



STADT JESSEN (ELSTER)

BEBAUUNGSPLAN NR. 5A „GEWERBEGEBIET LINDA -BAHNHOFSTRAßE“ IM ORTSTEIL LINDA DER STADT JESSEN (ELSTER) Begründung und Umweltbericht

SATZUNG
STAND: 06.08.2025

Verfasser:

BRUCKBAUER & HENNEN

SCHILLERSTRASSE 45
14913 JÜTERBOG
Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Beschreibung des Plangebiets	4
2.1. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.2. Geltendes Planungsrecht	6
2.3. Verkehrserschließung	6
2.4. Technische Infrastruktur/Leitungen	6
2.5. Immissionsschutz	6
3. Planerische Ausgangssituation	7
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
3.2. Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.3. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	7
II. Planinhalt	8
4. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	8
5. Begründung der Festsetzungen	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.5 Löschwasser	9
6. Flächenbilanz	9
B. Umweltbericht	10
7. Einleitung	10
7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	10
7.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	10
7.2.1 Gesetze und Verordnungen	10
7.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne	11
8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
8.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	11
8.2 Bestandsaufnahme und Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	11
8.2.1 <i>Biologische Vielfalt</i>	11
8.2.2 <i>Schutzgut Mensch</i>	12
8.2.3 <i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	12
8.2.4 <i>Schutzgut Fläche und Boden</i>	13
8.2.5 <i>Schutzgut Wasser</i>	14

8.2.6	<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	14
8.2.7	<i>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</i>	15
8.2.8	<i>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter</i>	15
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
8.3.1	<i>Schutzgut Mensch</i>	15
8.3.2	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	15
8.3.3	<i>Schutzgut Fläche und Boden</i>	17
8.3.4	<i>Schutzgut Wasser</i>	17
8.3.5	<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	17
8.3.6	<i>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</i>	17
8.3.7	<i>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter</i>	18
8.3.8	<i>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</i>	18
8.3.9	<i>Art und Menge der Abfälle</i>	18
8.3.10	<i>Risiken durch Unfälle und Katastrophen</i>	19
8.3.11	<i>Art und Menge an Emissionen</i>	19
8.3.12	<i>Abfälle und deren Beseitigung</i>	19
8.3.13	<i>Risiken für die Gesundheit, die Umwelt und das kulturelle Erbe</i>	19
8.3.14	<i>Kumulierung der Auswirkungen mit benachbarten Vorhaben</i>	19
8.3.15	<i>Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima</i>	19
8.3.16	<i>Eingesetzte Techniken und Stoffe</i>	19
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung	20
8.4.1	<i>Bilanzierung</i>	20
8.4.2	<i>Vermeidungsmaßnahmen</i>	21
8.4.3	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	22
8.4.4	<i>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</i>	23
8.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
8.5	Zusätzliche Angaben	25
C.	Verfahren	27
D.	Rechtsgrundlagen / Quellen	27
Anlagen		28
	Textliche Festsetzungen	28
	Biotopkartierung	32

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Metallbau & Agri-Service GmbH ist im Ortsteil Linda der Stadt Jessen (Elster) (Elster) in der Bahnhofstraße ansässig. Das Betriebsgelände befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Linda-Bahnhofstraße“, welcher seit 2006 rechtskräftig ist.

Der Betriebseigentümer plant die Erweiterung seines Standortes durch den Bau einer weiteren Produktionshalle westlich seines bestehenden Betriebes. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 181/3 eine Baugrenze mit einem Abstand von 3 Metern zur Flurstücksgrenze festgesetzt, was einen Neubau an der geplanten Stelle ausschließt. Aus diesem Grund hat der Betriebsinhaber den Antrag gestellt, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der Stadtrat Jessen (Elster) hat am 26.09.2023 einen entsprechenden Beschluss gefasst.

Ziel des Bebauungsplans 5a „Gewerbegebiet Linda - Bahnhofstraße“ ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen. Hierzu ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu schaffen.

Weitere Planungsziele sind:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.
- Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedürfnisse der Bevölkerung
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
- Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Stadtentwicklung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 02.04.2024 bis zum 06.05.2024 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.04.2024 von der Planung unterrichtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Natur+Text GmbH, 08.01.2025), Faunistisch – floristisches Gutachten (Natur+Text GmbH, 08.01.2025) sowie eine Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter, 25.07.2024) erarbeitet, der Gegenstand des Bebauungsplans sind. Damit wurde den Forderungen der Behörden nachgekommen.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die förmliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand vom 19.05.2025 bis 20.06.2025 bzw. mit Schreiben vom 19.05.2025 statt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Bilanzierung zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs bemängelt. Nach Prüfung und Überarbeitung der Bilanzierung hat die Behörde der Bilanzierung am 05.08.2025 zugestimmt.

2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage an der L 113. Es wird im Osten eingegrenzt durch einen Graben, südlich durch eine Hecke und nördlich durch die L 113 (Bahnhofsstraße). Die westliche Grenze bildet die westliche Flurstücksgrenze 180/, 181/1 und 179/1.



Abb. 1: Lage im Gebiet, M 1:7.500

2.1. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 9 in der Gemarkung Linda: Flurstücke 175, 176, 177, 178, 179/1, 179/3, 180/2, 181/1, 181/3 und 182.



Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan

2.2. Geltendes Planungsrecht

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für Teile des Geltungsbereichs desgegenständlichen Bebauungsplanes liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Da die Festsetzungen einer Erweiterung des Betriebsstandortes entgegenstehen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

2.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die L 113 erschlossen. Aufgrund der geplanten Erweiterung des bereits bestehenden Betriebsgeländes, welches sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Linda - Bahnhofstraße“ befindet, ist das Gebiet bereits erschlossen. Somit sind keine zusätzlichen Erschließungsarbeiten erforderlich.

2.4. Technische Infrastruktur/Leitungen

Ein Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist aufgrund der baulichen Nutzung gegeben. Die Abwasserbeseitigung hat über einen Anschluss an die zentralen Anlagen des WAZV Elbe-Elster-Jessen zu erfolgen. Für das Einleiten von gewerblichem (betrieblichem) Schmutzwasser — ist ein Antrag auf Genehmigung einer Einleitung von gewerblichem bzw. industriellem Abwasser in die öffentliche Schmutzwasseranlage zu beantragen.

2.5. Immissionsschutz

Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude. Mit störenden Immissionen ist nicht zu rechnen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter, 25.07.2024) erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung der Metallbau & Agri-Services GmbH im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 »Gewerbegebiet Linda - Bahnhofstraße« unter Berücksichtigung des Nutzungskonzepts schalltechnisch verträglich ist.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) / Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Linda -Bahnhofstraße" der Stadt Jessen (Elster) zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem LEP 2010, dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standort-potenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2018), dem Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV 2014) sowie dem Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind 2018).

Dies ist insbesondere dahingehend von Bedeutung, dass der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Jessen (Elster) einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß dem Ziel Z 38 LEP 2010 als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt ist. Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes erfolgte im STP DV 2014 gemäß Ziel 2 des STP DV 2014 in der Beikarte B 1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Linda - Bahnhofstraße" im OT Linda der Stadt Jessen (Elster) befindet sich zwar außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Jessen (Elster), unter Bezug auf die allgemeine Einführung des LEP 2010 zu Ziffer 2.1 „Zentrale Orte" ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) gleichwohl weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet einer Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Dies ist hier gegeben. Freiraumstrukturelle Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten sind für das Plangebiet nicht festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbegebiet Linda - Bahnhofstraße" im OT Linda der Stadt Jessen (Elster) steht demnach nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich teilweise als gewerbliche Baufläche, teilweise als öffentliche Grünfläche sowie als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Demzufolge muss der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

3.3. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Die Stadt Jessen (Elster) verfügt über ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2018 – 2030 aus dem Jahr 2018. Die Sicherung der Wirtschaft ist als eine zentrale Aufgabe definiert.

