

## Anhang I

Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg im Parallelverfahren im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487 – 1.1 „Pflanzen - Richter“

# Umweltbericht

Stand: Juni 2014

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>2</b>
1.1 Planungsgebiet, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	2
1.2 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet	3
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	5
2.1.1 Schutzgut Mensch	5
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	5
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	7
2.1.4 Schutzgut Landschaft / Stadtbild	8
2.1.5 Schutzgut Boden	9
2.1.6 Schutzgut Wasser	10
2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	11
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	12
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	12
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
<b>3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>14</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	14
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	14
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Plangebiet, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet, in südlicher Randlage des Stadtteils Westerhüsen am Ausgang der Landesstraße 51 nach Schönebeck (*Schönebecker Chaussee*).

Es wird nördlich durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung, östlich durch den Elbauenbereich, südlich durch das Straßenbahndepot Westerhüsen, westlich durch die der Straße *Alt Westerhüsen* anliegende Einfamilienhaussiedlung begrenzt.

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan umfasst eine Fläche von 4,2 ha.

Die aktuelle Nutzungsstruktur des Plangebietes ist bestimmt durch das bestehende Gartencenter *Pflanzen-Richter*, die Grünfläche zwischen den Straßen *Schönebecker Chaussee* und *Alt Westerhüsen*, auf der sich die beräumte Kleingartenfläche der Sparte *Zur alten Plantage* (1,6 ha) befindet.

Baumreihen, Einzelbäume und Gebüschgruppen, die sich parallel zur *Schönebecker Chaussee* und in Hanglage zum Straßenbahndepot befinden, stellen lineare Grünstrukturen im Plangebiet dar.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 487 – 1.1 „Pflanzen-Richter“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen. Der Änderungsbereich deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der vom Stadtrat gefasste Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zielt auf die Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung zur Erweiterung des bestehenden Unternehmens Gartencenter *Pflanzen-Richter*.

Geplant ist eine umfassende Neuordnung bzw. Erweiterung der Betriebsgebäude, der Verkaufsflächen innerhalb der Gebäude und im Freigelände und der Stellplatzflächen.

Einen Schwerpunkt stellt dabei die Verlagerung der Stellplatzanlage in den südlichen und westlichen Planbereich dar mit Anbindung an die Landesstraße 51 unter Ausbildung einer Kreisverkehrsanlage.

Insgesamt erfolgt eine Erweiterung der Gartencenter-Betriebsfläche auf 3,9 ha unter Umnutzung der südlich gelegenen Grünfläche, auf der sich die inzwischen beräumte Kleingartenanlage *Zur alten Plantage* befindet (1,6 ha).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist im Änderungsbereich im nördlichen und im mittleren Abschnitt *Wohnbaufläche* und *Gemischte Baufläche* aus. Im südlichen Abschnitt ist die ehemalige Kleingartenanlage *Zur alten Plantage* im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als *Grünfläche* mit Kleingartennutzung dargestellt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Erweiterung des bestehenden Unternehmens Gartencenter *Pflanzen-Richter* durch die Ausweisung der dazu erforderlichen zusätzlichen Betriebsflächen als *Sonderbaufläche Gartencenter*.

## **1.2 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet**

Der Flächennutzungsplan hat die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die städtebauliche Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind folgende Umweltaspekte speziell zu beachten:

- Klimaschutz
- Bodenschutz
- Eingriffsregelung nach dem BNatSchG
- Schutz von Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Gebieten (keine erhebliche Beeinträchtigung durch Ausweisungen des Flächennutzungsplanes) (§ 1a BauGB).

Im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplanes darstellt, sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen (§ 2a BauGB).

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs.4 BauGB).

Es handelt sich dabei um eine Plan-Umweltverträglichkeitsprüfung auf der Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung. Die Umweltprüfung setzt als Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes damit nur den planungsrechtlichen Rahmen für nachfolgende, konkretisierende Rechtssetzungsinstrumente bzw. Genehmigungsverfahren. Dies betrifft insbesondere die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie die Beachtung der Genehmigungsvoraussetzungen im Rahmen projektbezogener Umweltverträglichkeitsprüfungen nach UVPG bzw. die Prüfung immissionsschutzrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Bedingungen in den Vorhabengenehmigungen.

