erstellt. (Quelle www.natura2000-lsa.de).

Managementpläne sind flächenkonkrete Planungsinstrumente, die eigens für das jeweilige NATURA 2000-Gebiet erstellt werden. Als Grundlage der Managementplanung dient die Erfassung und Bewertung der spezifischen Schutzgüter, ihres Erhaltungszustandes sowie bestehender Beeinträchtigungen und Gefährdungen im jeweiligen Schutzgebiet. Daraus abgeleitet erfolgt die Entwicklung von fachlich begründeten Maßnahmevorschlägen zur Sicherung und Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes dieser Arten und/oder Lebensraumtypen, die für die Gebiete gemeldet wurden. (Quelle: lau.sachsen-anhalt.de).

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000 Gebiet. Die nächsten ausgewiesenen Schutzgebiete – FFH – Gebiet FFH0164LSA „Auenwälder bei Plötzkau“ und EU SPA0017LSA „Auenwald Plötzkau“ liegen ca. 5 km nordöstlich. Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind keine Auswirkungen die Natura 2000 Gebiete absehbar.

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Die Verordnung zum Schutz wild lebender Tier – und Pflanzenarten, letzte Neufassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013, (BGBl. I S. 95).

Der Abschnitt 1 regelt die Unterschutzstellung, Ausnahmen und Verbote für die besonders geschützten und streng geschützten Tier – und Pflanzenarten, die in der Anlage 1 der Verordnung aufgeführt sind.

Ein artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 11 „Sanderslebener Straße“ Stadt Alsleben (Saale) wird erstellt. Der Großteil des Geländes wird bereits gewerblich genutzt. Jedoch befindet sich in der Erweiterungsfläche eine Grünfläche mit einem Baum- und Strauchbestand.



Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Im § 6 NatSchG LSA – Eingriffe in Natur und Landschaft (zu § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes) wird abweichend von § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes festgelegt, dass es in der Regel kein Eingriff ist, wenn auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind und die erneut genutzt werden, Biotope, die durch Sukzession oder Pflege entstanden sind, beseitigt werden oder das Landschaftsbild verändert wird. Nach Ablauf einer Sukzession von 25 Jahren kann von der Regelvermutung nicht mehr ausgegangen werden.

Im § 7 NatSchG LSA – Kompensationsmaßnahmen (zu § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes) werden Aussagen über die Auswahl und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Zu den vorrangigen Maßnahmen zählen u.a. Maßnahmen, die keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen oder auch ortsnah andere Biotope im Rahmen des Biotopverbundes entwickeln. Weiterhin Maßnahmen, die zugleich auch der Durchführung von Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 des Wasserhaushaltsgesetzes dienen, als Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen oder der Wiedervernetzung von Lebensräumen dienen.

Landeswaldgesetz Sachsen – Anhalt (LWaldG LSA)

Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt - LWaldG) vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), geändert am 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)

Im §1 LWaldG LSA wird der Zweck des Gesetzes aufgeführt, nämlich

- den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern,
- die Forstwirtschaft zu fördern,
- die Waldbesitzer bei der Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz zu unterstützen,
- einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen und
- das Betreten und Nutzen der freien Landschaft zu ordnen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Waldfläche oder in der Nähe einer solchen.

13.3.1.3 Wasser-, Wasserhaushalts- und Bodenschutzgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)

In der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)

Zweck dieses Gesetzes (§ 1) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Als Gewässer werden im § 2 u.a. oberirdische



Gewässer aber auch das Grundwasser aufgelistet. Der § 55 regelt die Grundsätze der Abwasserbeseitigung. Nach § 55 Abs. 1 ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

§ 55 Abs. 2 besagt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf der bereits als Gewerbefläche genutzten Fläche in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet und abgeführt. Eine Versickerung findet auf den geplanten Erweiterungsflächen statt, da diese als Grünflächen anzusprechen sind. Für die zukünftige Nutzung ist eine großflächige Versiegelung unabdinglich, um Parkflächen sowie Verkehrsflächen zu nutzen. Das Niederschlagswasser wird dann voraussichtlich von allen befestigten Flächen in den Kanal eingeleitet. In den verbleibenden begrüntem Randbereichen wird das Oberflächenwasser versickert.

Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA)

vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

Nach § 1 Abs. 1 WG LSA sind Gewässer im Sinne dieses Gesetzes die in § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) genannten oberirdischen Gewässer sowie das Grundwasser.

Das Plangebiet grenzt nicht an eine Gewässerfläche. Es liegt nicht in einem verordneten Überschwemmungsgebiet, Hochwasserschutzgebiet oder Wasserschutzgebiet.

Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306)

Im § 1 BBodSchG werden Zweck und Grundsätze des Gesetzes, nämlich nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen, festgeschrieben. Weiterhin ... Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen sowie ... 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.

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind alle Bodenfunktionen und damit alle Böden, mit ihren spezifischen Eigenschaften schutzwürdig. Böden erfüllen zentrale Funktionen im ökosystemaren Zusammenhang. „Die Schutzwürdigkeit im allgemeinen Sinne kann aber nicht alle Funktionen in Bezug auf einen Boden betreffen, weil nicht jeder Boden alle Funktionen repräsentiert und weil Funktionen z. T. in Konkurrenz zu einander stehen. Gemeint sind stattdessen diejenigen Funktionen, die den Ausschlag für eine standortgemäße Nutzung oder Behandlung des Bodens geben.“ (<http://www.auf.uni.rostock.de/ibp/STAFF/kretschmer/b-schutz.htm>).

Auf Ebene der konkreten Planung von Bauvorhaben sind auch die Böden im betroffenen Bereich nach ihrer Funktionserfüllung gem. § 2 BBodSchG einzuordnen und zu bewerten. Die Bewertung hat



differenziert nach den im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Funktionen zu erfolgen.

Für das Land Sachsen – Anhalt wirkt das Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz (**Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA**) vom 2. April 2002; GVBl. LSA S. 214, § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).

Der § 1- Vorsorgegrundsätze - besagt im Abs. 1, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß reduziert werden sollen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Im Abs. 2 wird festgelegt, dass Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen und Böden von Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen sind.

Das Plangebiet befindet sich bereits zum großen Teil in einer gewerblichen Nutzung. Mit der angestrebten Bebauungsplanung werden für das Plangebiet Planungs- und Baurecht geschaffen. Dieser Bebauungsplan entspricht dem öffentlichen Interesse zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Zielsetzungen des LEP-LSA, da die Fläche bereits zum überwiegenden Teil versiegelt ist. Der Erweiterungsfläche ist derzeit als Grünfläche ausgebildet. Von dieser Fläche wird ein Großteil einer Versiegelung unterliegen, um sie nutzen zu können.

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um die Erschließung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Auf dem Gelände ist, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Altlast eingetragen. (Quelle: rechtskräftiger FNP Stadt Alsleben (Saale)).

13.3.1.4 Immissionsschutzgesetz

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat den Zweck, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§1 BImSchG). Gemäß §50 BImSchG sind die Nutzungen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Güter soweit wie möglich vermieden werden.

Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Verkehr Sachsen – Anhalt gibt folgende Information zum Immissionsschutz auf seiner Internetseite: Ziel ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schwerpunkte beim Immissionsschutz sind die Überwachung der Luftqualität, die Luftreinhalteplanung, der Lärmschutz sowie die Überwachung und Genehmigung von Anlagen (Quelle: <https://mule.sachsen-anhalt.de>).



Im Plangebiet werden sich die Lärmemissionen und der Eintrag von Feinstaub und Abgasen im Zuge des Anliefer- sowie des Kundenverkehrs aufgrund der Erweiterung der Gewerbefläche etwas verstärken.

13.3.2 Fachplanungen

13.3.2.1 Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan LSA (LEP – LSA) festgelegt.

Der rechtskräftige Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010), Veröffentlichung im GVBl. LSA 2011 S. 160 am 12. März 2011 bildet einen Rahmen für die räumliche Entwicklung des Landes Sachsen – Anhalts.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie bei Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu beachten sowie Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Kapitel 4: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur unter Punkt 4.1.1 werden die Ziele und Grundsätze zu Natur und Landschaft formuliert.

Z 116 Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Dazu sind insbesondere die Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken zu sichern und zu entwickeln.

G 87 Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und anderer Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Die Sicherung des Freiraums und der Freiraumfunktionen, ihre Entwicklung sowie die verantwortungsvolle und sparsame Inanspruchnahme des Freiraums sind tragende Elemente einer dauerhaft umweltgerechten Raumentwicklung als Grundlage für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

G 89 Für den Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt oder das Landschaftsbild wertvolle Gebiete oder Landschaftsteile sind im Rahmen eines länderübergreifenden ökologischen Verbundsystems zu vernetzen.