II. Planinhalt

4. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel ist es einen vorhandenen gewerblichen Standort mittels Erweiterung planungsrechtlich zu sichern.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Als Art der Nutzung wird für das Gebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Als zulässig festgesetzt werden

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Alle weiteren im § 8 BauNVO benannten Nutzungen sind ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale Grundflächenzahl wird im GE mit 0,8 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche maßgeblich.

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl ist folglich eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Bauland bestimmt. Dabei sind im Sinne der Berücksichtigung des Umweltschutzes in der Bauleitplanung alle ober- und unterirdischen Anlagen mitzurechnen, wie z.B. Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Tiefgaragen und sonstige unterirdische Anlagen.

In § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Obergrenze der Grundflächenzahl im Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf drei Geschosse (III) begrenzt.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes wird eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

• **Bauweise**

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festgesetzt. Es gelten folgende Bindungen: Die Länge der Gebäude darf 125 m (gemessen parallel zur Baugrenze) nicht überschreiten.

- **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ermöglichen die Größen der Baufelder zusammen mit dem bewussten Verzicht auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude. Die Ausweisung der Baufenster berücksichtigt dabei den Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

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

A 1: Auf den dafür vorgesehenen Flächen ist je angefangene 40 m² ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Gehölzliste 1 und 8 Sträucher gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen. Die verbleibenden, nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese gemäß Saatmischung anzusäen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

A 2 Entwicklung eines Habitats für Zauneidechse

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Habitatfläche zu entwickeln. Hierzu sind 16 Totholzhauferker und Rohbodenstellen sowie 8 Gebüsch Pflanzungen anzulegen. Die verbleibenden, nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese gemäß Saatmischung anzusäen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.5 Löschwasser

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt 405 ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 96 m³/h für eine Zeit von 2 Stunden nachzuweisen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen dabei nicht weiter von einer abzulöschenden Fläche als 300 m entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung in Anlehnung an DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist objektkonkret hier nicht anwendbar, da es sich nicht um ein Siedlungsgebiet handelt. Die hinreichende Löschwasserversorgung ist final bei der Baugenehmigung zu regeln. Weiterhin sind im Baugenehmigungsverfahren die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrbewegungsfläche entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	27.075 m ²
Gewerbefläche	22.035 m ²
Grünfläche:	5.040 m ²

B. Umweltbericht

7. Einleitung

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange.

7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans 5a „Gewerbegebiet Linda - Bahnhofstraße“ ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen. Hierzu ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu schaffen.

Im Vorhabengebiet ist die Erweiterung eines Gewerbegebietes geplant. Das Betriebsgelände der Metallbau & Agri-Service GmbH soll nach Nordosten hin erweitert und das bestehende Betriebsgelände in Teilen umgestaltet werden. Die Umgestaltung umfasst den Abriss eines Bestandsgebäudes, die Anlage von Verkehrs- bzw. Lagerflächen und den Neubau von zwei Hallen sowie die Sanierung eines Bestandsgebäudes.

Inhalte des Umweltberichts sind die Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung, Alternativenprüfung und Monitoring.

7.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

7.2.1 Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. „Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. „Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- Ziel der Bauleitplanung ist die Erweiterung und Sicherung eines vorhandenen gewerblichen Standorts.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

- 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 dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlasse)

- Vorliegende Planung beansprucht einen bereits vorbelasteten Standort.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Vorliegende Planung beansprucht einen bereits vorbelasteten Standort.

7.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von übergeordneten Fachplanungen. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Umweltbericht enthält die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt. Dabei werden folgende Schutzgüter untersucht:

1. Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Boden/ Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens ist je nach betrachtetem Schutzgut individuell zu betrachten. Die jeweilige Abgrenzung ergibt sich aus seiner Schutzbedürftigkeit und den örtlichen Verhältnissen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der derzeitige Bestand als Ist-Situation und flächendeckende Bestandsanalyse angenommen.

8.2 Bestandsaufnahme und Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

8.2.1 Biologische Vielfalt

Die Biodiversität beschreibt die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Zum Erhalt der Biologischen Vielfalt sind Gebiete zum Schutz der Arten, Landschaften und der Natur festgesetzt. Schutzgebiete solcher Art sind von der Planung nicht betroffen.

Im unmittelbaren Vorhabengebiet befinden sich keine fachrechtlichen Schutzgebiete und -objekte. In der weiteren Umgebung sind jedoch verschiedene naturschutzfachliche Schutzgebiete vorhanden. Dazu gehören die im Bundesanzeiger gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 und 8 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

- FFH, NSG, SPA Glücksburger Heide in mehr als 5.000 m Entfernung

- FFH Korgscher und Steinsdorfer Busch ca. 1.000 m.

8.2.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage zum Ortsteil Linda der Stadt Jessen (Elster). Der Abstand des Plangebietes zu Wohngebäuden beträgt in östlicher Richtung ca. 150 m und in nordwestlicher Richtung ca. 80 m.

Lärm: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter, 25.07.2024) erarbeitet.

Von der Anlage gehen Lärmemissionen aus. Folgende Emissionsquellen sind zu berücksichtigen:

- Mitarbeiterparkplätze
- LKW-Verkehr
- Rangiervorgänge
- Gabelstaplerbetrieb
- Absauganlage.

Es handelt sich hierbei sowohl um anlagenbezogenen Lärm als auch um betrieblich bedingten Lärm. Der Betrieb der Metallbau & Agri-Services GmbH stellt einen Anwendungsfall der TA Lärm dar. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die zu beurteilende Anlage eingehalten werden. Laut wirksamen Flächennutzungsplans sind im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Mischnutzungen dargestellt.

Gebietsnutzung	tags	nachts
Mischgebiet (MD)	60 dB(A)	45 dB(A)

Erholungseignung: Das Plangebiet ist aufgrund seiner baulichen Vorprägung für die Erholungsnutzung der angrenzenden Wohnbebauung ohne Bedeutung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Inhalte werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans wurde ein naturschutzfachliches Gutachten durch die Firma Natur + Text (08.01.2025) erstellt.

Brutvögel: Es wurden 16 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Eine Auflistung sämtlicher im Untersuchungsgebiet (UG) nachgewiesener Brutvogelarten mit Angaben zum Gefährdungs- und Schutzstatus sowie zur Revieranzahl erfolgt in Tabelle 6 des faunistisch – floristischen Gutachtens.

Mit Bluthänfling und Wendehals wurden zwei gefährdete Art der Roten Liste Sachsen-Anhalts erfasst. Bluthänfling, Wendehals und Star gelten deutschlandweit als gefährdet. Heidelerche, Haussperling und Star sind in den Vorwarnlisten Sachsen-Anhalts und / oder Deutschlands geführt. Die Heidelerche ist als einzige nachgewiesene Art im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt.

Reptilien: Im Rahmen der Kartierungen wurden im UG mit Zauneidechse, Schlingnatter, Blindschleiche und Ringelnatter vier Reptilienarten festgestellt. Insgesamt gelangen 17 Reptiliensichtungen (Tabelle 9, Abbildung 60 des faunistisch – floristischen Gutachtens). Aufgrund fehlender Individualerkennung sind in diesem Ergebnis vermutlich Mehrfachsichtungen enthalten.