In der Umweltprüfung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt entsprechend eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen, detaillierte Darstellungen sind der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Gemeinde legt für den Flächennutzungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die städtebauliche Gesamtabwägung erforderlich ist (§ 2 Abs.4 BauGB).

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes tangiert keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LNatSchG LSA).

Insbesondere wird eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH - Gebiete „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ und „Stromelbe im Stadtzentrum Magdeburg“ durch die räumliche Lage des Plangebietes westlich der Landesstraße 51 (*Schönebecker Chaussee*) ausgeschlossen.

Das Plangebiet weist im erheblichen Umfang Gehölzbestände auf, die nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg geschützt sind.

Die für das Stadtgebiet von Magdeburg vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet.

Als Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes sind zu nennen:

- Sicherung und Vergrößerung der Grünflächen in Siedlungsgebieten mit höherem Grünanteil
- Beachtung der Erfordernisse des Arten – und Biotopschutzes.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg nennt u.a. folgende Entwicklungsziele:

- Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft in stark verdichteten Stadtgebieten, Industrie- und Gewerbegebieten
  - Verzicht auf weitere Verdichtung und Begrünung von klimatisch belasteten Bereichen.
  - Entsiegelung von Flächen, deren Versiegelung nicht notwendig ist.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

In der Umweltprüfung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nur die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet, die sich aus der Änderung der Plandarstellungen ableiten lassen.

Aus der Änderung der Plandarstellung *Gemischte Baufläche* und *Wohnbaufläche* in *Sonderbaufläche Gartencenter* mit einem Umfang von 2,4 ha sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen abzuleiten, d.h. die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft ist nicht höher zu veranschlagen, als durch die vorhandene Planungsrechtsbedingung bereits zulässig.

Die Einhaltung des entsprechenden Belastungsrahmens wird insbesondere durch folgende Bedingungen hinsichtlich der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet:

- Nach Prüfung der wasserrechtlichen Voraussetzungen durch die Untere Wasserbehörde ist unter den gegebenen standörtlichen Voraussetzungen grundsätzlich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch nach der angestrebten Nutzungsänderung im Plangebiet möglich.
- In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde kann im Rahmen der Bauleitplanverfahren auf vertiefende Lärmuntersuchungen verzichtet werden, da davon ausgegangen wird, dass durch entsprechende Auflagen im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine erhebliche Umweltauswirkung auf das Schutzgut Mensch (incl. menschliche Gesundheit) unter Lärmaspekten ausgeschlossen werden kann..
- Durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die weiteren Ausführungen im Umweltbericht beziehen sich folglich weitgehend auf die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung *Grünfläche mit Kleingartennutzung* (Kleingartenanlage *Zur alten Plantage*) in die Ausweisungsform *Sonderbaufläche Gartencenter* in einem Umfang von 1,6 ha.

## **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf Grundlage vorhandener Planunterlagen und Informationen sowie Bestandserhebungen vor Ort.

### **2.1.1 Schutzgut Mensch (einschließlich der menschlichen Gesundheit)**

Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie potenzieller Belastungssituationen durch folgende Hauptaspekte gekennzeichnet:

- ▶ Erhalt und Entwicklung eines für die Bewohner vertrauten, möglichst belastungsfreien und sicheren Wohn- und Arbeitsumfeldes,
- ▶ Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlen und Licht sowie
- ▶ Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luftverunreinigungen und Gerüche.

Die Flächennutzungsplanänderung zielt im Bereich der Kleingartenanlage *Zur alten Plantage* befindet, auf die Ausweisung als *Sonderbaufläche Gartencenter* in einem Umfang von 1,4 ha.

In der aktuellen Zustandsbeschreibung handelt es sich um eine komplett beräumte Kleingartenanlage, die als entsiegelte Ruderalfläche einer natürlichen Sukzessions- bzw. Vegetationsentwicklung anheimgefallen ist.