Zum ökologischen Verbundsystem gehören die Vorranggebiete für Natur und Landschaft, die Vorranggebiete für Hochwasserschutz, die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems und teilweise auch die Vorranggebiete für Wassergewinnung.

G 90 Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt:
Unter Nr. 16 „Teile des Saaletals“

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung nicht betroffen, da die Flächen des Vorbehaltsgebietes sich südöstlich des Plangebietes entlang der Saale befinden. Die geplante Nutzung des Plangebietes beeinträchtigt den Aufbau dieser vorgesehenen Flächen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems nicht.



Unter Punkt 4.1 – Schutz des Freiraumes und Punkt 4.1 .2– Hochwasserschutz ist folgendes Ziel formuliert:

Z 121 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.

Z 123 Als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern: ..“Saale“...

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung insofern nicht betroffen, als das es nicht innerhalb dieses festgesetzten Vorranggebietes liegt. Das Planvorhaben beeinträchtigt nicht die Ziele des Landesentwicklungsplans.

Unter Punkt 4.2 – Freiraumnutzung und Punkt 4.2.1 – Landwirtschaft ist folgendes Ziel formuliert:

Z 129 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Die landwirtschaftliche Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

G 122 Als Vorbehaltsgebiete werden festgelegt:

Unter Nr. 4: Gebiet um Aschersleben – Köthen – Staßfurt

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung insofern nicht betroffen, als dass hier bereits eine gewerbliche Nutzung besteht (Lebensmittelvollversorger). Außerdem ist das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Dieser Boden ist für den landwirtschaftlichen Ertrag nicht geeignet. Die geplante Nutzung widerspricht daher nicht den Zielen des Landesentwicklungsplanes.

Verkehr

Straßenverkehr

Die Autobahn A 14, welche östlich von Alsleben verläuft, wird als Autobahn festgeschrieben.

Die Landesstraße 85, welche Alsleben von Ost nach West quert, wird als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße festgelegt.

In Planung wird eine Autobahn oder autobahnähnliche Fernstraße mit Anschluss an die A 14 nordöstlich von Alsleben aufgenommen, mit Verlauf in südwestliche Richtung, Richtung Sangerhausen.

Z 80 Die Weiterführung der A 71 zwischen dem Autobahndreieck Südharz (A 38 / A 71) und der A 14, Anschlussstelle Plötzkau ist zu sichern

Wasserstraßen

Die Saale wird als überregionale Wasserstraßenverbindung festgelegt.

Z 87 Die ganzjährige verlässliche Schiffbarkeit der Wasserstraßen Elbe und Saale ist herzustellen und zu gewährleisten.



13.3.2.2 Regionalplanung

Zentralörtliche Zuordnung

Im **Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005**, die Stadt Alsleben (Saale) gehörte bis 2007 der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg an, und im **Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2. Entwurf 2020**, beschlossen durch die Regionalversammlung am 29. September 2020, sind für die Stadt Alsleben (Saale) folgende Erfordernisse der Raumordnung festgeschrieben.

Zentralörtliche Zuordnung

Sowohl im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld 2005 wie auch im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist die Stadt Alsleben (Saale) als Grundzentrum festgeschrieben.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. (LEP 2010; Z 35).

Im Regionalentwicklungsplan Magdeburg 2020 ist unter Z 27 eine Teilung der grundzentralen Funktionen unter Nr. 2 zwischen Güsten und Alsleben festgeschrieben. Die Aufteilung der einzelnen grundzentralen Funktionen auf die an den Grundzentren in Teilung beteiligten Orte ergibt sich aus den raumordnerischen Verträgen in Anlage 3 des REP-MD.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. (LEP 2010; Z 35).

Das Grundzentrum, Stadt Alsleben (Saale), befindet sich im Einzugs- und Verflechtungsbereich der festgeschriebenen Mittelzentren Aschersleben (15 km Luftlinie), Bernburg (12 km Luftlinie) und Staßfurt (17 km Luftlinie).

Vorranggebiet für Landwirtschaft

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 befindet sich das Plangebiet in einem festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist das Gebiet als Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ festgeschrieben.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist dieses Gebiet ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ festgelegt. Diese Festlegung befindet sich ebenfalls im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan.

Das Plangebiet, wo sich bereits seit vielen Jahren eine gewerbliche Nutzung befindet, ist für eine ertragsreiche landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ist unter Nr. 3 das Gebiet „Unteres Saaletal“ als solches festgeschrieben.



Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist in dieser Kategorie unter Nr. 11 „Teile des Saaletals“ festgeschrieben.

Das Gebiet befindet sich südlich des Plangebietes, so dass eine Beeinträchtigung der „Teile des Saaletals“ als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems kaum zu erwarten ist. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen und wird als solches seit vielen Jahren genutzt.

Vorranggebiet Hochwasserschutz

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ist unter Nr. IV das Gebiet „Saale“ als solches festgeschrieben.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist in dieser Kategorie unter Nr. V ebenfalls die „Saale“ festgeschrieben.

Das jeweils ausgewiesene Gebiet begleitet die Saale und liegt daher östlich des Plangebietes sowie östlich der Ortslage von Alsleben (Saale).

Das Plangebiet beeinträchtigt das Vorranggebiet nicht.

Standorte für Wassersportanlagen

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ist Alsleben als regional bedeutsamer Standort für Wassersportanlagen festgeschrieben.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist Alsleben als Standort für Wassersport und wassertouristische Angebote festgelegt.

Das Plangebiet beeinträchtigt diese Festlegungen nicht.

Standort für Kultur und Denkmalpflege

Alsleben ist im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege festgeschrieben.

Verkehr

Straßenverkehr

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 sowie im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist die Landesstraße 85 ((Quedlinburg) – Hoym – Aschersleben – Alsleben – Könnern) als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße festgeschrieben.

Die Landesstraße 85 führt innerhalb der Ortslage von Alsleben (Saale) am Plangebiet vorbei. Das Plangebiet beeinträchtigt die Festlegung nicht.

Schiffsverkehr

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 sowie im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 ist die Saale als schiffbarer Fluß bzw. als überregionale Wasserstraße festgeschrieben.

Die Saale verläuft östlich der Ortslage von Alsleben (Saale). Das Plangebiet beeinträchtigt die Festlegung nicht.



Radverkehr

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ist ein regional bedeutsamer Radweg festgeschrieben. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 gibt es diese Festlegung nicht mehr.

13.3.2.3 Landschaftsplanung

Im Land Sachsen – Anhalt wurde im Jahr 1994 ein Landschaftsprogramm als gutachtlicher Fachplan des Naturschutzes für das Land aufgestellt. Es werden allgemeine Aussagen zu den Zielen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen. Sie bilden die Grundlage für landschaftsplanerische Entwicklungen. Teile sind zwischenzeitlich aktualisiert worden. Das Landschaftsprogramm besteht aus:

Teil 1: Grundsätzliche Zielstellungen

Teil 2: Beschreibungen und Leitbilder der Landschaftseinheiten

Teil 3: Karten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

Gemäß §§ 1 und 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange, und hier im Besonderen die Belange von Natur und Landschaft, in der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Die Stadt Alsleben (Saale) hat einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1999 (November), Büro für Ingenieurbioogie und Landschaftsplanung (BIL), Gröbzig, Witzenhausen.

Die Stadt Alsleben (Saale) hat eine Baumschutzsatzung. Sie wurde am 08.11.2017 beschlossen. Die Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Alsleben (Saale) und dem Ortsteil Gnölbzig regelt den Schutzzweck, den Geltungsbereich und den Schutzgegenstand. Weiterhin wird der Baumschutz in Baugenehmigungsverfahren geregelt.

13.3.2.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Alsleben (Saale) liegt ein seit 08.07.2008 – AZ: 204-21101/SLK/005 -rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die vorgesehene Fläche als gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche ausgewiesen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsleben wird im Parallelverfahren durchgeführt. Insofern gilt es hier, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

13.3.2.5 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Sanderslebener Straße“ liegt nicht innerhalb eines Geltungsbereiches eines anderen rechtsgültigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans der Stadt Alsleben (Saale).



13.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Folgend werden der Zustand des Plangebietes und die wesentlichen prognostizierten Umweltauswirkungen des Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt in verbaler Beschreibung.