Fledermäuse: Im Rahmen der Untersuchungen wurde ein Quartier einer kleineren Fledermausart, vermutlich Zwergfledermaus, nachgewiesen. Zudem weisen die Gebäude Potenzial für Sommerquartiere von Fledermäusen auf. Teilweise wurden auch Strukturen mit Ganzjahrespotential für Fledermäuse festgestellt. Verbotstatbeständen sowie für die Entwicklung von geeigneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemacht.

Pflanzen

Im Rahmen des naturschutzfachlichen Gutachtens erfolgte eine Biotoptypenkartierung (Abb. Biotoptypenkartierung).



Bei dem Standort handelt es sich im wesentlichen um einen anthropogen vorgeprägten Standort. Östlich und südlich grenzen Hecken an das Plangebiet. An der nordöstlichen Plangeietsgrenze stehen Einzelbäume.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.4 Schutzgut Fläche und Boden

Bewertungskriterium des Schutzgutes Boden ist die Natürlichkeit.

Das Plangebiet gehört in der naturräumlichen Gliederung dem Elbe-Elster-Tiefland an. Aus geologischer Sicht ist das Plangebiet den holozäne Nebentälchen (Schluff, Feinsand, Sand, anmoorige Bildungen, Niedermoortorf) zuzuordnen. Braunerde, periglazialer kiesführender lehmiger Sand (Geschiebedecksand) über glaziofluviatilen Sand (Schmelzwassersand) sind als Bodentyp im gesamten Plangebiet anzusprechen.

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen vorgeprägt. Im Altlastenkataster ist im Planungsbereich die Altlastverdachtsfläche „Reparaturwerkstatt und Gärtnerei“ vermerkt.

Zum Umfang der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr.

1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen. Das schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein.

Abgrenzung des Bewertungsraums	Parameter	Bewertung
Vorbelastung	0	keine
Bodenteilfunktionen / Kriterien	Archiv	gering
	Lebensraum für Pflanzen	mittel
	Böden mit besonderen Eigenschaften	trockener nährstoffarmer Boden
	Bestandteil des Wasserkreislaufs	mittel
	Filter und Puffer Schadstoffe	gering
Empfindlichkeit	Erosion durch Wasser	gering
	Änderung der Wasserverhältnisse	gering
	Stoffeinträge	hoch

Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Altlasten kann im Bewertungsergebnis nur ein mittlere bis geringe Gesamtbewertung festgestellt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushalts und Lebensgrundlage für alle Lebewesen. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Auswirkungen auf die Wasserqualität und den Wasserhaushalt zu untersuchen.

Grund-/Oberflächengewässer

Das Plangebiet ist durch oberflächennahe Grundwasserstände gekennzeichnet. Gemäß Grundwassergleichensplan des GLD (<https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>) liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf einem Niveau zwischen 77 und 78 m NHN (Gelände: ca. 78-79 m NHN). Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung abgeteufte Bohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen Grundwasser in Tiefen zwischen 1,80 und 2,20 m unter Gelände an¹.

Das Grundwasserkataster (<https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>) weist für das Gebiet auf Grund fehlender bindiger Deckschichten in Verbindung mit den oberflächennahen Grundwasserständen eine sehr geringe Grundwassergeschütztheit aus.

Östlich der zu bebauenden Fläche verläuft der Graben Al Linda. Es handelt sich um ein Oberflächengewässer 2. Ordnung, dass der Unterhaltungspflicht des Gewässerunterhaltungsverbandes „Schwarze Elster“ (UHV) unterliegt. Mit einem Abstand der baubaren Fläche von 5 Metern zur Grundstücksgrenze ist ein ausreichender Abstand zum Gewässer zur Gewährleistung der unbeeinträchtigten Durchführung der Arbeiten zur Gewässerunterhaltung vorhanden.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist nicht von den Regelungen des Hochwasserschutzes betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Plangebietsflächen weisen keine klimaökologische Bedeutung auf.

¹ Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, 23.04.2024

Dem Planungsgebiet wird hinsichtlich dem Schutzgut `Klima/Luft` eine geringe Bedeutung zugemessen. Erhebliche Umweltauswirkungen des Schutzgutes Luft und Klima, die mit gesundheitlichen Gefährdungen einhergehen, sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Die Bewertung eines Landschaftsbildes beruht auf der Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft. Es ist zwischen Kultur- und Naturlandschaften zu unterscheiden. Neben der Erholungsfunktion für den Menschen bildet eine vielfältig strukturierte Kulturlandschaft die Voraussetzung für eine Artenvielfalt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Gewerbebestandort. Die bauliche Prägung liegt seit vielen Jahrzehnten vor. Eine Erweiterung des Standortes führt zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Boden- und Baudenkmale werden durch die Planung nicht betroffen. Bodendenkmale befinden sich in einer ausreichend weiten Entfernung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

8.3.1 Schutzgut Mensch

Baubedingt

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

Anlagenbedingt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen baulich vorgeprägten Standort. Die Erweiterung des Betriebes führt zu keiner wesentlichen Erhöhung der anlagenbedingten Emissionen.

Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens (Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter, 25. 07.2024) kann festgestellt werden, dass die Richtwerte der TA Lärm für Dorf- Kern und Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten und deutlich unterschritten werden. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Aufgrund des bereits bestehenden Betriebs der Metallbau & Agri-Services GmbH ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen nach Realisierung des geplanten Vorhabens nicht in einem relevanten Maß erhöhen wird. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) entspricht einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens. Eine derartige Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung der Betriebsflächen kann ausgeschlossen werden. Die geplante Erweiterung der Metallbau & Agri-Services GmbH im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 »Gewerbegebiet Linda - Bahnhofstraße« ist unter Berücksichtigung des Nutzungskonzepts schalltechnisch verträglich.

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere

Baubedingt werden Störungen infolge von Baustellenlärm und Bewegungen im Zuge der Beräumung und Bebauung der Fläche auftreten, die Auswirkungen auf die Fauna haben können. Durch den Baubetrieb ist mit Lärm und

Erschütterungen, Abgasen und Staubentwicklung zu rechnen. Aufgrund der zeitlich begrenzten Bauarbeiten und der Vorbelastungen sind die Beeinträchtigungen jedoch grundsätzlich als gering zu werten.

Reptilien: Im Zuge der Bauarbeiten (u.a. Eingriffe in den Boden durch Überbauung) besteht die Gefahr von Individuenverlusten. Durch die Maßnahmen V1, V4, V5 und V6 kann eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Individuen weitestgehend verhindert werden. In der Schutzzone bleibt der dortige Individuen Bestand erhalten.

Da ein vollständiges Absammeln der auf der Vorhabensfläche vorkommenden Tiere grundsätzlich aus methodischen Gründen nicht gewährleistet werden kann, ist eine Beeinträchtigung einzelner gegebenenfalls im Eingriffsbereich verbleibenden Individuen nicht vermeidbar. Das Tötungs- und Verletzungsrisiko ist für diese Individuen als nicht signifikant zu werten. Der Verbotstatbestand der Tötung ist nicht erfüllt.

Zauneidechse: Während des Baubetriebs kann es durch Erschütterungen zu Störungen der randlich der Vorhabensfläche siedelnden Tiere kommen. Mit dem Abfang sind Störungen verbunden, die sich kurzfristig auf die Fitness der jeweiligen Tiere auswirken kann. Durch die Störungen wird sich der Erhaltungszustand des lokalen Bestands insgesamt mittel- und langfristig nicht verschlechtern, so dass sie als nicht erheblich anzusehen sind. Der Verbotstatbestand der Störung ist damit nicht erfüllt.