Die mit dem Verkauf der vormals städtischen Grundstücksflächen an das Unternehmen Pflanzen-Richter verbundene Auflassung der Kleingartenanlage und die damit zu regelnden Entschädigungsfragen erfolgten in Abstimmung mit dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg.

Als Indiz für den Grad der sozialen Betroffenheit der Kleingartenbesitzer kann angeführt werden, dass bei der angesetzten frühzeitigen Bürgerbeteiligung kein Bürger anwesend war.

Auch aus anderen Gründen ist eine erhebliche Betroffenheit der Bewohner hinsichtlich zu schützender allgemeiner und spezieller Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie potenzieller gesundheitlicher Belastungssituationen durch die Nutzungsänderung auf einer Fläche von 1,4 ha nicht abzuleiten.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Unter dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind im Rahmen der Umweltprüfung einzelne Exemplare von Arten sowie die Vielfalt an Lebensräumen, Lebensgemeinschaften, Populationen und Arten zu verstehen.

Zielbestimmend ist hier § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wonach Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind danach entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken und
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.

Die Beurteilung, ob durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten sind, orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen u.a. mit dem Beseitigungsverbot von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG)
- Vorschriften für besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (incl. Arten nach der EU-Vogelschutzrichtlinie und nach Anhang 4 der EU-Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Schutzrichtlinie, fallweise i.V. mit Einstufung des Gefährdungsgrads als Rote-Liste-Art (Landesamt für Umweltschutz), incl. Prüfung des Zugriffsverbotes wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG)
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 22 NatSchG LSA) i.V. mit Biotoptypen-Richtlinie LSA
- Kartieranleitung Biotop- und Nutzungstypen (Landesamt für Umweltschutz/ Landeshauptstadt Magdeburg)
- Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg

Ein bestimmendes Element für den natürlichen Zustand des Plangebietes ist die Erfassung der potenziell-natürliche Vegetation. Als heutige potenziell-natürliche Vegetation wird die Pflanzenartenkombination bezeichnet, die sich unter den heutigen anthropogen veränderten Standortbedingungen bei Beendigung menschlicher Nutzung einstellen würde.

Nach den naturräumlichen Bedingungen der Börde war das Plangebiet ursprünglich durch einen flächendeckenden Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchen-Mischwald (*Galio-Carpinetum*) geprägt. Charakteristisch für diesen Waldtyp sind die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Winterlinde (*Tilia cordata*), vereinzelt Stieleichen (*Quercus robur*) sowie die Hainbuche (*Carpinus betulus*). Aus der Strauchschicht sind u.a. Hasel (*Corylus avellana*), die Felsenkirsche (*Prunus mahaleb*) sowie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) oder Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) vertreten.

Der Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchen-Mischwald wird in der pflanzensoziologischen Artenzusammensetzung durch die mit dem Wasserregime der Elbe zusammen hängenden, stark schwankenden Grundwasserstände beeinflusst.

Die jahrzehntelange gärtnerische Nutzung des Planausschnitts hat dazu geführt, dass die ursprüngliche Vegetation des Naturraums Börde nur noch fragmentarisch vorhanden ist.

Nach dem für die Stadtbioptypenkartierung modifizierten Kartierschlüssel des Landes Sachsen-Anhalt ist der untersuchte Planausschnitt flächendeckend dem Biotoptyp *Grünfläche im Siedlungsbereich, Kleingartenanlage (BGg)* zuzuordnen, der südlich und östlich von einem Hangbereich als Biotoptyp *Gebüsch mit Bäumen (Hum)* umrandet wird.

Aus der Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist abzuleiten, dass sich aus der Bestandssituation unmittelbar keine speziellen artenschutzrechtlichen Artenschutzanforderungen für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere ergeben.

Nach der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind demnach auch keine gesonderten Brutvogel- und Kleinsäugerkartierungen vorzunehmen. Zumal sich der Biotopbestand durch die Räumung der Kleingartenfläche drastisch verändert hat und die aktuell vorhandene Ruderalfläche unter Artenschutzaspekten keiner vertiefenden Untersuchung bedarf.

