Stadt Mücheln (Geiseltal)

Umweltbericht zum Vorentwurf

der

1. Sachliche Teiländerung (Fortschreibung) des Flächennutzungsplanes

Planungshoheit

Stadt Mücheln (Geiseltal)
Markt 1
06249 Mücheln

**Entwurf und
Verfahrensbetreuung**

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12

Stand

05 / 2017

A.	Einleitung	3
1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele von Flächennutzungsplan und Umweltbericht	3
1.1.	Aufgabe des Flächennutzungsplanes	3
1.2.	Aufgabe des Umweltberichtes zum FNP	3
1.3.	Ziel der Fortschreibung.....	4
1.4.	Untersuchungsgegenstand	4
2.	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	5
	und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan	5
B.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
1.	Übersicht der geplanten Bauflächen (Neuausweisung).....	6
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	7
2.1.	Schutzgut Mensch	8
2.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.3.	Schutzgut Boden	12
2.4.	Schutzgut Wasser	13
2.5.	Schutzgut Luft und Klima	14
2.6.	Schutzgut Landschaft.....	15
2.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
3.	Wechselwirkungen	16
4.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	17
5.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	18
5.1.	Prognose bei Durchführung der Vorhaben.....	18
5.2.	Prognose bei Nicht-Durchführung der Vorhaben.....	18
5.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und	19
	zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
5.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
C.	Zusätzliche Angaben	22
1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	22
3.	Haftungsausschluss-Mitteilung.....	23
4.	Zusammenfassung.....	24

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele von Flächennutzungsplan und Umweltbericht

1.1. Aufgabe des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde. Er hat gemäß § 5 (1) BauGB die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen, soweit diese voraussehbar ist.

Seine stufenweise Präzisierung erfährt der Flächennutzungsplan z.B. in den aus ihm zu entwickelnden Bebauungsplänen, die sodann die verbindlichen Bauleitpläne darstellen. Beide Dokumente bilden die Planungsgrundlage der Gemeinden und sollen "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." (BauGB, § 1 (5)).

Der Beschluss zur Einleitung der 1. Sachlichen Teiländerung (Fortschreibung) des Flächennutzungsplanes wurde von den Stadträten am 03.03.2016 gefasst.

1.2. Aufgabe des Umweltberichtes zum FNP

Mit der Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in deutsches Recht (Europarechtsanpassungsgesetz - EAG Bau zum 20.07.2004) haben die Gemeinden nunmehr grundsätzlich bei jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung nach §§ 1(6) Nr. 7, 1a, 2(4), 2a BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Umweltprüfung ist damit integraler Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen.

Die durchzuführende Umweltprüfung ermittelt und analysiert die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen, die mit der Planung verbunden sind und bewertet Auswirkungen und Konsequenzen.

Das Ergebnis dieser Prüfung ist in einem parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu erarbeitenden Umweltbericht darzustellen.

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

1.3. Ziel der Fortschreibung

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2009 dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Müheln soll mit der geplanten 1. Sachlichen Teiländerung überprüft und ggf. auch korrigiert werden.

1.4. Untersuchungsgegenstand

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Stadt Müheln dargestellten Entwicklungsflächen untersucht und bewertet bezüglich der geplanten Flächenversiegelung und der sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Umwelt. Nach § 2a BauGB sind Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgutausprägungen gem. § 1a BauGB für die neuen Flächen zu ermitteln.

Die Aussagen erfolgen dabei in einer dem Maßstab des Flächennutzungsplanes angepassten generalisierten Form. Die hier getroffenen Aussagen allgemeiner Art sind dann in den verbindlichen Bauleitplanungen detailliert für den jeweiligen Untersuchungsrahmen der Bauflächen in einem Umweltbericht zu spezifizieren.