Die Beschreibung der wesentlichen prognostizierten Umweltauswirkungen erfolgt ebenfalls in verbal-argumentativer Beschreibung.

13.4.1 Schutzgut Mensch

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Mensch“ sind:

- Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung
- Schadstoffimmissionen
- Gesundheitliche Beeinträchtigungen
- Eignung bzw. Grad der Erholungsnutzung.

Bestandsbeschreibung und –bewertung

(unter zu Hilfenahme der Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau und Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollversorgers in der Stadt Alsleben, Saale, GMA, Dresden, 31.05.2022)

Das Plangebiet ist eine am westlichen Ortsrand der Ortslage Alsleben (Saale) gelegene, gewerblich genutzte Fläche. Es liegt im Kreuzungsbereich Ascherslebener Straße / Sanderslebener Straße, welcher als Kreiselausgebaut ist. Die L 85 führt im Norden nach Schackstedt / Aschersleben, die Sanderslebener Straße ist Teil der Erschließungsachse der Stadt Alsleben (Saale) und verbindet den Ort mit Könnern im Osten und über die L 151 westlich die Nachbargemeinde Sandersleben / Anhalt.

Der großflächige EDEKA – Markt als Lebensmittelvollversorger existiert hier seit geraumer Zeit. Die Baugenehmigung ist aus dem Jahr 1993. Der Edeka – Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche (VK) von mehr als 800 m² (zzgl. Bäckerei – Café). Gegenüber des großflächigen EDEKA-Marktes betreibt die Fa. EDEKA Reich einen Getränkefachmarkt mit einer Bruttogeschosßfläche von max. 1.000 m². Die Objektsituation des Marktes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen und attraktiven Einkaufsmarkt.

Das Gelände ist weitgehend versiegelt. Im nördlichen Bereich befinden sich die Kundenparkplätze und im südlichen Bereich das Gebäude des Lebensmittelvollversorgers.

Das Plangebiet hat für den Menschen selbst einerseits derzeit große Arbeitssicherungsfunktion und bietet andererseits die notwendige verbrauchernahe Grundversorgung. Dem neuen EDEKA – Markt fällt eine grundzentrale Funktion mit 1.200 m² Verkaufsfläche und 600 m² Getränkemarkt zu, welche durch die „Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau und Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollversorgers in der Stadt Alsleben, Saale“ bestätigt wird.

Östlich des EDEKA-Marktes betreibt die Fa. EDEKA Reich einen Getränkefachmarkt mit einer Bruttogeschosßfläche von ca. 1.000 m². Daran östlich anschließend liegt die Seniorenresidenz & Pflegedienst Staude GmbH. Nördlich des Plangebietes verläuft die Sanderslebener Straße. Nördlich der Sanderslebener Straße liegt ein Wohngebiet an das sich ein Aldi-Markt nördlich anschließt.

Der Betrieb des Marktes bewirkt Schadstoff- und Schallemissionen durch den Kunden- und Anlieferverkehr. Er ist seinerseits nicht anfällig gegen Lärm- und Schadstoffbelastung. Die umliegenden Flächen eignen sich neben ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft nicht für die Naherholung in Natur und Landschaft.



Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich nördlich des Plangebietes, d.h. nördlich der Sanderslebener Straße und östlich des EDEKA – Getränkefachmarktes in geringer Entfernung. Südlich der geplanten Erweiterungsfläche schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Ebenso im Westen, wobei hier direkt entlang des Plangebietes ein Feldweg nach Süden verläuft.

Die Erweiterungsfläche selber ist eine Grünfläche, welche mit Gehölzen bewachsen ist. Östlich befanden sich Kleingärten. Die Nutzung wurde aufgegeben.

Prognose

(unter zu Hilfenahme der Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau und Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollversorgers in der Stadt Alsleben, Saale, GMA, Dresden, 31.05.2022)

Mit der Erweiterung des EDEKA-Marktes soll mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² der Standort zukunftsfähig aufgestellt werden und die Kunden- und Mitarbeiterfreundlichkeit des Marktes verbessert werden. Hierzu soll auch der Getränkemarkt auf ca. 600 m² Verkaufsfläche integriert werden. Die Erweiterungsfläche liegt bei ca. 450 m². Die am Standort bestehende und wieder geplante Bäckerei wird mit Café ca. 50 m² umfassen.

Die geplante Erweiterung von EDEKA ist als Bestandssicherung eines etablierten und für die verbrauchernahe Grundversorgung wichtigen Anbieters einzuordnen, der zudem die Versorgungsmöglichkeiten deutlich aufwertet.

Die Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen wird durch das Plangebiet in keiner Weise beeinträchtigt. Eine Zerschneidung des Wegenetzes ist durch die Planung nicht gegeben, da das Gelände des Plangebietes in sich abgeschlossen ist und keine Wegeverbindungen enthält. Ausführungen zur Beeinflussung des ebenfalls für die Erholung bedeutsamen Landschaftsbildes erfolgen unter dem Punkt Schutzgut Landschaft.

Das Plangebiet ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

13.4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenschutz

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere, Artenschutz“ sind:

- Gefährdung des Biotoptyps
- Seltenheit
- Natürlichkeitsgrad
- Nutzungsintensität
- Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen
- Vernetzung der Biotope
- Größe der Biotope
- Artenvielfalt und Gefährdung
- Repräsentanz im Naturraum
- Regenerationsvermögen / Ersetzbarkeit.

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Potentiell natürliche Vegetation

Gemäß den im Landschaftsplan festgestellten Vegetationsleitlinien wird unter heutiger potentiell natürlicher Vegetation von einer fast völligen Waldbedeckung des Gebietes ausgegangen.

- Auf grundwasserfreien Hochstandorten Eichen-Hainbuchen-Wälder (hoher Anteil Winterlinde)



- Auf nährstoffärmeren Hangkanten Eichen – Trockenwald
- Nicht hochwasserbeeinflusste Saaleaue Eichen-Hainbuchenwälder
- Auf grundwassernahen Aue-Teilen Erlen-Eschen-Wald, Weichholzaue, Hartholzauenwald.

Derartige Wälder sind heute nicht oder nur in geringen Ansätzen (Wiesenbachtal) vorhanden. (Stadt Alsleben, Flächennutzungsplan, Begründung zur Genehmigung, Umweltbericht, Ausfertigung 18.12.2007, Büro Stadt+Dorf C. Senula, Quedlinburg)

Das Plangebiet besteht aus dem EDEKA – Markt als Lebensmittelvollversorger, dem Bereich zur Warenanlieferung, Nebenflächen sowie dem Kundenparkplatz. Südlich des Marktes auf der Erweiterungsfläche hat sich eine Grünfläche mit einem mittelalten Baum- und Strauchbestand (ca. 15 Jahre alt) etabliert. Östlich auf der Erweiterungsfläche liegen in der Nutzung aufgegebene Kleingärten. Diese existieren seit über 20 Jahren.

Das Gebäude des Marktes hat eine Grundfläche von ca. 1.270 m². Die versiegelten Flächen für die Warenanlieferung, Nebenflächen und die Kunden- und Mitarbeiterparkplätze haben eine Fläche von ca. 3.050 m².

Auf den nicht befestigten Flächen, vor allem im Süden haben sich Pflanzen- und Gehölzstrukturen entwickelt, die u.a. die südliche und westliche Böschung bewachsen.

Im Norden ist ein schützenswerter Baum auf dem Gelände vorhanden.

Fauna

„Im Landschaftsplan sind durch Auswertung mehrerer faunistischer Kartierungen u.a. einige Besonderheiten zur Artenvielfalt im Plangebiet (Anmerkg. Verfasserin: Plangebiet des Landschaftsplanes) erläutert:

- Vögel

Im Planungsraum wurden 76 Brutvogelarten erfasst. Die überwiegende Zahl gehört zu weit verbreiteten Arten. Bewertet werden gem. Roter Liste Sachsen – Anhalt weiter:

- 6 Arten als gefährdet (Kategorie 3) Eisvogel, Grauammer, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Uferschwalbe, Wendehals
- 2 Arten als stark gefährdet (Kategorie 2) Ortolan, Raubwürger
- 1 Art als Vermehrungsgast (Kategorie 1) Bienenfresser

(Stadt Alsleben, Flächennutzungsplan, Begründung zur Genehmigung, Umweltbericht, Ausfertigung 18.12.2007, Büro Stadt+Dorf C. Senula, Quedlinburg)

Das Gelände ist offen und nicht eingezäunt. In wie weit von den landwirtschaftlichen Flächen und den umliegenden Grünflächen ausgehend, Besuche von kleineren und größeren Tierarten, wie z. B. Feldhasen, Rehen und Wildschweinen geschehen, kann nicht eingeschätzt werden. Ein Zaun besteht nicht.