Innerhalb des Plangebietes werden auf der Grundlage der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorgenommen, die dem Verlust des teilweise geschützten Baumbestandes Rechnung tragen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landesnaturschutzgesetzes LSA, hier insbesondere Geschützte Biotope nach § 22 NatSchG LSA sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

### 2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Kennzeichnend für die Schutzgüter Klima und Luft ist die weite Spanne von der lokalen (lokale Luftverunreinigungen, Orts- bzw. Stadtklima) bis zur globalen Dimension.

Für den globalen Klimaschutz sind folgende Aspekte relevant:

- Reduzierung klimaschädlicher Luftbelastungen insbesondere durch Reduzierung des Energiebedarfs, Steigerung der Effizienz in der Energienutzung, vermehrter Einsatz erneuerbarer Energien.

Unter stadtklimatischen Aspekten richtet sich der Fokus auf bestehende kleinräumige Belastungssituationen und die Entwicklung entsprechender Anpassungsstrategien bei fortschreitender Klimaveränderung.

Der Raum Magdeburg ist großräumig der gemäßigten Klimazone zuzuordnen und liegt im Bereich zwischen subozeanischem Klima im Westen und subkontinentalen Klima im Osten. Die Zugehörigkeit zum Mitteldeutschen Trockengebiet, mit jährlichen mittleren Niederschlagswerten um 500 mm kennzeichnet das Klima im Magdeburger Raum, wobei der Juni der niederschlagreichste und der Februar der niederschlagärmste Monat ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 bis 9°C. Magdeburg liegt in der Westwindzone, entsprechend herrschen Westwinde vor. Aufgrund der lokalklimatischen Wirkungen im großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte bereichsweise deutlich erhöht.

Für die Stadt Magdeburg ist die Entstehung und die Zufuhr von Kaltluft in das Stadttinnere Voraussetzung für stadtklimatisch günstige Austauschprozesse, insbesondere Grünflächen mit altem Baumbestand wirken ausgleichend auf Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsverhältnisse.

Nach der vom Umweltamt herausgegebenen *Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Magdeburg* liegt der Planbereich in einem lufthygienisch unbelasteten übergeordneten Luftaustauschbereich. Das Potenzial für eine stadtklimatisch günstige Kaltluftlieferung der im Planungsraum vorhandenen Grün- und Freiflächen ist hoch bis sehr hoch.

Nach der gleichfalls vom Umweltamt herausgegebenen Karte *Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für die Stadt Magdeburg* kommt den betroffenen Grün- und Freiflächen (hier Kleingartenfläche) eine hohe bioklimatische Bedeutung zu.

Dies bedeutet grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, Austauschbarrieren gegenüber potenziell betroffenen Siedlungsbereichen sind demnach zu vermeiden.

Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf dem untersuchten Planausschnitt, der ursprünglich eine Kleingartenanlage im Umfang von 1,4 ha darstellte, eine mit Bäumen überstandene Stellplatzanlage gebaut werden. Der Versiegelungsgrad der Fläche wird damit von ca. 30% auf ca. 80 % erhöht.

Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der umweltrelevanten Einwirkungen auf die stadtklimatischen und immissionsökologischen Belange sind hier situationsspezifisch folgende Aspekte einzubeziehen:

- Der auf das Stadtzentrum zielende übergeordnete Luftaustauschbereich folgt hauptsächlich dem östlich anliegenden, unverbauten Elbauenbereich.
- Der südlich anliegende Baukörper des Straßenbahndepots Südost wirkt als Austauschbarriere für nördlich gerichtete Luftaustauschströmungen, d.h. der untersuchte Planausschnitt liegt damit quasi im „Strömungsschatten“.
- Die bioklimatische Situation des nördlich des Plangebietes liegenden Siedlungsraumes wird nach der Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Magdeburg als sehr günstig eingestuft. Eine stadtklimatische Belastungssituation für die betroffenen Bewohner liegt demnach nicht vor.
- Durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum zu entwickelnden Baumbestand in den Stellplatzbereichen und zur Versickerung des Niederschlagwassers werden Maßnahmen vorgesehen, die sich mindernd bzw. ausgleichend auf die Beeinträchtigungen der ursprünglichen stadtklimatischen Bedingungen auswirken.