2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan

Schutzgüter	Planungsrelevante Vorgaben
Mensch	<p>Im Vordergrund steht hier der Schutz des Menschen vor Immissionen wie z.B. Lärm. Vorgaben aus</p> <ul style="list-style-type: none"> • dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) • der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) • der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft) • und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) <p>sind zu berücksichtigen.</p>
Tier und Pflanzen	<p>Hier sind Regelungen aus</p> <ul style="list-style-type: none"> • dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • dem Naturschutzgesetz (NatSchG LSA) • dem Waldgesetz LSA • dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Bitterfeld • und dem Landschaftsprogramm LSA • sowie den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches <p>zu berücksichtigen.</p>
Boden	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist vorgegeben</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) • dem Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG) • und dem Landschaftsprogramm LSA • dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Bitterfeld • und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches
Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben aus</p> <ul style="list-style-type: none"> • dem Wassergesetz LSA (WG LSA) • dem Landschaftsprogramm LSA • und dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Bitterfeld <p>zu berücksichtigen.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer guten Luftqualität sind die Vorgaben des</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) • der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft) • und dem Landschaftsprogramm LSA <p>zu berücksichtigen.</p>
Landschaft	<p>Hier sind Regelungen aus</p> <ul style="list-style-type: none"> • dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Bitterfeld • und dem Landschaftsprogramm LSA <p>vorgegeben.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- und Bodendenkmale sind durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Denkmalschutzgesetz LSA <p>unter Schutz gestellt.</p>

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Übersicht der geplanten Bauflächen (Neuausweisung)

geplante Neubaufäche	Standort	Ausweisung im FNP 2009	derzeitige Nutzung
Wohnbaufläche (ca. 2,5 ha)	Mücheln, Gelände der ehemaligen sFischfabrik% (siehe Planzeichnung Bl.Nr. 4)	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, geplant	ohne Nutzung, leerstehend und dem Verfall preisgegebene Gebäude
Mischbaufläche (ca. 2,7 ha)	Mücheln, östlich der Straße sPauline-wäldchen% (siehe Planzeichnung Bl.Nr. 4)	Waldfläche	vorh. Bebauung, Grünfläche
Sondergebiet nach §10 BauNVO, Erholung (z.B. Hotel, Ferienhausanlage, Hausboote; ca. 11 ha)	Mücheln, nördlich der sMarina Mücheln% (siehe Planzeichnung Bl.Nr. 4)	Wald- und Grünfläche	ohne bauliche Nutzung
Sondergebiet nach §10 BauNVO, Freizeit (z.B. Bikepoint, Touristinformation, Wasserrad, Wasserpavillion, ca. 0,4 ha)	Mücheln, südlich der sMarina Mücheln% (siehe Planzeichnung Bl.Nr. 4)	Wald- und Grünfläche	ohne bauliche Nutzung
Sondergebiet nach §10 BauNVO, Freizeit (ca. 5,8 ha)	Osten von Stöbnitz (siehe Planzeichnung Bl.Nr. 7)	Sondergebiet, geplant	ohne bauliche Nutzung

Sondergebiet nach §10 BauNVO, Erholung (Bebauungsplan Wasser-sport- und Freizeit-zentrum Halbinsel Stöbnitz%ca. 5,3 ha)	Osten von Stöbnitz (siehe Plan-zeichnung Bl.Nr. 7)	Grün-und Waldfläche	ohne bauliche Nutzung
Sondergebiet nach §10 BauNVO, Erholung (Wochen-endhaus, Haus-boote; ca. 31 ha)	Osten von Stöbnitz (siehe Plan-zeichnung Bl.Nr. 7)	Grün-und Waldfläche	ohne bauliche Nutzung
Sondergebiet nach §10 BauNVO, Freizeit (Taucher-stützpunkt; ca. 6 ha)	Osten von Stöbnitz, (siehe Plan-zeichnung Bl.Nr. 7)	Grün-und Waldfläche	ohne bauliche Nutzung
Sondergebiet nach §10 BauNVO, Freizeit (Slipanlage; ca. 3,5 ha)	Nordosten von Stöbnitz, (siehe Plan-zeichnung Bl.Nr. 7)	Grün-und Waldfläche	ohne bauliche Nutzung
Sonstiges Sonder-gebiet nach § 11 BauNVO, großflächiger Einzel-handel, ca. 0,5 ha	Mücheln, nördlich der Merseburger Straße (siehe Plan-zeichnung Bl.Nr. 7)	Gewerbliche Baufläche	Freifläche, Gewerbe (Steinmetz)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Im Rahmen der 1. Sachlichen Teiländerung (Fortschreibung) des Flächennutzungs-planes der Stadt Mücheln werden nachfolgend die Auswirkungen ausschließlich hinsichtlich der Neuausweisung von Bauflächen betrachtet.