Ein Artenschutzfachlicher Beitrag wird erstellt und im Verfahren dokumentiert.

Prognose

Die Zugänglichkeit des Geländes wird wohl erhalten bleiben. Die Arten wie Rehe und Wildschweine finden in der sehr strukturreichen Umgebung des Plangebietes genügend Ausweichmöglichkeiten, so dass Besuche auf dem weitgehend befestigten Areal nicht allzu häufig stattfinden werden.



Durch das Verfahren sind keine weiteren wesentlichen Veränderungen in der Nutzung des Areals ergeben, jedoch werden mehr Flächen als Lebensraum entzogen, da durch die Erweiterung weitere Flächen versiegelt werden. Der Baum- und Strauchbestand im Süden und der aufgegebene Kleingarten entfallen und somit auch dieser Lebensraum.

Die geplanten Begrünungen in den Randbereichen z.T. im Osten, im Süden und im Westen, werden nach einer gewissen Etablierung wieder einen Lebensraumbereich bieten, können den entfallenen jedoch nicht sofort ersetzen.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für Pflanzen und Tiere als gering erheblich eingeschätzt.

13.4.3 Schutzgut Boden

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Boden“ sind:

- Lebensraumfunktion
- Klimatische Ausgleichsfunktion
- Seltenheit / Wiederherstellbarkeit
- Biotische Ertragsfunktion
- Speicher- und Reglerfunktion
- Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen
- Puffer- / Filtervermögen
- Wasserrückhaltevermögen
- Informationsfunktion (landeskundliches Potential).

Bestandsbeschreibung und -bewertung

„Alsleben liegt am Nordrand der Halle – Hettstedter Gebirgsbrücke, an den östlichen Ausläufern des nördlichen Harzvorlandes. Naturräumlich werden Stadtgebiet und Gemarkung Alsleben durch das in Nord – Süd – Richtung verlaufende Saaletal mit seinen westlichen Seitentälern, dem Wiesenbachtal nördlich und dem Schlackenbachtal südlich der Stadt geprägt. An den Rändern der Tallagen von Saale und der Bachläufe verlaufen z.T. steile Böschungen:

- Mischwaldgebiete mit hohem Niederholzanteil entlang der Böschungsbereiche
- In steilen Lagen nur aufwendig zu bewirtschaften, naturnahe Vegetationsflächen
- Gute Rückzugsgebiete für Wild
- Teilweise Hinweise auf menschliche Siedlungen.

Auf den die Stadt umgebenden Hochplateaus bestehend ausgedehnte Ackerflächen (über 80 % des Territoriums).“ (Stadt Alsleben, Flächennutzungsplan, Begründung zur Genehmigung, Allgemeiner Teil, Ausfertigung 18.12.2007, Büro Stadt+Dorf C. Senula, Quedlinburg)

„Das Ausgangsmaterial (Vorhandensein und Mächtigkeit der Löß-Schwarzerdedecke) sowie die bisherigen und heutigen Nutzungen bestimmen hauptsächlich die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bodentypen und deren Entwicklung. Dazu bestehen Differenzierungen durch das vorherrschende Relief (Hangneigung, Erosions- und Akkumulationsprozesse) durch Grundwasser- und oder Stauwassereinflüsse sowie durch größere anthropogene Eingriffe.“ (Stadt Alsleben, Flächennutzungsplan, Begründung zur Genehmigung, Allgemeiner Teil, Ausfertigung 18.12.2007, Büro Stadt+Dorf C. Senula, Quedlinburg)

Im Gemarkungsgebiet der Stadt Alsleben (Saale) sind zwei Standortgruppen zu unterteilen:

- Schwarzerdestandorte
- Auenlehmstandorte.



„Bestimmend für die Bodenbildung sind fast flächendeckende Lössleinwehungen nach der letzten Eiszeit. In den Niederungen sind weiterhin die Auensedimente unterschiedlicher Korngrößen entscheidend. Der kontinentale Klimaeinfluss mit Steppenvegetation sorgte für die Umwandlung der fruchtbaren tiefgründigen Lössauflagen zu großen fast flächendeckenden Schwarzerdeausprägungen, besonders auf den Hochflächen um Alsleben als Grundlage für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.“ (Stadt Alsleben, Flächennutzungsplan, Begründung zur Genehmigung, Allgemeiner Teil, Ausfertigung 18.12.2007, Büro Stadt+Dorf C. Senula, Quedlinburg)

Das Gebiet liegt in der Bodenregion Löss- und Sandlösslandschaften. Es liegt in den Bodenlandschaften der tschernosembetonten Lössböden im nordöstlichen und östlichen Harzvorland. Dort fällt es in die Bodenlandschaft Bernburger und Ermslebener flachwellige Löss-Hochflächen (Nr. 6.2.1.8 der Karte der Bodenlandschaften Sachsen – Anhalts, BODENATLAS Sachsen – Anhalt).

Die Hauptbodenformen in dieser Region sind Löss-Schwarzerden bis –Braunschwarzerden (verbale Bezeichnung nach KA 4; W. KAINZ: Tscherno seme bis Brauner detscherno seme aus Löss) (BODENATLAS Sachsen – Anhalt, Tab. 2.1 - 2).

Lösserden sind aufgrund ihrer kleinen, jedoch nicht zu feinen Korngröße des Gesteins sehr fruchtbar und gehören in Mitteleuropa zum Altsiedelland. Der enthaltene Mineralreichtum ist aufgrund der Korngröße leicht zugänglich. Der Porenreichtum des Lösses, seine gute Durchlüftung und seine guten Eigenschaften als Wasserspeicher erleichtern die Bodenbildung. Auf Löss entstehen tiefgründige, leicht zu bearbeitende und enorm leistungsfähige Braunerden, Parabraunerden und Schwarzerden. Diese Böden und ihre Verbreitungsgebiete sind für die Agrarwirtschaft besonders wichtig (www.wikipedia.org). Die Böden im Gebiet haben ein sehr hohes Ertragspotential (5 von 5 Punkten; BODENATLAS Sachsen – Anhalt, Tab. 2.1 - 2).

Die Durchlässigkeit (Permeabilität) eines Bodens ist abhängig von seiner Lagerungsdichte, Porenvolumen und Porenverteilung, Bodengefüge, Substrataufbau, Körnungsart, Wassergehalt, Durchwurzelungsintensität und den Aktivitäten der bodenwühlenden Organismen. Die Durchlässigkeit unterliegt daher einer Vielzahl von Einflüssen und besitzt eine ausgeprägte Flächenvariabilität. Sie kann daher nur in ihrer durchschnittlichen Tendenz eingeschätzt werden. Die Löss-Schwarzerden bis –Braunschwarzerden im Gebiet haben eine hohe Durchlässigkeit (5 von 6 Punkten).

Unter dem Pufferungsvermögen wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, Änderungen seines chemischen Milieus – insbesondere pH-Änderungen – entgegenzuwirken bzw. diese zu verzögern. Die Böden im Plangebiet weisen ein sehr hohes Pufferungsvermögen (5 von 5 Punkten) auf.

Die Austauschkapazität beschreibt die Fähigkeit des Bodens, basisch wirksame, metallische Kationen (Ca⁺⁺, Mg⁺⁺, K⁺, Na⁺ u.a.) sowie H⁺-Ionen (u.a.) zu adsorbieren und auszutauschen. Die Böden im Gebiet haben eine hohe bis sehr hohe Austauschkapazität (4-5 von 5 Punkten). Die Austauschkapazität hat für den Nährstoffhaushalt des Bodens große Bedeutung. Ihre Höhe wird im Wesentlichen vom Ton- und Humusgehalt bestimmt. Diese sind die Hauptfaktoren, die das Ertragspotential eines Bodens bestimmen. Daher ergibt sich eine recht gute Übereinstimmung zwischen Ertragspotential und Austauschkapazität von Böden. Somit haben die Böden im Gebiet ein sehr hohes Ertragspotential.