Unter den oben genannten Gründen ist insgesamt zu begründen, dass die Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima verursacht.

#### **2.1.4 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

Das Schutzgut Landschaft/ Stadtbild ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Ausprägungsformen von Landschafts- bzw. Stadträumen und den damit verbundenen Bezügen in dem ganzheitlich zu verstehenden Mensch/ Natur-Verhältnis.

Der Fokus richtet sich dabei auf den Schutz, Erhalt und Entwicklung von Landschafts- und Stadträumen nach ihren spezifischen landschaftsgenetisch und landeskulturell bedingten Ausprägungsformen aufgrund ihres eigenen Wertes, wie auch auf die Funktion dieser Räume unter ästhetischen Aspekten (Landschafts- und Stadtbild) bzw. in ihrer Bedeutung für die landschafts-/ freiflächenbezogene Erholung.

Die Beurteilung der Umweltrelevanz von Beeinträchtigungen der Landschaft bzw. des Stadtbildes orientiert sich dabei an folgenden Leitsätzen (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz):

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern.
- Erhaltung und Neuschaffung (wenn nicht in ausreichendem Maße vorhanden) von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume.

Landschaft bzw. Stadtbild werden geprägt durch die im Planungsraum vorhandenen und weiter oben beschriebenen Nutzungs- und Biotopstrukturen.

Die mit der Flächennutzungsplanänderung bezweckte Entwicklung der *Sonderbaufläche Gartencenter* fügt sich zwischen dem südlich anliegenden Straßenbahndepot und der bereits vorhandenen Betriebsfläche des Gartencenters Pflanzen-Richter ein.

Durch die entsprechende Vorprägung des Landschaftsbildes im Planungsraum ist abzuleiten, dass durch die Flächennutzungsplanänderung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Stadtbild erfolgt.

### 2.1.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist durch folgende Funktionen gekennzeichnet (§ 2 Bundesbodenschutzgesetz):

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Beurteilung der Umweltrelevanz von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden orientiert sich dabei an folgenden Leitnormen:

- Vorsorgegrundsatz nach § 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG) LSA:
  - Schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
  - Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
  - Besonderer Schutz der Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen
  - Treffen von Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen
  - Schutz der Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen.
- Steuerung der Inanspruchnahme von Boden auf Flächen, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind (§ 1 BBodSchG)
- Erhalt der Böden in dem Zustand, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 BNatSchG)
- Renaturierung nicht mehr genutzter, versiegelter Flächen (§ 1 BNatSchG)
- Höhere Gewichtung von Flächen mit überdurchschnitt hoher Erfüllung der Bodenfunktionen (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA)):
  - ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen (z.B. naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)
  - mit Vorkommen seltener Bodentypen
  - mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit

Das Schutzgut Boden ist im untersuchten Plangebiet (Kleingartenanlage *Zur alten Plantage*) nach den Angaben des Landschaftsplanes wie folgt gekennzeichnet: Es liegen Schwarzerde-/ Braunerdeböden aus sandigem Lößlehm (Talsandlöß) vor, die durch Devastierungen (Zerstörung der natürlichen Bodenhorizonte, Bodenauf- und Bodenabtrag) durch die Gartenbaunutzung in einen anthropogen geprägten Kultsol übergehen.

Die Bodenformation weist trotz der vorhandenen Störungen eine wichtige Regelungsfunktion auf (hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen).

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde keine schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet festgestellt.

Mit der geplanten baulichen Nutzungsintensivierung als *Sonderbaufläche Gartencenter* (hier Bau von Stellplatzanlagen) findet ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt, der durch die irreversible Zerstörung relativ naturnaher Bodenhorizonte wirkungsspezifisch nicht eingriffsnah ausgeglichen werden kann.