Können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine abschließen- den Aussagen erfolgen, sind diese in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

2.1. Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung dieses Schutzgutes steht die Wahrung von Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen im Vordergrund. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) von Bedeutung, weil dadurch die Gesundheit, die Leistungsfähigkeit und das Wohlbefinden der Menschen wesentlich beeinflusst werden.

Geplante Wohn- und Mischbauflächen

Bei der zur Wohnbebauung vorgeschlagenen Fläche handelt es sich um das Gebiet der ehemaligen Fischfabrik. Die vorhandenen Gebäude stehen leer und sind dem Verfall preisgegeben. Die Stadt Mücheln plant mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche an diesem Standort den bestehenden städtebauliche Missstand zu beheben.

Bei der anempfohlenen Mischbaufläche handelt es sich zum Teil bereits um bestehende Bebauung und Grünflächen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wald dargestellt. Der Masterplan sieht hier als Verbindung zwischen Mücheln und Stöbnitz, entlang der östlichen Straßenseite, eine Grundstückserschließung als Gewerbestandort vor.

In Anbetracht des angrenzenden geplanten Sondergebietes „Erholung“ sollen sich hier jedoch lediglich Nutzungen ansiedeln, die der Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes nicht entgegenstehen. Dies würde auch im Einklang mit den vorhandenen Wohngebäuden auf dieser Fläche stehen.

Geplante Sonderbauflächen nach § 10 BauNVO

Der über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Geiseltalsee ist ein beliebtes Ausflugsziel und ein wichtiger Erholungsfaktor nicht nur für die Einwohner von Mücheln. Auch in der Gestaltung seiner Freizeit dient dieses Gebiet dem Wohlbefinden des Menschen. Die geplanten Sonderbauflächen befinden sich alle in unmittelbarer Nähe zum See und sollen den Freizeit und Erholungswert des Gebietes untermauern.

Geplante Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO

Die vorgeschlagene Sonderbaufläche für „Großflächigen Einzelhandel“ liegt direkt an der nördlich der Merseburger Straße und ist bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Auf der zu beanspruchenden Fläche ist derzeit ein Steinmetz ansässig, der größere Flächenanteil ist jedoch eine bisher nicht überbaute Freifläche.

Auf der Gewerbefläche östlich der geplanten Sonderbaufläche sind dagegen verschiedene gewerbliche Nutzungen ansässig.

Mit der Ausweisung soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden. Im Stadtgebiet von Mücheln ist dies die einzige Ausweisung für großflächigen Einzelhandel.

Bewertung

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzgesetzes ist die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Werden bei Realisierung der geplanten Flächen zur Berücksichtigung des Schallschutzes die Bestimmungen der DIN 18005 . Schallschutz im Städtebau . herangezogen und die Orientierungswerte eingehalten sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu erwarten.

Wesentliche Ursache für Staub- und Rauchgasemissionen ist die Betreibung von veralteten Heizungsanlagen mit festen Brennstoffen. Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist bei der Neuplanung der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung.

Die im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung für die beiden Bauflächen festzusetzenden grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führen zu einer Verbesserung des Orts- bzw. Landschaftsbildes und damit des Wohnumfeldes.

Lärm im allgemeinen wird während einer Bauphase nicht zu vermeiden sein. Solcher Baustellenlärm ist jedoch als zeitlich begrenztes Ereignis anzusehen.

Der durch die geplanten Wohn- und Mischbaugebiete hinzukommende Anliegerverkehr wird zu Lärm- und Abgasemissionen führen. Durch die relativ geringe Größe der Flächen ist anzunehmen, dass diese Belastung nicht wesentlich sein wird.

Für die geplante Wohnbaufläche sind Lärmkonflikte durch die Landesstraße L 178 nicht auszuschließen.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit den angestrebten Sonderbauflächen für Erholung und Freizeit Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung. Durch die Lage außerhalb jeglicher Ortskerne bzw. vorhandener Bebauung werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO wird die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorbereitet. Wesentliche Konfliktpotentiale sind durch die Umwidmung der Gebietsausweisung nicht zu erwarten. Mit der derzeitigen Nutzung als Gewerbegebiet sind im Bestand Lärmimmissionen durch Verkehr und Anlieferung bereits gegeben.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für dieses Gebiet sind ausreichende grünordnerische Maßnahmen für die Flächeninanspruchnahme festzusetzen, die vor allem die Eingrünung der Randbereiche zum Inhalt haben sollten.