Das Bindungsvermögen für Schadstoffe beruht im Wesentlichen auf dem Gehalt des Bodens an Ton, Humus, Oxiden und Karbonaten. Es kennzeichnet im Falle des Eintrags von Schadstoffen das Maß



ihrer Anreicherung im Boden bzw. die Fähigkeit des Bodens, Schadstoffe an sich zu binden. Die Böden im Plangebiet weisen ein sehr hohes Bindungsvermögen für Schadstoffe (5 von 5 Punkten) auf. Mögliche Schadstoffe finden sich somit in den tieferen Bodenschichten. Diese Böden sind u.a. für den Schutz des Grundwassers von außerordentlicher Bedeutung.

Bzgl. des Wasserhaushalts werden die Böden im Plangebiet als mäßig trocken bis mäßig frisch eingestuft.

Die Lößböden angrenzend an das Plangebiet (Erweiterungsflächen) werden von Löß-Griserden und Sandlöß-Griserden begleitet. (Stadt Alsleben, Flächennutzungsplan, Begründung zur Genehmigung, Allgemeiner Teil, Ausfertigung 18.12.2007, Büro Stadt+Dorf C. Senula, Quedlinburg) Griserden, als degradierte Schwarzerden, entstehen im Zuge fortschreitender Bodenentwicklung durch Verwitterungsprozesse und stärkerer Infiltration von Oberflächenwasser bei mittleren Niederschlägen.

Der Boden des Plangebietes des derzeit bestehenden Marktes ist jedoch durch die Jahrzehnte lange vorhandene Nutzung als Gewerbegebiet überformt und kann nicht mehr mit den umliegenden Flächen verglichen werden.

Durch die Versiegelung und Überbauung ist der Boden gestört und überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind stark gestört bzw. nicht mehr vorhanden.

Lediglich die bisher unversiegelten angrenzenden Flächen der geplanten Erweiterung im Osten und Süden weisen ein ungestörtes Bodengefüge auf. Hier sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitgehend erhalten. Im Osten besteht ein ungenutzter Kleingarten und im Süden eine Grünfläche mit Strauch- und Baumbestand.

Das Plangebiet ist nach bisherigen Kenntnissen und gemäß des vorliegenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Salzlandkreises registriert.

Prognose

Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbebestandort mit einem EDEKA- Lebensmittelvollversorgers mit den entsprechenden Anlieferbereichen und der Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden, wird eine großflächige Überbauung und Versiegelung notwendig sein. Lediglich in den südöstlichen, südlichen und südwestlichen Randbereichen werden Flächen begrünt und bleiben für den Naturhaushalt erhalten.

Der Vorsorgegrundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird insofern beachtet, als das zum überwiegenden Teil die bereits überformte Bodenfläche mit ausgesetzter natürlicher Bodenfunktion genutzt wird.

13.4.4 Schutzgut Wasser

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Wasser“ sind:

- Wasserqualität
- Grundwasserneubildungsrate
- Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen
- Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkungen.



Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Wirkungsbereich des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einen Kanal eingeleitet und abgeführt. Lediglich in den Randbereichen versickert es auf den begrünten Flächen.

Im Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand ≤ 20 m. (Stadt Alsleben, Flächennutzungsplan, Begründung zur Genehmigung, Allgemeiner Teil, Ausfertigung 18.12.2007, Büro Stadt+Dorf C. Senula, Quedlinburg)

Es besteht eine geringe Grundwasserneubildungsrate im gesamten Gemarkungsgebiet.

Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Wasserrechtlich genehmigte Entnahmen von Grundwasser bestehen im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Prognose

Es sind keine großen Auswirkungen auf Gewässer oder das Grundwasser zu erwarten, da die Fläche zum überwiegenden Teil bereits überbaut ist. Bei einer Umsetzung der Planung werden erneut Bodenflächen voll- bzw. teilversiegelt und weitere überbaut. Der Oberflächenabfluss wird nicht vermindert. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie derzeit in den Kanal eingeleitet und abgeführt. Lediglich auf den begrünten Flächen im Randbereich kann das Niederschlagswasser versickern.

13.4.5 Schutzgut Luft / Klima

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Luft / Klima“ sind:

- Bedeutung als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet
- Frischluftleitbahn

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Fauna und Flora. Lokalklimatisch bedeutsam sind vor allem versiegelte Flächen wie Gebäude und Verkehrswege. Sie wirken als Wärmeinseln und beeinflussen und belasten das Mikroklima.

Lufthygienisch belastete Gebiete sind in der Regel größere Siedlungsgebiete. Siedlungsbereiche sind nur dann als lufthygienisch belastet anzusehen, wenn diese eine Flächenausdehnung von mindestens 1,0 km² aufweisen. Das Plangebiet grenzt an die bebaute Ortslage von Alsleben (Saale) an.

Im Bereich der Gemarkung Alsleben (Saale) herrscht subkontinentales Klima mit einer Lufttemperatur von durchschnittlich 9,0°C. Im Juli liegt die Durchschnittstemperatur bei ca. 16,8 °C und im Januar bei ca. 0,2°C. Alsleben (Saale) liegt im Regenschatten des Harzes, auf der sonnenreichen und regenärmeren Lee – Seite, wonach geringe Niederschläge, im Jahresmittel 500 mm Niederschlag, fallen. Die Windrichtung ist vorherrschend aus westlichen Richtungen (zu 60%).

Das im Plangebiet bestehende Klima wird vor allem vom Siedlungsgebiet sowie von der „Sanderslebener Straße“ im Norden aber auch von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit starker Nachtabkühlung sind als Kaltluftentstehungsgebiete anzusehen. Alsleben (Saale) liegt in einem Kaltluftammelgebiet.

(Stadt Alsleben, Flächennutzungsplan, Begründung zur Genehmigung, Allgemeiner Teil, Ausfertigung 18.12.2007, Büro Stadt+Dorf C. Senula, Quedlinburg)



Prognose

Der vorhandene Lebensmittelmarkt stößt keine klimaschädlichen Abgase aus. Lokal tritt durch die Aufheizung der Gebäude und versiegelter Flächen eine stärkere Erwärmung auf, die jedoch keine schädliche Wirkung haben dürfte. Durch das Planvorhaben werden die sich aufheizenden Flächen vergrößert und Grünflächen umgewandelt.

Die vorgesehen ausgleichende Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher) werden in einem gewissen Maß zur Minderung der Erwärmung beitragen. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinflusst.

13.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Landschaftsbild“ sind:

- Eigenart – Unverwechselbarkeit und das „Typische“ einer Landschaft
- Schönheit
- Seltenheit
- Strukturvielfalt – kleinräumiger Wechsel gliedernder Elemente und unterschiedlicher Nutzungsstrukturen
- Naturnähe – Urwüchsigkeit und Ungestörtheit
- Visuelle Verletzbarkeit
- Erholungseignung

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Landschaftsbild bezeichnet die landschaftsästhetischen Gesichtspunkte einer Landschaft. Die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes muss zwangsläufig subjektiv sein.

Gemäß eines Urteil des BVerwG vom 27.09.1990 ist das Landschaftsbild die Abbildungen einer Landschaft im Bewusstsein bzw. im Empfangen eines Menschen (sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft). Es resultiert aus der Summe von mehr oder weniger bewusst aufgenommenen und verarbeiteten Wahrnehmungen bei der Durchquerung oder dem Befinden in einer Landschaft. Die im Wesentlichen visuellen, aber auch akustischen und olfaktorischen Eindrücke, die teilweise eher als fragmentarisch zu bewerten sind, verdichten sich im Unterbewusstsein des Menschen zu einem meist sehr komplexen Gesamtbild. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt, wenn Veränderungen der Landschaftsoberfläche von einem für die Schönheiten der natürlich gewachsenen Landschaft aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden werden (BVerwG, Urt. V. 27.9.1990-4C44.87, BVerwGE 85, 348, NuR 1991, 124).

Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Norden kommend und gliedert sich dem Charakter nach in das Siedlungsgefüge ein. Das Bild besteht bereits seit mehreren Jahrzehnten, und hat sich bei den Einwohnern und Durchfahrenden etabliert.

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Siedlungsflächen im Norden und Osten und von Ackerflächen im Süden und Westen. Das Plangebiet schließt sich westlich direkt an das Siedlungsgefüge an.

Aufgrund dieser Vorbelastungen hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Prognose

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Neubau mit Erweiterung eines bereits seit mehreren Jahrzehnten an diesem Standort ansässigen EDEKA-Lebensmittelvollversorgers handelt, wird sich das Landschaftsbild nicht wesentlich ändern.



Die Erweiterung auf derzeit bestehende Grünflächen sind nur aus Süden sichtbar, so dass sich das Bild vom Hauptzugang/Zufahrt aus Norden nicht deutlich ändern wird.