### **2.1.6 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist zu unterteilen in oberirdische Gewässer und Grundwasser.

- Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird (§ 25a WHG, Art. 4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)).

Im Planungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Aus dem Planungsraum findet kein Abfluss von Oberflächengewässer in angrenzende Oberflächengewässer statt.

- Grundwasser

Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird (§ 33a WHG, Art. 4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)).

Nach Aussage des Landschaftsplanes beträgt der Grundwasserflurabstand 0 bis 2 m. Der Grundwasserflurabstand korreliert stark mit dem Wasserregime der Elbe.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt nach den geologischen bzw. bodengenetischen Standortverhältnissen ca. 15 mm im Jahr. Eine Nutzung des Grundwasserdargebotes erfolgt außer durch eine private Brunnenförderung für die Bewirtschaftung von Hausgärten in der Umgebung des Plangebietes nicht.

Aufgrund der Geringmächtigkeit der Deckschichten bzw. dem geringen Grundwasserflurabstand besteht unter bodengenetischen Aspekten eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Nach Prüfung der wasserrechtlichen Voraussetzungen durch die Untere Wasserbehörde ist unter den gegebenen standörtlichen Voraussetzungen unter bestimmten Bedingungen dennoch grundsätzlich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Konkrete Aussagen treffen dazu die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Demnach kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sicher gestellt werden, dass durch die Umwandlung der Kleingartenanlage *Zur alten Plantage* in *Sondergebiet Gartencenter* auf 1,4 ha keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verursacht werden.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Schutzgutbegriff „Kultur- und sonstige Sachgüter“ bezeichnet zum einen Objekte von kultureller Bedeutung und zum anderen alle Sachgüter, die alle materiellen Güter umfassen können i. S. von § 90 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Als Kulturgüter werden insbesondere Denkmäler einschließlich der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Kulturlandschaften betrachtet.

Das Schutzgut Sachgüter korreliert insbesondere in den Rubriken Natürliche Ressourcen und Umweltmedien mit anderen Schutzgütern (Mensch (incl. menschliche Gesundheit), Wasser, Boden, Klima/ Luft).

Da auch beim Schutzgut Sachgüter ein primärer Bezug zum Umweltschutz bzw. zur Umweltvorsorge herzustellen ist, ist eine rein materielle Gewichtung hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern (z.B. Immobilienwertverlust) nicht schutzzielabbildend.

Die Umweltrelevanz hinsichtlich der Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter orientiert sich dabei an folgenden Leitnormen:

- Denkmäler (Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale, archäologische Flächendenkmale, bewegliche Kulturdenkmale und Kleindenkmale) sind zu schützen (§ 1 Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG) LSA).
- Historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer historischen Kulturlandschaft. Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde bekannt. Durch die Entwicklung des *Sondergebietes Gartencenter* werden keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmale beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern durch die Flächennutzungsplanänderung liegt demnach nicht vor.

### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Die Segmentierung der komplexen Ökosysteme, die für die Begriffe Umwelt und Naturhaushalt/ Landschaftsbild nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und dem Bundesnaturschutzgesetz stehen, ist planungssystematisch bedingt. Durch die systematische Betrachtung der einzelnen Schutzgüter unter den Aspekten Potentialeigenschaften, Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Beeinträchtigungen und bestehenden Grundbelastungen ist es allein möglich, spezifische Aussagen zu treffen hinsichtlich der Ursache – Wirkungszusammenhänge umweltrelevanter Prozesse und zu den Möglichkeiten schutzgutbezogener Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die Untersuchung der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern richtet sich auf einen erweiterten Betrachtungshorizont. Hier rücken Umweltwirkungen in den Fokus, die ökosystemar bedingt weit stärker negativ als umwelterheblich eingestuft werden müssen, als dies bei der streng schutzgutbezogenen Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen aufgezeigt werden konnte.