Schlingnatter: Im Zuge der Bauarbeiten (u.a. Eingriffe in den Boden durch Überbauung) besteht die Gefahr von Individuenverlusten. Durch die Maßnahmen V1, V4, V5 und V6 kann eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Individuen weitestgehend verhindert werden. In der Schutzzone bleibt der dortige Individuen Bestand erhalten. Da ein vollständiges Absammeln der auf der Vorhabensfläche vorkommenden Tiere grundsätzlich aus methodischen Gründen nicht gewährleistet werden kann, ist eine Beeinträchtigung einzelner gegebenenfalls im Eingriffsbereich verbleibenden Individuen nicht vermeidbar. Das Tötungs- und Verletzungsrisiko ist für diese Individuen als nicht signifikant zu werten. Der Verbotstatbestand der Tötung ist damit nicht erfüllt.

Fledermäuse: Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sind auszuschließen oder des Vorhabens bedingte Risiko hierfür übersteigt nicht das allgemeine Lebensrisiko der Tiere. Durch die Maßnahmen V1 – V3 können Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand der Tötung ist somit nicht erfüllt.

Durch die Bauzeitenregelung (Maßnahme V2) wird eine Störung von Fledermausarten während der sensiblen Phase Wochenstubenzeit (Mitte April-Ende Juli/ August) vermieden. Auftretende Störungen durch bspw. Baufahrzeuge sind als nicht erheblich einzustufen, da die ggf. betroffenen Tiere regelmäßig in Siedlungsbereiche vorkommen und somit optische und akustische Reize gewohnt sind. Zudem sind die Arten durch häufige Quartierwechsel innerhalb ihres Quartierverbundes bekannt, weshalb davon ausgegangen wird, dass Ausweichquartiere vorhanden sind. Es kommt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes, womit die Störungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen. Der Verbotstatbestand der erheblichen Störung ist somit nicht erfüllt.

Brutvögel: Der Abriss/Umbau von Gebäuden kann zu Verlusten von Niststätten führen. Bauzeitliche Regelungen können Verluste vermeiden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust von Lebensraum.

Pflanzen

Bei den vorkommenden Biotopen handelt es sich zumeist um gering-mittelwertige Strukturen, die teils stark anthropogen genutzt werden. Der bau- und anlagebedingte Verlust dieser Biotopstrukturen ist insgesamt als mittlere Beeinträchtigung zu werten.

8.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Baubedingt

Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während der Bauphase kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da auch schwere Baumaschinen zum Einsatz kommen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten. Die Modulreihen werden durch Erdkabel mit den Transformatoren verbunden. Durch das Ausheben der Kabelgräben wird die Deckschicht verletzt, so dass während der Bauphase potenziell ein beschleunigter Stoffeintrag in das Grundwasser besteht.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen im Rahmen der Tiefbauarbeiten ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (Bod-SchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

Im Altlastenkataster ist im Planungsbereich die Altlastverdachtsfläche „Reparaturwerkstatt und Gärtnerei“ vermerkt. Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

Anlagenbedingt

Da anthropogene Vorprägung vorliegt, ist im Zusammenhang mit der Baumaßnahme mit keiner weiteren Beeinträchtigung zu rechnen.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Baubedingt

Baubedingte Auswirkungen treten bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht ein.

Anlagenbedingt

Das Niederschlagswasser kann vor Ort versickern. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes. Werden Anlagen zur Versickerung geplant, sind zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gemäß dem DWA-Regelwerkes A138 der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW, Angaben sind beim zuständigen GLD Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) zu berücksichtigen sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes durch entsprechende standortkonkrete Untersuchungen zu ermitteln.

8.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Baubedingt

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

Anlagenbedingt

Die bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes kann eine geringfügige Veränderung des Mikroklimas bewirken.

8.3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Baubedingt

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagenbedingt

Als anlagebedingte Wirkung wird die Erweiterung des gewerblichen Standortes zu geringfügigen Veränderungen des Landschaftsbildes im unmittelbaren Planungsumgriff zur Folge.

Zur Einbindung der Landschaft im Nahbereich kommt eine Eingrünung des Standortes infrage. Hierfür können Heckenpflanzungen festgesetzt werden, die die baulichen Anlagen in die Landschaft einbinden und zur Gliederung der Landschaft beitragen

8.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale werden durch die Planung nicht betroffen.

Es sind durch die Bebauung keine Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

8.3.8 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	– Zeitlich befristete Zunahme des Verkehrs durch Anlieferung und damit der Lärm- und Abgasemissionen – Einschränkung der Erholungseignung durch technische Überprägung der Fläche – Ggf. Blendung	erheblich
Landschaftsbild	– Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Module und baulichen Anlagen – Grünordnerische Festsetzungen ergeben eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	– Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Nutzungsänderung und Versiegelung mittel Fläche – Versiegelung und Verdichtung durch bauliche Erweiterung	nicht erheblich
Boden	– Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen – Grünordnerische Maßnahmen fördern natürliche Bodenfunktionen	nicht erheblich
Wasser	– Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und -verdichtung – Eintrag von Schadstoffen durch Bau – Grünstrukturen sichern natürliche Wasserhaushaltsfunktionen und Rückhaltevermögen	nicht erheblich
Klima/Luft	– Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung und große Baukörper – Grünstrukturen wirken ausgleichend	gering
Kultur- und Sachgüter	– Aufgrund der Art der baulichen Nutzung nicht betroffen	keine

Tabelle 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. Insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser erfahren direkte Wechselwirkungen. So wirkt die Versiegelung von Boden direkt auf die Wasserretention. Die Nutzungsänderung der Fläche in extensives Grünland führt jedoch auch zu positiven Effekten hinsichtlich des Wasserrückhalts als auch des Erosionsschutzes. Ebenso wirkt sie sich aufgrund der Strukturanreicherung positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt aus.

8.3.9 Art und Menge der Abfälle

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt und verwertet werden. Der Restmüll, der bei der vorgesehenen Nutzung entsteht, muss sachgerecht entsorgt werden. Ab-

fälle, wie überschüssiges Baumaterial oder Abfallstoffe der Baumaterialverarbeitung, die im Zuge der Abrissarbeiten entstehen, müssen ebenfalls ordnungsgemäß entsorgt werden. Es handelt sich hierbei um einmalig auftretende Abfälle.

8.3.10 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete) sind durch die vorgesehene Nutzung und deren Erschließung derzeit nicht zu erkennen. Der vorliegende Bebauungsplan schließt eine Nutzung entsprechend dem Gefährdungspotenzial im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie oder Störfall-Richtlinie) aus

8.3.11 Art und Menge an Emissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens führt zu Schall- und Luftschadstoff-, insbesondere Staubemissionen. Die Emissionen beschränken sich ausschließlich auf die Bauphase und sind aufgrund der Baumaßnahme sowie der Art der Bebauung als nicht erheblich einzuordnen. Eine Belastung von Ortslagen sowie sonstiger schutzbedürftiger Gebiete durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Wärme und Strahlung nach der Bauzeit sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eine Ausnahme bilden die Blendwirkungen, die durch den Betrieb der Anlage nicht auszuschließen sind.

8.3.12 Abfälle und deren Beseitigung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt und verwertet werden. Der Restmüll, der bei der vorgesehenen Nutzung entsteht, muss sachgerecht entsorgt werden. Abfälle, wie überschüssiges Baumaterial oder Abfallstoffe der Baumaterialverarbeitung, die im Zuge der Abrissarbeiten entstehen, müssen ebenfalls ordnungsgemäß entsorgt werden. Es handelt sich hierbei um einmalig auftretende Abfälle.

8.3.13 Risiken für die Gesundheit, die Umwelt und das kulturelle Erbe

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu befürchten. Blendwirkungen sind nicht auszuschließen.