Die wirtschaftliche Nutzung der Fläche ändert sich nicht. Der Markt dient der Sicherung von Arbeitsplätzen und soll Mitarbeiter- und Kundenfreundlicher gestaltet werden.

Mit der Planung wird also nur ein geringer Teil bislang ungenutzter oder unberührter Fläche (Grünfläche und aufgegebener Kleingarten) in Anspruch genommen. Der Großteil der Fläche ist bereits durch intensive anthropogene Nutzung stark vorbelastete und aus diesem Grund für andere Nutzungen kaum in Frage kommende Flächen überplant. Die Weiternutzung der Fläche ist städtebaulich sinnvoll und entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a (2) BauGB.

13.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sind:

- Repräsentanz
- Seltenheit
- Eigenart

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Kulturdenkmale darstellen und deren Nutzbarkeit durch eine Veränderung der Nutzung eingeschränkt werden könnte.

Nach den bisherig vorliegenden Kenntnissen befindet sich im Plangebiet kein archäologisches Kulturdenkmal. Eine Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie zum Plangebiet liegt noch nicht vor.

Prognose

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten, da das Gelände bereits überwiegend bebaut ist.

13.4.8 Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1a Bau GB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine konkreten Maßnahmen zum Klimaschutz festzulegen, jedoch sind allgemeine Aussagen möglich.

So ist darauf zu achten, dass mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird, und eine weitergehende Versiegelung zur Vermeidung einer intensiven Luftherwärmung vermieden wird. Weiterhin ist durch eine geringe Bodenneuversiegelung gewährleistet, dass das Oberflächenwasser nicht oberirdisch abläuft sondern in die Bodenschichten versickern kann, so dass eine Grundwasserneubildung möglich ist und Lebensräume für Fauna und Flora erhalten werden.

Der Boden im Plangebiet ist weitgehend überformt, verdichtet und aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung geprägt. Aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelungen sind die natürlichen



Bodenfunktionen i.S. von § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG größtenteils nicht mehr vorhanden oder stark eingeschränkt. D.h., dass der Großteil der vorhandenen Böden bereits derzeit keine große Bedeutung hinsichtlich der Schutzziele Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Luft / Klima aufweist.

Der Bereich der Erweiterung im Süden und Osten besteht aus einer Grünfläche mit einem Strauch- und Baumbestand mit einem Alter von ca. 15 Jahren und einem aufgegebenen Kleingarten mit einem Alter von ca. 20 Jahren. Diese Flächen haben derzeit eine große Bedeutung für die Schutzziele Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Luft / Klima.

13.4.9 Wechselwirkungen

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren unterschiedlich geprägt. Die Intensität und die Art und Weise der Wechselbeziehungen hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen o. g. Schutzgüter an sich ab. Die durch die geplanten Vorhaben für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere / Boden verbundenen Auswirkungen sind auf 0,87 ha als erheblich, aber ausgleichbar einzustufen. Durch die Art der Vornutzung des überwiegenden Bereiches als EDEKA-Lebensmittelvollversorger ist die Fläche stark vorbelastet.

Dies gilt auch für das Schutzgut „Landschaftsbild“.

Die Fläche weist derzeit das Marktgebäude und versiegelten Wege-, Flächen und Parkplätze auf, die in ihrer Art und Weise wieder hergestellt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen werden nur auf einem geringen, unbefestigten Teil des Geländes im Randbereich im Südosten, Süden und Südwesten erhalten bleiben bzw. entstehen. Die Versickerungsrate des Niederschlagswassers wird geringer werden und der Oberflächenwasserabfluss mit Ableitung über den Kanal wird sich erhöhen.

Über die oben beschriebenen Auswirkungen hinausgehende erheblich negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Störung der Erholungsfunktion 	nicht erheblich
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Vegetation Veränderung der Vegetationsstrukturen und Standortbedingungen 	erheblich erheblich
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung von Lebensraumstrukturen Baubedingte Störungen 	erheblich wenig erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Bodenbewegung, -abtrag, -verdichtung Versiegelung 	erheblich erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verringerte Versickerung 	erheblich
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> Lokale Erwärmung 	erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Landschaftsbildes 	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung eines archäologischen Kulturdenkmals 	nicht erheblich
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern 	nicht erheblich

Tab. 3: Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen



13.5 Eingriffsbilanzierung

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG anzuwenden.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG und §§ 6 bis 10 NatSchG LSA in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Beschreibung und Bewertung der qualitativen Auswirkungen erfolgte im Kapitel 13.4 unter Punkt 13.4.1 bis 13.4.9.

Die Bewertung der Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009). Anhand der erfassten und bewerteten Biotoptypen werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt bilanziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 8.744 m² (ca. 0,87 ha).

Die Biotoptypenbestimmung beruht auf einer Begehung am 05.05.2022. Die Begehungen waren notwendig, um das Pflanzeninventar und die Biotoptypen zu erfassen.

13.5.1 Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff

Folgend wird der Zustand des Plangebietes hinsichtlich der vorkommenden Biotoptypen verbalargumentativ beschrieben. Das erfolgt nach einer Begehungen am 05. Mai 2022 sowie unter zu Hilfenahme der Luftbilder von Google aus den Jahren 2020, 2018, 2015, 2010, 2009 und 2000.

Bestand:

- **Gebäude:** Auf dem Gelände steht das Marktgebäude. Das Gebäude hat eine **Grundfläche von 1.270 m²**. Es wird in der Tabelle mit dem Code **B** und dem Biotoptyp **Bebaute Fläche** aufgenommen. Der Biotopwert beträgt **0**.
- Zu den **befestigten Flächen** gehören die Zufahrt, die Anlieferzone, Parkplätze und Bewegungsflächen, welche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt sind. Diese Flächen haben eine Gesamtgröße von **3.050 m²**. Sie werden in der Tabelle mit dem Code **VPZ** und dem Biotoptyp **Befestigter Platz** aufgenommen. Der Biotopwert beträgt **0**.
- Weiterhin finden sich innerhalb des Geltungsbereiches noch zwei junge **Einzelbäume** (2 Laubbäume) sowie im Norden ein Altbaum (Laubbaum). Sie haben in ihrer Gesamtheit einen Stammumfang von 1,50 m + 0,35 m + 0,35 m = 2,20 m x 20 = **44 m²**, dem Code **HEX** und dem Biotoptyp **Sonstiger Einzelbaum** sowie dem Biotopwert von **12** Punkten in die Tabelle aufgenommen werden.
- Im westlichen Böschungsbereich ist ein Gebüsch innerhalb der Ruderalfläche angesiedelt. Es wird einer Grundfläche von **25 m²**, mit dem Code **HYB**, dem Biotoptyp **Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)** und dem Biotopwert von **15** Punkten aufgelistet.
- Der westliche Böschungsbereich ist mit einer Ruderalvegetation bestanden. Die Fläche beläuft sich auf **339 m²**. Sie wird mit dem Code **URA** und dem **Biotoptyp Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten** in die Tabelle aufgenommen. Der Biotopwert beträgt **14** Punkte.
- Die verbleibenden Flächen in den Randbereichen sind mit einem Scherrasen belegt. Die Flächen werden mit einer Gesamtgröße von **199 m²**, mit dem Biotoptyp **Scherrasen**, dem Code **GSB** und einem Biotopwert von **7** Punkten aufgenommen.



Erweiterung

- Auf den östlich der Bestandsfläche gelegenen Flurstücken befinden sich in der Nutzung aufgegebenen Kleingärten. Die Fläche wird mit einer Größe von **1.956 m²**, dem Code **AKE** und dem Biotoptyp **Kleingarten** bewertet. Der Biotopwert beträgt **6** Punkte.
- Südlich der Bestandsfläche befindet sich eine Grünfläche, welche mit dem Biotoptyp **Strauch-Baumhecke** aus überwiegend heimischen Arten, dem Code **HHB**, einer Flächengröße von **1.726 m²** und einem Wert von **18** Punkten in die Tabelle übernommen wird. Dem lt. Tabelle vorgegebenen Biotopwert werden aufgrund des jungen Alters des Gehölzbestandes von 9 bis 20 Jahren 2 Punkte abgezogen.
- Ausgehend vom westlich verlaufenden Feldweg befindet sich ein Abzweig eines **Unbefestigten Weges**, Code **VWA** mit einer Fläche von **116 m²** und einem Biotopwert von **6** Punkten innerhalb der Erweiterungsfläche.