Die entsprechenden ökosystemaren Querbeziehungen bzw. Wechselwirkungen wurden bei den jeweiligen Schutzgütern bereits dargestellt. Dabei wurde dargestellt, dass trotz erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Zerstörung der relativ naturnahen Bodenhorizonte auf der 1,4 ha großen Eingriffsfläche keine erheblichen ökosystemar bedingten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Umgebung zu erwarten sind.

Zudem wurde dargestellt, dass die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf ein unerhebliches Maß gemindert werden können.

Damit erfolgt durch die Flächennutzungsplanänderung keine Beeinträchtigung der Schutzgüter, die unter Wechselwirkungsaspekten erheblicher zu beurteilen ist, als bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

## **2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist der Planentwurf des parallel geführten Bebauungsplanes zugrunde zu legen.

Demnach ist im umweltrelevanten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes die bauliche Entwicklung der *Sonderbaufläche Gartencenter* (hier Stellplatzanlage) mit einem Versiegelungsgrad von ca. 80 % auf ca. 1,4 ha verbunden mit der Umsetzung umfangreicher Gehölzpflanzungen (1 mittel- bis großkroniger Laubbaum je 6 Stellplätze).

Nach den Ermittlungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Bei der Prognose zur weiteren Entwicklung des Umweltzustandes kann hinsichtlich der Betroffenheit des Bodenhaushalts erwartet werden, dass sich nach Vollzug der baubedingten Eingriffe ein ökosystemar stabiler Zustand einstellen wird. Dies ist dadurch zu begründen, dass sich der Verlust der Bodenfunktionen auf den Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage *Zur alten Plantage* beschränkt und keine erheblichen Wechselwirkungen mit dem gebietsübergreifenden Grundwasserhaushalt bestehen.

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes ist zudem einzubeziehen, dass ursprünglich vorhandene Bodenbelastungen durch die Kleingartennutzung (Anwendung von Pflanzenschutzmitteln etc.) entfallen.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ist zu berücksichtigen, dass die Räumung der Kleingartenanlage *Zur alten Plantage* bereits im Vorgriff auf die spätere Umsetzung des parallel geführten Bebauungsplanes erfolgt ist.

Mit der vorangegangenen Entschädigung der Kleingartenbesitzer und dem Verkauf der kommunalen Flächen an den Vorhabenträger wurden demnach Tatsachen geschaffen, die eine gesicherte Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ins Spekulative verweist.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, auszugleichen und zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind grundsätzlich durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes abzusichern.

Demnach ist im umweltrelevanten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes die Umwandlung der Kleingartenanlage *Zur alten Plantage* bzw. die bauliche Entwicklung des *Sondergebietes Gartencenter* auf ca. 1,4 ha mit einem Versiegelungsgrad von ca. 80 % verbunden mit der Umsetzung umfangreicher Gehölzpflanzungen (1 mittel- bis großkroniger Laubbaum je 6 Stellplätze).

Unter Vermeidungsaspekten ist insbesondere auf den Erhalt des mit Bäumen und Strauchgehölzen bestandenen Böschungsbereiches zum südlich anliegenden Straßenbahndepot in einem Umfang von ca. 2.200 qm zu verweisen.

Die auf der Ebene des parallel geführten Bebauungsplanes entwickelte interne Ausgleichskonzeption zielt auf einen vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffswirkungen.

Obwohl die erheblichen Umweltwirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden nicht vollständig ausgeglichen werden können, kann der Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt gemäß dem parallel laufenden und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Bebauungsplanverfahren durch die beschriebenen Maßnahmen rechnerisch ausgeglichen werden.

Ausgleichsmaßnahmen, die z.B. Bodenentsiegelungen vorsehen und damit einen funktionsgerechten Ausgleich hinsichtlich des Schutzgutes Boden beinhalten, wurden somit für den Vorhabenträger im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bodenrechtlich verbindlich festgesetzt.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Flächennutzungsplanänderung ist durch die vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer initiierte Aufstellung des im Parallelverfahren geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487 -1.1 „Pflanzen-Richter“ intendiert. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist damit auf die zugrunde liegenden Flurstücke fixiert.