Bei Realisierung der geplanten Flächen sind zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Mensch die entsprechenden Vorschriften zu berücksichtigen und zu beachten. In der verbindlichen Bauleitplanung und der einzelnen Objektplanung sind diesbezüglich entsprechende Nachweise in Form von Gutachten vorzuweisen. Es ist zu prüfen, ob hier mögliche Beeinträchtigungen auf den Menschen entstehen könnten und ob hieraus eine Überwachungspflicht hinsichtlich möglicher Umweltbeeinträchtigungen entstehen.

Die vorgeschlagenen Neuausweisungen weisen bezogen auf das Schutzgut Mensch, unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen des Umwelt- und Immissionsschutzes in der Planungs-, Realisierungs- und Betriebsphase der einzelnen Vorhaben eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Der Geiseltalsee entwickelte sich nach der Sanierung zu einem überregional bedeutsamen Lebensraum für Flora und Fauna sowie zum Brut- und Überwinterungsgebiet für Vögel. Zahlreiche Tierarten haben bereits einen neuen Lebensraum gefunden (z. B. Kormoran, Eisvogel, Bienenfresser, Graugänse, Reh- und Schwarzwild).

Die zu bewertenden Flächen wurden unter . 2.1. Schutzgut Mensch - bereits beschrieben.

Vorschlagsgebiete nach FFH-Richtlinie (Rat der Europäischen Gemeinschaft (1992): Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) EG-Richtlinie RL 92/43/EWG vom 21.05.1992) oder der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) befinden sich nicht in den Planungsflächen.

Bewertung

Für die geplanten Wohn- und Mischbauflächen ist derzeit nicht erkennbar, dass durch die vorzunehmende Bebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden.

Jedoch entstehen durch die Bebauung Bodenversiegelungen, die als Eingriff zu beurteilen sind, da dem Boden die natürlichen Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der privaten Gärten und Grünflächen in absehbarer Zeit entstehen werden.

Mit der Realisierung der Sonderbauflächen gehen bestehende Grün- und Waldflächen verloren. Zu Pflanzenbewuchs und Tierwelt erfolgen mit Stand der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkreten Angaben.

Durch die geplante Überbauung in den Sondergebieten entstehen neue Bodenversiegelungen, die dem Boden an diesen Standorten die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entziehen.

Neue Qualitäten für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt können aber im Rahmen der grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzgesetz LSA entstehen. Die verbindliche Bauleitplanung für die Sondergebiete sollte weiterhin Festsetzungen zum möglichen Erhalt von Grün- und Gehölzstreifen treffen.

Die Bewertung der Plangebiete bezüglich der Eingriffsfolgen und des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Hilfe des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt zu erfolgen (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; MBl. LSA Nr. 53 vom 27.12.2004).

Mit den Baugebietsentwicklungen zeichnet sich eine erhebliche Veränderung ab, aber auch durch die dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen die Chance zur Aufwertung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist weiterhin zu prüfen, ob hier mögliche Beeinträchtigungen auf die Brut- und Rastgewohnheiten der Vogelwelt entstehen könnten und ob hieraus eine Überwachungspflicht hinsichtlich möglicher Umweltbeeinträchtigungen entstehen.

Ökologisch wertvolle Gehölzbereiche sind bei Realisierung der Maßnahmen zu schützen und zu erhalten.

2.3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Weitergehende Vorgaben sind im Bundes- Bodenschutz- Gesetz (BBodSchG) formuliert. Zentrales Anliegen des Bodenschutzes ist die Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen, die sehr vielfältiger Art sind.

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

Der Boden ist neben dem Wasser und der Luft eine Grundlage des Lebens überhaupt. Als Standort für Pflanzen bildet er die direkte oder indirekte Ernährungsgrundlage für Mensch und Tier. Der Boden ist nur in endlichen Mengen vorhanden und nicht erneuerbar. Sein Schutz ist daher unumgänglich.

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

"1. natürliche Funktionen als

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

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

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

Bewertung

In der Bauleitplanung sollen Bauflächen bedarfsgerecht ausgewiesen werden.

Auf die Ausweisung neuer Wohn- und Mischbauflächen auf grüner Wiese wurde bewusst verzichtet, um zunächst die sinneren Reserven auszuschöpfen.