Code	Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Biotopwert/m ²	Biotopwert gesamt
Bestand				
B	Bebaute Fläche	1.270	0	0
VPZ	Befestigter Platz	3.050	0	0
HEX	Sonstiger Einzelbaum	44	12	528
HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)	25	15	375
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	339	14	4.746
GSB	Scherrasen	200	7	1.400
	Zwischensumme Bestand	4.946	-	7.049
Erweiterung				
AKE	Kleingarten	1.956	6	11.736
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten Ca. 15 Jahre alt	1.726	20-2= 18	31.068
VWA	Unbefestigter Weg	116	6	696
	Zwischensumme Erweiterung	3.798	-	43.500
	Gesamtsumme	8.744		50.549

Tab. 4: Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff

Der Biotopwert der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 50.549 Wertpunkte.

13.5.2 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.5.2.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Der im Norden des Plangebietes vorhandene alte Laubbaum ist zu erhalten.

13.5.2.2 Im Kronenbereich des vorhandenen alten Laubbaumes, auf einer Fläche von 106 m², ist nur Scherrasen aus Gebrauchsrasen RSM 2.3 „Spielrasen“ oder RSM 2.2 Variante 1 zu verwenden. Es sind 25 g/m² Saatgut anzusäen.



13.5.2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Plangebietsgrenzen werden in einer Breite von 3 m bodendeckende Gehölze in Kombination mit bodendeckenden Stauden angepflanzt.

Bodendeckende Gehölze: Mindestqualität: 2 x v. im Container, 2-3 Triebe, Länge 20 bis 30 cm. Pflanzung mind. 5 Stk/m².

Bodendeckende Stauden: Mindestqualität: Containerware.

Es werden standorttypische, überwiegend heimische Gehölze (Pflanzliste) gepflanzt. Es ist zertifiziertes autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Die entsprechenden Nachweise sind zu Kontrollzwecken zu dokumentieren.

13.5.2.4 Pflanzenliste bodendeckende Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Lonicera nitida „Elegant“	Heckenmyrthe
Lonicera nitida „Maigrün“	Heckenmyrthe
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Prunus laurocerasus „Mont Vernon“	Kirschlorbeer
Vinca major	Großblättriges Immergrün
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün

Tab. 5: Pflanzenliste bodendeckende Gehölze

13.5.2.5 Die Gehölze sind gemäß DIN 18 915, der DIN 18 916 sowie der DIN 18 919 (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im zeitigen Frühjahr bei nicht gefrorenem Boden oder der Herbst.

13.5.2.6 Nach der einjährigen Fertigstellungspflege sowie nach der darauffolgenden Anwuchspflege über einen Zeitraum von vier Jahren ist die Ausführung der Pflege jeweils der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Verlustexemplare sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

13.5.2.7 Die Endabnahme erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung durch die UNB und den Vorhabensträger. Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen.

13.5.2.8 Die Pflanzung ist für die Dauer des Eingriffes (Bestand des Gewerbegebietes) zu erhalten.

13.5.2.9 Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Marktes zu erfolgen und ist innerhalb einer Frist von 2 Wochen gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Gleichzeitig dient die Pflanzung einer vegetativen Einfassung des Plangebietes, die auch optisch wahrnehmbar ist. Sie wird positiven Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter haben, wie auf Luft / Klima, Tiere und Pflanzen und nicht zuletzt auf das Landschaftsbild.



13.5.3 Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff

Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. Punkt 3. - Begründung der Art und Maß der baulichen Nutzung):

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt, d.h. 80 % der Fläche innerhalb der Baugrenze sind überbaubar.

Fläche des Geltungsbereiches: 8.744 m²

Überbaubare Fläche: 6.995 m²

Es ist geplant, das eigentliche Markgebäude einschließlich der Nebenräume auf 3.500 m² zu vergrößern. Zu befestigen sind die Anlieferzone, Verkehrsfläche sowie die Mitarbeiter- und Kundenparkplätze. Geplant sind 114 Stellplätze incl. Einkaufswagenbox, Behindertengerechten Parkplätzen, Eltern/Kind Parkplätzen und E-Mobility Stellplätzen. Die Fahrgassenbreiten liegen zwischen 6,50 m und 8,50 m. Am nördlichen und östlichen Gebäudebereich sind fußläufige Wege und Flächen angeordnet sowie ein Fußweg im Westen in Richtung Norden zum öffentlichen Fußwegenetz. Im westlichen, südlichen und östlichen Randbereich zum Gebäude sind Grünflächen geplant. Ebenso auf den verbleibenden Randbereichen der Stellplätze.

Code	Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Planwert/ Biotopwert*/m ²	Biotopwert gesamt
B	Bebaute Fläche (Gebäude)	3.450	0	0
VWB	Befestigter Weg (gepflastert) (Wegeflächen, fußläufig)	300	3	900
VS	Straße (versiegelt) (Zufahrt, Fahrgassen, Anlieferung)	2.045	0	0
VSA	Teilversiegelte Straße (gepflastert) (Parkplatz)	1.200	2	2.400
	Überbaubare Fläche (80%)	6.995		
GSB	Scherrasen	683	7	4.781
PYA	Beet/Rabatte	1.036	6	6.216
HEX	Sonstiger Einzelbaum (aus Bestand)	30	12*	360
	Gesamtsumme	8.744	-	14.657

Tab. 6: Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff

Der Planwert der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 14.657 Wertpunkte.

Kompensationsbedarf

Die Differenz aus dem Flächenwert des Ausgangszustands und dem Flächenwert des zu erwartenden Zustands nach dem Eingriff:

$$K = 50.549 - 14.657 = 35.892 \text{ Punkte}$$

Es besteht ein Kompensationsbedarf von 35.892 Punkten.

Die Differenz aus dem Flächenwert des Ausgangszustands und dem Flächenwert des zu erwartenden Zustands nach dem Eingriff mit Ausführung der Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes führt zu einem positiven Ergebnis. D.h. der Wert des Ausgangszustandes ist um 35.892 Punkte höher als der Wert des zu erwartenden Zustandes.



Mit der Ausführung der Kompensationsmaßnahme kann der Eingriff nicht kompensiert werden. Es sind weitere externe Maßnahmen notwendig.

Mögliche Ausgleichsflächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, der Stadt Alsleben (Saale) und dem Auftraggeber abzustimmen. Eine genaue Abklärung ist nach einer Behördenbeteiligung möglich.

13.6. Entwicklungsprognosen

13.6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sanderslebener Straße“ Stadt Alsleben (Saale) wird die Entwicklung des Gebietes als Gewerbegebiet § 8 BauNVO innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche und als Grünfläche ausgewiesen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Alsleben (Saale) wird im Parallelverfahren geändert, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Entwicklung des Gebietes ist verbunden mit den beschriebenen Auswirkungen vor allem für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser.

Das Plangebiet wird bereits zum überwiegenden Teil seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Durch diese Nutzung sind die Flächen bereits anthropogen überprägt. Es werden weitere Flächen im Erweiterungsbereich überbaut und versiegelt werden.

Die durch die Überbauung derzeit bereits eingeschränkte Regenwasserversickerung wird sich aufgrund der Versiegelung der Flächen nicht verbessern. Der Oberflächenablauf wird nicht vermindert. Das Oberflächenwasser wird weiterhin über einen Kanal abgeleitet.

Durch die Erweiterung des Marktes sind keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen aus ansteigender allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die bestehenden Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht tangiert.

Für das Landschaftsbild werden keine erheblichen Auswirkungen entstehen, da der EDEKA-Markt an diesem Standort schon seit Jahrzehnten besteht und im Bewusstsein der Bürger etabliert ist.

Die Berechnung der Eingriffsfolgen erfolgt hier über die Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009).

Die Eingriffsbilanzierung zeigt auf, dass weitere externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig sind, da der Wert der Ausgangsfläche höher ist als der Wert des zu erwartenden Zustandes. Durch die beschriebene Kompensationsmaßnahme in Form des Anlegens einer Rabatte mit bodendeckenden Gehölze und Stauden auf einer Grundfläche von 1.036 m² kann der Eingriff im Geltungsbereich nicht kompensiert werden.

Positiv ist, dass hier Planungs- und Baurecht für eine bereits zum großen Teil als gewerblich genutzte Fläche erwirkt wird. Es werden nur geringfügig unerschlossene- bzw. Grünflächen in Anspruch genommen.



13.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde das Plangebiet vermutlich als EDEKA-Lebensmittelvollversorger, ohne Chancen auf weitere zukunftsfähige Entwicklung, erhalten bleiben. Die Kunden- und Mitarbeiterfreundlichkeit des Marktes sowie die Grundversorgung am Standort Alsleben (Saale) würden nicht verbessert werden können.