8.3.14 Kumulierung der Auswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Durch benachbarte Vorhaben können Kumulierungen von Auswirkungen die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, auch wenn das jeweils einzelne Vorhaben für sich betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorruft. Weitere Vorhaben in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

8.3.15 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima

Klimaanpassungsstrategien erfordern tendenziell eine Flächenentsiegelung. Versiegelte Flächen verhindern die Verdunstung aus Boden und Vegetation und die mit ihnen verbundene Abkühlung. Bereits partielle Entsiegelungen verbessern das Bioklima. Die Umsetzung der Planung führt tendenziell nicht zu einer weiteren Beeinträchtigung des Klimas.

8.3.16 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Weder durch den Bau noch durch den Betrieb des Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer optimalen Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden. Der Betrieb des geplanten Vorhabens wird zu keinem erheblichen Gebrauch umweltgefährdender Stoffe führen.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

8.4.1 Bilanzierung

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht in der Mehrzahl der Fälle ohne eine verbal-argumentative Zusatzbewertung eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen.

Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Die Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und eingeschränkt auch die Beurteilung des Landschaftsbildes kann grundsätzlich auf der Basis von Biotopen oder Biotoptypen erfolgen. Über die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen können die abiotischen Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, die biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild meist hinreichend mit berücksichtigt werden. Um eine einfache Erfassung der Werte und Funktionen für Natur und Landschaft zu ermöglichen, wird die Bewertung und Bilanzierung daher auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypen sind in der Bewertungsliste (Anlage 1 der Richtlinie) vorgegeben.

Die Biotoptypen wurden insbesondere anhand der Kriterien Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. In der Bewertungsliste, die auf der Kartieranleitung für Sachsen-Anhalt aufbaut, wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert "0" dem niedrigsten und "30" dem höchsten naturschutzfachlichen Wert.

Da es sich bei gegenständlichem Bebauungsplan um eine Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplans handelt, wird der erwartete Zustand der Flächen nach Umsetzung der Planung bewertet.

Aktuelle Flächennutzung				
Biotoptypen	Code	Fläche in m²	Biotopwert	Flächenwert
weitestgehend unversiegelte Flächen				
Mesophile Grünlandbrache	GMX	3.966	14	55.524
Ruderalflur	URA	1.172	14	16.408
Ruderalflur, zweijährig	URB	1.125	10	11.250
unbefestigter Platz	VPX	7.320	2	14.640
Versiegelte Flächen				
Bebaute Fläche	B	13.486	0	0
Summe		27.069		97.822
Geplante Flächennutzung				
Geplante Nutzung	Code	Fläche in m²	Planwert	Flächenwert
Unversiegelte Flächen				
Fläche zum Anpflanzen	HHP	1.103	16	17.648
Maßnahmefläche Zauneidechse	GMA	3.930	16	62.880
Bebaute Bereiche				0
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (Gesamtfläche 22.036 m²)	22.036			
davon befestigt		17.629	0	0
davon zu begrünen		4.407	7	30.850
Gesamtfläche des Plangebietes in m²		27.069		111.378
Wertverlust				-13.556

Rechnerisch ergibt sich eine Verbesserung des ökologischen Zustandes um 13.556 Wertpunkten. Anhand des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans die vorbereiteten Eingriffe ausgeglichen.

8.4.2 Vermeidungsmaßnahmen

Boden:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Wiederverwendung des Bodenmaterials (Oberboden) am Eingriffsort
- Versiegelungsgrad so gering wie möglich halten
- Ausgleichsmaßnahmen, wie Baum-, Strauchpflanzungen
- Niederschlagswasser vor Ort versickern (vorrangig de-zentrale Varianten, wie Graben- und Muldenversickerungen)
- -dauerhafte Bodenbedeckung durch Einsaat und Anpflanzen
- Mutter/Oberboden ist getrennt von darunter anstehenden Bodenmaterialien auszubauen und getrennt zu lagern, mit dem Ziel ihn einer hochwertigen Verwertung möglichst direkt in der Baumaßnahme wieder zuzuführen.
- Sofern Bodenaushub in, auf oder unterhalb einer durch-wurzelbaren Bodenschicht eingebaut werden soll oder zur Herstellung einer solchen dient, gelten die Anforderungen der § 6 bis 8 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.
- Bei der Entsorgung außerhalb des Baugrundstückes ist ein Register zu führen, das der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unter Angabe der Abfalldeklaration (AVV-Nummer), der angefallenen Menge, der Beschaffenheit (Analysenprotokoll) und des Entsorgungsweges (Ort der Verwertung bzw. Name des Verwerter) spätestens bis zum Abschluss der Bauarbeiten vorzulegen ist.
- Ist eine Verwertung von Bodenaushub in einem technischen Bauwerk im Rahmen der Baumaßnahme vorgesehen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

Landschaftsbild:

- Heckenpflanzung

Wasser:

- Flächensparende Versiegelung

Klima Luft

- Einhaltung der Regelungen der TA Luft

Arten:

- V1- Ökologische Baubegleitung

Für die Baumaßnahmen und Bauvorbereitungen ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die Ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe, die Bautätigkeiten hinsichtlich der Einhaltung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu überwachen.

- Überwachung:

Sicherstellung der Einhaltung von naturschutzrechtlichen Auflagen und Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase.

- Beratung:

Unterstützung der Bauleitung und -überwachung bei der Umsetzung umweltfreundlicher Baumaßnahmen.

- Dokumentation:

Erstellung von Protokollen, Bautagebüchern und Abschlussberichten zur lückenlosen Erfassung aller relevanten Vorgänge.

- Kommunikation:

Klärung von Umweltfragen und Moderation zwischen Bauherren, Bauleitung und Behörden.

- Schutzmaßnahmen:

Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.

- V2-Bauzeitenregelung

Um Tötungen von Vogel- und Fledermausindividuen sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt die Entfernung von relevanten Strukturen (Gehölzstrukturen, Gebüsch, Gebäude) in der Zeit von 11. September bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit der nachgewiesenen Vogelarten (MLUV, 2018) und der Nutzungszeit von Fledermaussommerquartieren).

- V3-Abriss- und Sanierungsbegleitung

Um Tötungen von Fledermäusen zu verhindern, werden vor Beginn der Abriss- und Sanierungsarbeiten alle Gebäude mit Potential für Fledermäuse auf Anwesenheit oder Nutzungsspuren dieser Tiere hin überprüft. Die Durchführung dieser Maßnahme erfolgt unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung. Werden hierbei Fledermäuse aufgefunden, ist vor Fortführung der Arbeiten das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Strukturen ohne Besatz werden verschlossen. Bei nicht vollständig einsehbaren Strukturen werden innerhalb der Aktivitätszeit, aber außerhalb der Wochenstubenzeit (Wochenstubenzeit: Mai – August) Einwegverschlüsse angebracht. Die Einwegverschlüsse gewährleisten, dass potentiell vorhandene Fledermäuse das Quartier verlassen können, ein erneuter Einflug jedoch verwehrt wird. Für potentielle Habitatstrukturen, welche nicht im Vorfeld kontrolliert und verschlossen werden können, ist eine Kontrolle unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten vorgesehen.

Durch Abriss oder Sanierung verlorengelassene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen werden durch die Anbringung von Ersatzkästen ausgeglichen (siehe Maßnahmen CEF1, CEF2).

- V4-Ausweisung von Schutzzonen für Reptilien und Brutvögel

Der optimale Reptilienlebensraum im Südosten des Geltungsbereichs wird als Schutzzone für Reptilien und Brutvögel des Halboffenlandes, insbesondere der Heidelerche und des Bluthänflings, ausgewiesen. In der Schutzzone dürfen keine Bautätigkeiten stattfinden, auch ein Befahren oder die Ablagerung von Material ist zu unterlassen.