Die Planungskonzeption des Bebauungsplanes folgt damit den räumlichen Anforderungen, die unter betriebswirtschaftlichen Aspekten an die Erweiterung des bestehenden Gartencenters zu stellen sind.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt sich mit den verwaltungsinternen Arbeitsentwürfen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2025.

Die Entwicklung von Planungsalternativen ist demnach nicht erforderlich.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Der Landschaftsplan und der Landschaftsrahmenplan wurden mit der darin enthaltenen Datentlage ausgewertet.

Auf Bebauungsplanebene wurden zudem eine Biotoptypenkartierung bzw. eine Kartierung des Baumbestandes im Gebiet durchgeführt.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass keine vertiefenden Artenerfassungen durchzuführen sind.

Auf vertiefende Untersuchungen hinsichtlich Immissionsschutzbelange (Lärm) wurde ebenfalls in Abstimmung mit der unteren Immissionsbehörde auf der Ebene des Bebauungsplanes verzichtet. Soweit erforderlich, werden entsprechende Untersuchungen im Rahmen der nachfolgenden vorhabenspezifischen Bauordnungsverfahren durchgeführt

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bestehen in der Überwachung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen.

Das Stadtplanungsamt erstellt dazu einen Statusbericht zum 31.12.2015.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 487 – 1.1 „Pflanzen-Richter“ gem. § 8 Abs.3 BauGB vorgenommen. Der Änderungsbereich deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der vom Stadtrat gefasste Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zielt auf die Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung (*Sonderbaufläche Gartencenter*) zur Erweiterung des bestehenden Gartencenters Pflanzen-Richter.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist im Änderungsbereich, deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, im nördlichen und im mittleren Abschnitt *Wohnbaufläche* und *Gemischte Baufläche* auf.

Im südlichen Abschnitt ist die ehemalige Kleingartenanlage *Zur alten Plantage* im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als *Grünfläche* mit Kleingartennutzung dargestellt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Erweiterung des bestehenden, anliegenden Gewerbeunternehmens Gartencenter Pflanzen-Richter durch die Ausweisung der dazu erforderlichen zusätzlichen Gewerbeflächen als *Sonderbaufläche Gartencenter*.

In der Umweltprüfung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nur die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet, die sich aus der Änderung der Plandarstellungen ableiten lassen.

Aus der Änderung der Plandarstellung *Gemischte Baufläche* und *Wohnbaufläche* in *Sonderbaufläche Gartencenter* einem Umfang von 2,3 ha sind keine erheblichen Umweltwirkungen abzuleiten, d.h. die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft ist nicht höher zu veranschlagen, als durch die vorhandene Planungsrechtsbedingung bereits zulässig. Hierbei ist die vorhandene Nutzungsstruktur mit einzubeziehen, die sich durch das Vorhandensein eines Gartencenters auf bereits 2,3 ha Betriebsfläche auszeichnet.

Die weiteren Ausführungen im Umweltbericht beziehen sich folglich weitgehend auf die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung *Grünfläche mit Kleingartennutzung* (Kleingartenanlage *Zur alten Plantage*) in die Ausweisungsform *Sonderbaufläche Gartencenter* in einem Umfang von 1,6 ha.

Nach Untersuchung der potenziell betroffenen Schutzgüter Mensch/ Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt/ Luft und Klima/ Landschaft und Stadtbild/ Boden/ Wasser/ Kultur und sonstige Sachgüter sind durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im und außerhalb des Plangebietes nur erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Die auf der Ebene des parallel geführten Bebauungsplanes entwickelte interne Ausgleichskonzeption zielt auf einen vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffswirkungen.

Obwohl die erheblichen Umweltwirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden nicht vollständig ausgeglichen werden können, kann der Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt gemäß dem parallel laufenden und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Bebauungsplanverfahren durch die beschriebenen Maßnahmen rechnerisch ausgeglichen werden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgt keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz bzw. des Wasserrechts.

Zudem sind auf der Grundlage der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzusehen, die dem Verlust des teilweise geschützten Baumbestandes Rechnung tragen.