13.7 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

13.7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Jedes Bauvorhaben verändert die Umwelt. In Vorsorge für unsere Umwelt muss daher die Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt abgeschätzt und bei der Realisierung versucht werden, Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden oder zumindest zu mindern.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Eingriffe sind, wenn möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten Bäume außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehend, Hecken, Gebüsche, lebende Zäune und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- oder Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Folgende allgemeine Maßnahmen tragen zur Minimierung bei:

- die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren,
- die Art der Befestigungen ist den Erfordernissen der Nutzung anzupassen,
- weitestgehende Reduzierung von Erdmassenbewegungen während möglicher Bauphasen,
- Auflagen zur Beschränkung von Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. Begrenzung des Baufeldes)
- Einsatz von lärm mindernden Baumaschinen und -fahrzeugen, Geräte und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) entsprechen, Staubbindung auf Straßen und -flächen,
- Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser im Plangebiet,
- die vorhandenen Bäume sind so weit wie möglich zu erhalten,
- Schutz zu erhaltender Gehölze während möglicher Bauarbeiten; Aufnahme der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen unter der Beachtung der RAS – LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) als Vertragsbestandteil für das bauausführende Unternehmen festlegen,
- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen,
- weitgehende Minimierung der Abwassermenge,
- Verzicht auf für bestimmte Tiergruppen risikoreiche Anlagen und Bauteile (z.B. Lichtquellen mit Lockwirkung),
- Ausgestaltung des Vorhabens unter Berücksichtigung des Naturraums und des Standortes.



13.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im § 7 NatSchG LSA – Kompensationsmaßnahmen (zu § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes) werden Aussagen über die Auswahl und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Zu den vorrangigen Maßnahmen zählen u.a. Maßnahmen, die keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen oder auch ortsnah andere Biotope im Rahmen des Biotopverbundes entwickeln.

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt über die Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009).

Der Eingriff ist mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich nicht ausgeglichen. Externe Kompensationsmaßnahmen müssen abgestimmt werden.

13.8 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um eine gewerbliche Nutzung. Das Gelände wird seit vielen Jahrzehnten als Standort eines EDEKA-Lebensmittelvollversorgers gewerblich genutzt. Daher erübrigt sich die Frage nach geeigneten Alternativstandorten. Eine Erweiterung ist hinsichtlich eines zukunftsorientierten Standortes unumgänglich.

13.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen wurden die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG beachtet.

Zur Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden Berechnungen entsprechend der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell)“ (Fassung vom 12.3.2009) durchgeführt.

13.10 Beschreibung der Maßnahmen des Monitoring (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen)

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, besteht die Verpflichtung der Umweltüberwachung (Monitoring).

Die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen liegt im Ermessen der Stadt Alsleben (Saale) bzw. der Verbandsgemeinde Saale-Wipper. Für die Umsetzung der Vorhaben aus dem in Rede stehenden Bebauungsplan sind folgende Punkte entsprechend der Umsetzung des konkreten Vorhabens durch die Stadt Alsleben (Saale) bzw. durch die Verbandsgemeinde Saale-Wipper zu überwachen:

- Die Einhaltung des Geltungsbereiches.
- Sicherung der vorhandenen und gleichzeitig verbleibenden Gehölze.

Für die Kontrolle der Maßnahmenumsetzung sind die Baubehörden der Stadt Alsleben (Saale) bzw. der Verbandsgemeinde Saale-Wipper und des Salzlandkreises zuständig.



13.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Stadt Alsleben (Saale) soll auf einem gewerblich genutzten Gelände am westlichen Ortsrand, auf welchem seit mehreren Jahrzehnten ein großflächiger EDEKA-Lebensmittelvollversorger ansässig ist, eine Erneuerung und Erweiterung des Marktes erfolgen und Planungs- und Baurecht geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll die dafür erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen schaffen. Seit mehreren Jahrzehnten wird das Flurstück durch EDEKA-MIHA Immobilien Service GmbH genutzt. Eigentümer der Fläche ist die 35. Planbau GmbH Minden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2192, 756/1 und 2385 der Flur 12 Gemarkung Alsleben und die Flurstücke 30, 31, 32, 33, 34 und 35 der Flur 7 der Gemarkung Alsleben. Er hat eine Größe von ca. 0,87 ha.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch die Nebenanlagen der Sanderslebener Straße,
- Im Osten: durch die Lindenhofstraße sowie Kleingärten,
- Im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Im Westen: durch eine Grünfläche sowie einen genutzten Feldweg.

Auf dem Plangebiet besteht gegenwärtig ein EDEKA – Lebensmittelvollversorger einschließlich der Nebenanlagen sowie der Parkfläche.

Das Gelände ist für die vorhandene Nutzung geeignet. Es bestehen keine Nutzungskonflikte mit der Umgebung.

Die Durchführung des Vorhabens stellt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch dar.

Durch die Vorhaben kommt es zu einem Verlust an unversiegelten Freiräumen/Grünflächen im Erweiterungsbereich. Der größte Teil des Geltungsbereiches, die Fläche des bestehenden EDEKA-Marktes ist bereits überbaut und versiegelt.

Dennoch kommt es zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Tier- und Pflanzenwelt, die wenig bis erheblich sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild sind nicht erheblich. Wenig erhebliche Auswirkungen sind ebenfalls für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, nach derzeitigem Kenntnisstand, zu erwarten.

Die Bewertung der Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf der Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009). Die Eingriffsbilanzierung zeigt auf, dass neben den grünordnerischen Festsetzungen weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig sind, da der Wert der Ausgangsfläche höher ist, als der Wert des zu erwartenden Zustandes.

14. FLÄCHENBILANZ

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	Prozentanteil
1.	Überbaubare Fläche	6.995	80,0
2.	Fläche für grünordnerische Festsetzungen	1.142	13,1
3.	Nicht überbaubare Fläche	607	6,9
	Insgesamt	8.744	100,00

Tab. 7: Flächenbilanz

15. QUELLENACHWEIS



- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (Amtsblatt EG Nr. L 103 S. 7), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14. April 2003, über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume in der Europäischen Union und den Einrichtungen Europäischer Vogelschutzgebiete
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung), in Kraft getreten am 15.02.2015
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Amtsblatt EG Nr. L 206 vom 22.07.1992) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Amtsblatt, L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017,
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA), vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Landeswaldgesetz Sachsen – Anhalt (LWaldG LSA), Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), geändert am 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002; GVBl. LSA S. 214, § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019, GVBl. LSA S. 946)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt), (Fassung vom 12.3.2009), Rd.Erl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2. Entwurf beschlossen durch die Regionalversammlung am 29.09.2020
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg, 2005
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt 1994, Landesamt für Umweltschutz Sachsen - Anhalt
- BODENATLAS Sachsen – Anhalt, Geologisches Landesamt Sachsen – Anhalt, Halle, 1999



- Naturschutzgebiete in Sachsen-Anhalt, Internetseiten des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz und Landschaftspflege, www.lvw-natur.sachsen-anhalt.de,
- Garten + Landschaft – Zeitung für Landschaftsarchitektur (3/1999), Callwey Verlag, F. Schröter: Neue rechtliche Regelungen: Bodenschutz in der Bauleit- und Landschaftsplanung,
- <http://www.auf.uni.rostock.de/ibp/STAFF/kretschmer/b-schutz.htm>, H. Kretschmer: Bemerkungen zu „Schutzwürdigkeit von Böden“ und „Nachhaltigkeit der Bodennutzung,
- Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau und Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollversorgers in der Stadt Alsleben, Saale, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 31.05.2022
- Stadt Alsleben, Flächennutzungsplan, Begründung zur Genehmigung, Allgemeiner Teil, Ausfertigung 18.12.2007, Büro Stadt+Dorf C. Senula, Quedlinburg)
- Stadt Alsleben, Flächennutzungsplan, Begründung zur Genehmigung, Umweltbericht, Ausfertigung 18.12.2007, Büro Stadt+Dorf C. Senula, Quedlinburg
- <https://lau.sachsen-anhalt.de>
- <https://lvw.sachsen-anhalt.de>
- <https://mule.sachsen-anhalt.de>
- <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/sachsen-anhalt/>
- <http://www.auf.uni.rostock.de/ibp/STAFF/kretschmer/b-schutz.htm>
- www.natura2000-lsa.de
- www.wikipedia.org