- V5-Stellung eines Reptilienschutzzauns

Die Reptilienhabitate im B-Plangebiet entlang der östlichen B-Plangrenze werden durch einen Reptilienschutzzaun vom Baufeld getrennt. Der Zaun wird dabei auf einer Länge von ca. 175 m errichtet. Die Standhöhe beträgt aufgrund des Vorkommens der Schlingnatter mind. 80 cm. Die Lage ist der Abbildung 2 zu entnehmen. Diese Maßnahme verhindert ein Einwandern von Reptilien in das Baufeld und dient der Vermeidung von baubedingten Tötungen von Reptilien.

Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten: senkrechte und faltenfreie Errichtung, Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Teilstücke, Eingraben des Zauns mind. 10 cm in den Boden als Schutz vor Unterwanderung. Zudem ist der Zaun den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Ggf. ist der Reptilienschutzzaun mit einem Bauzaun vor Beschädigungen durch Baufahrzeuge zu schützen. Die Zaunstellung ist vor Beginn der Aktivitätsphase der Schlingnatter (i. d. R. März) abzuschließen.

- V6-Abfang und Umsetzen von Reptilien

Aus den von Eingriffen betroffenen Lebensräumen im B-Plangebiet sind die Reptilien abzufangen und in die direkt angrenzenden Ersatzhabitate bzw. aufgewerteten Lebensräume (CEF2) umzusetzen. Aufgrund des Vorkommens der Schlingnatter wird der Einsatz von künstlichen Verstecken (kV) empfohlen. Die Ausbringung der kV erfolgt mit der Errichtung der Reptilienschutzzäune.

Der Abfang und die Umsiedlung erfolgen direkt nach dem Errichten der Schutz-zäune (V5) und mit Beginn der Aktivitätsphase der Schlingnatter (i. d. R. März). Der Abfang der Reptilien erfolgt über einen Methodenmix (Handfang, Kescherfang u. a.). Zu Dokumentationszwecken ist jedes gefangene Tier zu fotografieren (Kopf- bzw. Rückenzeichnung). Die Tiere sind unmittelbar nach dem Fang in die angrenzende CEF-Fläche auszusetzen.

Der Abfang der Reptilien ist so lange durchzuführen, bis die Fangzahlen nachweislich gegen null gehen (keine Sichtung von Tieren an 5 aufeinanderfolgenden Kontroll-/Fangtagen bei geeigneter Witterung). Bei Bedarf können weitere Kontrolltage angesetzt werden. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der ÖBB (V1). Diese Maßnahme dient der Vermeidung von potentiellen Tötungen von Reptilien.

8.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Entwicklung einer Strauch- Baumhecke aus heimischen Arten

Auf den dafür vorgesehenen Flächen ist je angefangene 40 m² ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Gehölzliste 1 und 8 Sträucher gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen. Die verbleibenden, nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese anzusäen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Beschreibung der Maßnahme:

Pflanzmaßnahme

- Pflanzraster Bäume: 4 m x 10 m in flächiger Pflanzung (keine Reihenpflanzung gestattet, Bäume als Hochstamm, Stammumfang 10 cm gemessen in 1 Meter Höhe)
- Pflanzraster Sträucher: 5 m x 5 m, Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein
- Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920
- Nutzung als Extensivrasen / Blühwiese (1. Mahd nach dem 15.06.) oder Schafbeweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten pro Hektar.
- Das Mähgut ist abzufahren; mindestens eine Mahd innerhalb von 2 Jahren ist erforderlich.
- Keine Düngung des Grünlands gestattet.
- Bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte ist zulässig; ausgenommen ist Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig; in Einzelfällen ist das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.

Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:

- Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung)
- Pflanzkörbe- Wühlmausschutz pflanzen
- Behandlung gegen den Splintkäfer

Pflegemaßnahmen, Unterhaltung

- Fachgerechte 5jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung u. Erziehungsschnitt
- Dauerhafte Pflege des Grünlands mit fachgerechtem Obstbaumschnitt
- Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

A 2 Entwicklung eines Habitats für Zauneidechse

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzhabitaten für Reptilien und Brutvögel zu entwickeln.

Die verbleibenden, nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese anzusäen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.4.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Es werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Folgende CEF-Maßnahmen sind im Rahmen des Vorhabens geplant:

CEF1 Anbringen von Fledermaus-Ersatzquartieren

Der Verlust von Fledermausquartieren an Gebäuden ist durch das Anbringen entsprechender Quartierskästen (je nach Quartiertyp: Sommerquartier, Winterquartier) auszugleichen. Diese sind im räumlichen Zusammenhang an den erhalten bleibenden Gebäuden aufzuhängen. Das Ausgleichsverhältnis beträgt mindestens 1:2. Die Anbringung folgender Kastentypen an Gebäuden ist nach derzeitigem Kenntnisstand erforderlich:

2 Fledermaus-Flachkästen, z. B. von den Firmen Schwegler, Strobel oder Hasselfeldt (selbstreinigend) an Gebäuden. Sollte die Zahl der beim Abriss gefundenen Quartiere diese Ersatzkästenhängung überschreiten, wird die Anzahl ergänzt.

CEF2 Anbringen von Nistkästen

Für gebäudebrütende Vogelarten ist das Aufhängen von artspezifischen Nistkästen je betroffenem Revier als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an den erhalten bleibenden Gebäuden vorgesehen:

- 2 Halbhöhlenkasten
- 7 Kasten für Sperling / Mauersegler
- 1 Kasten Fluglochweite 45 mm

CEF3 Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien und Brutvögel

- Anlage von gräserdominierten Grünland
- Anlage von 16 Totholzhaufwerken und Rohbodenstellen sowie durch Gebüschpflanzungen

- Anlage von 8 Gebüsch

Die strukturelle Aufwertung der nördlichen Aufwertungsfläche wird durch die Anlage von Totholzhaufwerken und Rohbodenstellen sowie durch Gebüschpflanzungen umgesetzt. Auf der Ersatzhabitatfläche (Fläche „Neuanlage“) werden die gleichen Maßnahmen umgesetzt, zuvor wird jedoch die maximal 30 cm dicke Schottererschicht entfernt und die Übergänge zu den bestehenden Lebensräumen angeglichen. Außerdem erfolgt hier eine Ansaat. Die südliche Aufwertungsfläche wird zum Betriebs-gelände hin von einem Stabmattenzaun begrenzt. Vor diesem wird auf ganzer Länge der Fläche eine Hecke gepflanzt. Dieser vorgelagert wird durch Ansaat ein Saum geschaffen. In die Hecke werden außerdem vier Totholzhaufen integriert.

Es werden 16 Haufwerke aus Totholz mit Stammdurchmessern zwischen 15 und 30 cm hergerichtet. Auch Stubben können verwendet werden. Die Herrichtung erfolgt über eine geordnete Aufschichtung der Stämme. Die Dimensionen pro Haufwerk betragen 3 m x 1 m bei maximal 0,6 m Höhe. Es sind jeweils sechs Haufwerke



- | | |
|---|--|
| Geltungsbereich des B-Plans | Reptilien Strukturelemente |
| Ausgleichsflächen Reptilien | ● Rohbodenstelle |
| Aufwertung | ● Totholzhaufen |
| Neuanlage | ★ Strauch |
| Reptilienschutzzaun | ●●● Hecke |

DOP20c© GeoBasis-DE / LVermGeo ST, dl-de/by-2-0



auf der nördlichen Aufwertungsfläche und der Ersatzfläche sowie vier Haufwerke auf der südlichen Aufwertungsfläche herzustellen.

Für die Schaffung von neun Rohbodenstellen ist der Oberboden mit Vegetations-decke abzutragen. Eine Offenbodenstelle hat eine Größe von ca. 10 m². Das dabei anfallende Material (Grasnarbe, Oberboden) wird zur Anschüttung an die Totholzhaufwerke verwendet.

Zur Strukturanreicherung werden außerdem ca. acht Gebüsch auf die Nordseite der Totholzhaufen angepflanzt. Pflanzen von Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Hundsrose (*Rosa canina*) werden jeweils zu gleichen Anteilen verwendet. Außerdem wird aus diesen Arten auch die Hecke auf der südlichen Aufwertungsfläche gepflanzt. Eine Ergänzung mit anderen Arten ist hier möglich. Es ist auf die Verwendung von möglichst hohen Pflanzqualitäten aus regionaler Herkunft zu achten (mindestens 3 - 4 Mal verschult,

bevorzugte Größe 100 - 150 cm). Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive Bewässerung durchgeführt. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Ersatzfläche und der Saum auf der südlichen Ausgleichfläche sind für eine hohe Artendiversität und die damit verbundene hohe Samenverfügbarkeit (Nahrung Blut-hänfling und Heidelerche) und Insektenvielfalt (Nahrung Zauneidechse und Heide-lerche) mit einer Ansaat (regionales Saatgut) zu versehen. Das Saatgut sollte folgende Arten umfassen:

- Natternkopf (*Echium vulgare*)
- Wegwarte (*Cichorium intybus*)
- Flockenblumen (*Centaurea spec.*)
- Steinklee (*Melilotus albus*, *M. officinalis*)
- Moschus-Malve (*Malva moschata*)
- Beifuß (*Artemisia vulgaris*)
- Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*)
- Königskerze (*Verbascum spec.*)
- Nachtkerze (*Oenothera spec.*)
- Wilde Möhre (*Daucus carota*)
- Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*)
- Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*)
- Kornblume (*Centaurea cyanus*)
- Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*)

Es können auch Regiosaatgutmischung zur Anlage von Feldrainen und Säumen verwendet werden, wenn diese 80 % der oben genannten Arten umfassen (z. B. die Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume mit 15 % Gräser / 85 % Kräuter & Leguminosen, Ursprungsgebiet G 4 – Ostdeutsches Tiefland nach RegioZert®).

Die Ersatzhabitate sind für 25 Jahre zu pflegen, um die Habitatfunktionen aufrecht zu erhalten. Die Pflege umfasst i. d. R. eine partielle Mahd und Maßnahmen zur Entbuschung. Der konkrete Turnus und der Umfang sind in Abhängigkeit der Ergebnisse des Monitorings zu wählen. Üblich sind je nach Standort Zeiträume zwischen 3 und 5 Jahren.

8.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

A. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die vorliegende Planung die Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Standortes vorbereitet, sind anderweitige Planung für das Plangebiet nicht möglich.

B. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Luftverunreinigungen, erhebliche Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, schwere Unfälle oder Katastrophen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

8.5 Zusätzliche Angaben

A. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Aufwendige technische Verfahren waren aufgrund der Art des Vorhabens sowie der örtlichen Gegebenheiten nicht notwendig.

B. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu

ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erfassen. Für das Gewerbegebiet „Linda-Bahnhofstraße“ sind durch ein geeignetes Monitoring-Verfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen. Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können.

Für die auf die Reptilien und Brutvögel des Halboffenlandes bezogenen Kompensationsmaßnahmen ist eine Funktionskontrolle (Monitoring) hinsichtlich ihrer Wirksamkeit vorgesehen. Es wird ein Monitoring im 1., 3. und 5. Jahr nach Umsetzung vorgesehen.

Im Rahmen eines Risikomanagements sind Angaben möglicher Nachbesserungsmaßnahmen im Falle der Nichtwirksamkeit der Ausgleichs- oder kompensatorischen Maßnahmen zu machen. Dies erfolgt Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und / oder der zuständigen oberen Naturschutzbehörde.

Folgende Maßnahmen kommen zusätzlich infrage:

- Die Durchführung der Maßnahmen wird mittels eines städtebaulichen Vertrags mit den Bauherren abgesichert. Dieser umfasst auch die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft.
- Nach Fertigstellung der festgesetzten Maßnahmen ist dies der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.
- Weiterhin soll die zuständige Behörde 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen prüfen.

Die Stadt Jessen (Elster) realisiert zur Kontrolle der Umsetzung erforderlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen folgendes Monitoring bei der Umsetzung des B-Planes:

- Einzelfallprüfung bei Hinweisen von Bürgern und Öffentlichkeit,
- Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere bei der Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Die Daten sind entsprechend des Verfahrensstandes anzupassen.

Maßnahme		Vorgesehener Zeitraum
V1	Ökologische Baubegleitung	fortlaufend
V4	Ausweisung von Schutzzonen für Reptilien und Brutvögel	fortlaufend
CEF 1	Anbringen von Fledermaus-Ersatzquartieren	Ausführung 6 Monate vor Beginn der Sanierung des Gebäudes Nr. 4b
CEF 2	Anbringen von Nistkästen	Ausführung vor Beginn Sanierung/Abriss Gebäude
V2	Bauzeitenregelung	Gehölzentfernung sowie Sanierung/Abriss Gebäude zulässig von 11.09. bis 28.02.
V3	Abriss- und Sanierungsbegleitung	Ausführung vor Beginn Sanierung/Abriss Gebäude sowie baubegleitend, zulässig von 11.09. bis 28.02., empfohlen September/Oktober 2025
CEF 3	Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien und Brutvögel	Fertigstellung bis Winter 2026 (Gewährleistung der Funktionsfähigkeit ab März 2026)
V5	Stellung eines Reptilienschutzzauns	Fertigstellung bis März 2026, Erhalt bis zum Ende der Bauphase
V6	Abfang und Umsetzen von Reptilien	Ausführung von März bis September 2026

Tabelle 6: Monitoring

C. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist anthropogen vorgeprägt. Im Rahmen der Innenentwicklung sollen Flächen bereitgestellt werden, die der Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes dienen. Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist zurzeit hauptsächlich zusätzliche Versiegelung und damit ein Biotopwertverlust von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anpflanzen einer Hecke
- Herstellung eines Ersatzhabitats Zauneidechse

Artenschutzrechtlich sind Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel betroffen. Durch das Herstellen von Ersatzlebensräumen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

C. Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	26.09.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	02.04.2024 bis 06.05.2024
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Mit Schreiben vom 08.04.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.05.2025 bis 20.06.2025
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	19.05.2025
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

D. Rechtsgrundlagen / Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist;
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150) geändert worden ist

Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)

Als Art der Nutzung wird für das Gebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Als zulässig festgesetzt werden

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen so-wie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Alle weiteren im § 8 BauNVO benannten Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im GE beträgt gemäß Planzeicheneintrag 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt gemäß Planzeicheneintrag drei Geschosse (III).

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festgesetzt. Es gelten folgende Bindungen: Die Länge der Gebäude darf 125 m (gemessen parallel zur Baugrenze) nicht überschreiten.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF 1: Anbringen von Fledermaus-Ersatzquartieren

Der Verlust von Fledermausquartieren an Gebäuden ist durch das Anbringen entsprechender Quartierskästen (je nach Quartiertyp: Sommerquartier, Winterquartier) auszugleichen. Diese sind im räumlichen Zusammenhang an den erhalten bleibenden Gebäuden aufzuhängen. Das Ausgleichsverhältnis beträgt mindestens 1:2. Die Anbringung folgender Kastentypen an Gebäuden ist nach derzeitigem Kenntnisstand erforderlich:

- 2 Fledermaus-Flachkästen, z. B. von den Firmen Schwegler, Strobel oder Hasselfeldt (selbstreinigend) an Gebäuden

Sollte die Zahl der beim Abriss gefundenen Quartiere diese Ersatzkästenhängung überschreiten, wird die Anzahl ergänzt.

CEF2 Anbringen von Nistkästen

Für gebäudebrütende Vogelarten ist das Aufhängen von artspezifischen Nistkästen je betroffenem Revier als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an den erhalten bleibenden Gebäuden vorgesehen:

- 2 Halbhöhlenkasten /Nischenbrüterhöhle
- 1 Kasten für Sperling / Mauersegler
- 1 Kasten Star, Fluglochweites 45 mm

CEF 3 Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien und Brutvögel

A 1: Auf den dafür vorgesehenen Flächen ist je angefangene 40 m² ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Gehölzliste 1 und 8 Sträucher gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen.

Die verbleibenden, nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese gemäß Saatmischung anzusäen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zusätzlich sind 4 Totholzhaufwerke gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahme CEF 3 anzulegen.

A 2: Entwicklung Ersatzhabitaten für Reptilien und Brutvögel

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Habitatfläche für Reptilien und Brutvögel gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahme CEF 3 zu entwickeln. Hierzu sind 12 Totholzhaufwerke und 9 Rohbodenstellen sowie 8 Gebüsch Pflanzungen gemäß Gehölzliste 2 anzulegen. Die verbleibenden, nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese gemäß Saatmischung anzusäen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4.2 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Ökologische Baubegleitung

Für die Baumaßnahmen und Bauvorbereitungen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Die Ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe, die Bautätigkeiten hinsichtlich der Einhaltung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu überwachen.

V2 Bauzeitenregelung

Um Tötungen von Vogel- und Fledermausindividuen sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt die Entfernung von relevanten Strukturen (Gehölzstrukturen, Gebüsche, Gebäude) in der Zeit von 11. September bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit der nachgewiesenen Vogelarten und der Nutzungszeit von Fledermaussommerquartieren).

V3 Abriss- und Sanierungsbegleitung

Um Tötungen von Fledermäusen zu verhindern, werden vor Beginn der Abriss- und Sanierungsarbeiten alle Gebäude mit Potential für Fledermäuse auf Anwesenheit oder Nutzungsspuren dieser Tiere hin überprüft. Die Durchführung dieser Maßnahme erfolgt unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung. Werden hierbei Fledermäuse aufgefunden, ist vor Fortführung der Arbeiten das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Strukturen ohne Besatz werden verschlossen. Bei nicht vollständig einsehbaren Strukturen werden innerhalb der Aktivitätszeit, aber außerhalb der Wochenstubenzeit (Wochenstubenzeit: Mai – August) Einwegverschlüsse angebracht. Die Einwegverschlüsse gewährleisten, dass potentiell vorhandene Fledermäuse das Quartier verlassen können, ein erneuter Einflug jedoch verwehrt wird. Für potentielle Habitatstrukturen, welche nicht im Vorfeld kontrolliert und verschlossen werden können, ist eine Kontrolle unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten vorgesehen.

Durch Abriss oder Sanierung verlorengehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen werden durch die Anbringung von Ersatzkästen ausgeglichen (siehe Maßnahmen CEF1, CEF2).

V4 Ausweisung von Schutzzonen für Reptilien und Brutvögel

Der optimale Reptilienlebensraum im Südosten des Geltungsbereichs wird als Schutzzone für Reptilien und Brutvögel des Halboffenlandes, insbesondere der Heidelerche und des Bluthänflings, ausgewiesen. In der Schutzzone dürfen keine Bautätigkeiten stattfinden, auch ein Befahren oder die Ablagerung von Material ist zu unterlassen.

V5 Stellung eines Reptilienschutzzauns

Die Reptilienhabitate im B-Plangebiet entlang der östlichen B-Plangrenze werden durch einen Reptilienschutzzaun vom Baufeld getrennt. Der Zaun wird dabei auf einer Länge von ca. 175 m gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag errichtet. Die Standhöhe beträgt aufgrund des Vorkommens der Schlingnatter mind. 80 cm.

Die Zaunstellung ist vor Beginn der Aktivitätsphase der Schlingnatter (i. d. R. März) abzuschließen.

V6 Abfang und Umsetzen von Reptilien

Aus den von Eingriffen betroffenen Lebensräumen im B-Plangebiet sind die Reptilien abzufangen und in die direkt angrenzenden Ersatzhabitate bzw. aufgewerteten Lebensräume (CEF2) umzusetzen. Aufgrund des Vorkommens der Schlingnatter wird der Einsatz von künstlichen Verstecken (kV) empfohlen. Die Ausbringung der kV erfolgt mit der Errichtung der Reptilienschutzzäune.

Der Abfang und die Umsiedlung erfolgen direkt nach dem Errichten der Schutzzäune (V5) und mit Beginn der Aktivitätsphase der Schlingnatter (i. d. R. März). Der Abfang der Reptilien erfolgt über einen Methodenmix (Handfang, Kescherfang u. a.). Zu Dokumentationszwecken ist jedes gefangene Tier zu fotografieren (Kopf- bzw. Rückenzeichnung). Die Tiere sind unmittelbar nach dem Fang in die angrenzende CEF-Fläche auszusetzen.

Der Abfang der Reptilien ist so lange durchzuführen, bis die Fangzahlen nachweislich gegen null gehen (keine Sichtung von Tieren an 5 aufeinanderfolgenden Kontroll-/Fangtagen bei geeigneter Witterung). Bei Bedarf können weitere Kontrolltage angesetzt werden. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der ÖBB (V1). Diese Maßnahme dient der Vermeidung von potentiellen Tötungen von Reptilien.

Hinweis

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzeinrichtungen, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit bestehenden Vermessungs- und Grenzmarken gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt -VermGeoG LSA- (GVBl. LSA S. 716) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA stellt das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

Gehölzliste 1

Gehölzliste 1	
Birnen Kellerts Butterbirne Gute Graue Konferenzbirne Nordhäuser Winterforelle Pastorenbirne Prinzessin Marianne	Äpfel Albrechtapfel Biesterfelder Goldrenette Boskoop Danziger Kantapfel Dülmener Rosenapfel
Gehölzliste 2	
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	
Saatmischung	
Natternkopf (<i>Echium vulgare</i>) Wegwarte (<i>Cichorium intybus</i>) Flockenblumen (<i>Centaurea spec.</i>) Steinklee (<i>Melilotus albus</i> , <i>M. officinalis</i>) Moschus-Malve (<i>Malva moschata</i>) Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>) Wiesenkerbel (<i>Anthriscus sylvestris</i>)	Königskerze (<i>Verbascum spec.</i>) Nachtkerze (<i>Oenothera spec.</i>) Wilde Möhre (<i>Daucus carota</i>) Wilde Karde (<i>Dipsacus fullonum</i>) Wiesen-Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>) Kornblume (<i>Centaurea cyanus</i>) Schaf-Schwingel (<i>Festuca ovina</i>)

Biotopkartierung



DOP20c© GeoBasis-DE / LVermGeo ST, dl-de/by-2-0

 Untersuchungsrahmen Biotope	 Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen
Biotoptypen mit Flächen-ID	 Verkehrsflächen
 Ruderalfluren	 Gewerbegebäude
 Äcker	 Unbefestigter Platz
 Frischgrünland	 Gräben
 Grünlandbrachen, Staudenfluren	 unbefestigte Wege
 Gebüsch, Baumgruppen	 Baumreihen
 Wälder und Forsten	● Solitärbaum



Biotoptypenkartierung (Quelle Natur + Text, Januar 2025)