Die ausgewiesene geplanten Wohnbaufläche wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand von einer Altlastverdachtsflächen berührt. Bei Realisierung der geplanten Vorhaben sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und die Vorsorge gegen künftige nachteilige Einwirkungen auf den Boden ist zu treffen.

Im Fall der Realisierung der Gebietsentwicklungen kommt den im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens bzw. evtl. erforderlichen Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) festzusetzende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besonders große Bedeutung zu.

Mit den Bebauungsplanverfahren für die einzelnen Planflächen werden Eingriffe in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus können sich für das jeweilige Baugebiet Umweltauswirkungen und ein Kompensationserfordernis für die überbaubaren Grundstücksflächen ableiten.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass durch die Planung ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen wird und damit das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

2.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Eine besondere Bedeutung kommt den Tagebaurestgewässern im Altbergbau zu. Diese gesonderte Behandlung der Wasserflächen ist in ihrer Bedeutung für ziehende Vogelarten begründet; die Wasserflächen werden alljährlich von tausenden Enten und Gänsen auf ihrem Zug aufgesucht und dienen als Rast- und Schlafgewässer. Für andere Arten stellen sie Überwinterungsgewässer dar. Der Geiseltalsee ist eng mit den geplanten Erholungs- und Freizeitnutzungen der Sonderbauflächen verbunden.

Unbelastete Niederschlagswässer sollen in den Plangebieten versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes gegeben ist.

Anfallende Schmutzwässer sind in die örtliche Kanalisation abzuleiten. Industrielle Abwässer sind gegebenenfalls vorher einer entsprechenden Aufbereitung zu unterziehen.

Bewertung

Aufgrund der mit der geplanten Bebauungen verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung kann aber auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung z.B. durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, der Baugrenze und Grünflächen entgegen gewirkt

Die stehenden Gewässer werden durch die Neubauf Flächen nicht berührt. Eine nachteilige Beeinträchtigung ist hier nicht zu erwarten.

Der gesetzeskonforme Umgang mit Wasserschadstoffen wird vorausgesetzt.

Die Planungen werden in Bezug den Wasserhaushalt betreffend als nicht erheblich angesehen.

2.5. Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion der Plangebiete für das Mikroklima der Stadt ergibt sich aus ihrer jeweiligen Lage am Ortsrand oder in der Ortslage. In jedem Fall werden bisher vorhandene Freiflächen durch Bebauung verringert.

Wesentliche Frischluftentstehungsgebiete stellen die Wälder dar. Veränderungen im Lokalklima erfolgten sicherlich durch die jahrzehntelange bergbauliche Tätigkeit durch Reliefveränderungen, Entstehung von großen Wasserflächen und dem Verlust des natürlichen Bodens.

Bewertung

Im Falle der geplanten Bebauungen sind Umweltauswirkungen im kleinklimatischen Bereich aus ansteigenden verkehrlichen Aktivitäten und allgemeiner Erwärmung durch Überbauung und damit eventuell verbundener abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl zur Beschränkung der überbaubaren Bereiche ist in der verbindlichen Bauleitplanung unbedingt erforderlich. Verbleibende nichtüberbaubare Flächenanteile sollten möglichst als Grünbereiche festgesetzt werden.

Zur Minimierung einer Luftbelastung durch zusätzliche Heizungsanlagen ist bei der Neuplanung der Einsatz entsprechend energiesparender Anlagen Voraussetzung.

Von den geplanten Bauflächen sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich der Feinstaubbelastung durch offene Kamine wird auf die Regelungen der Bundesebene verwiesen.

2.6. Schutzgut Landschaft

Im Landschaftsbild der Stadt Müheln werden wahrgenommen

- weiträumige Ackergebiete,
- Siedlungsräume ,
- Waldflächen,
- Tagebaurestloch Geiseltalsee sowie
- Verkehrswege (Autobahn, Bundesstraßen, Eisenbahnstrecke).

Die Landschaft ist geprägt durch ihre Hochflächenlage am Rande der Querfurter Platte mit großen landwirtschaftlichen Flächen und einzelnen Waldinseln sowie kräftig eingeschnittenen Tälern sowie durch die weiträumigen Tagebaurestlöcher der ehemaligen Braunkohlengruben und Fabrikanlagen.

Bewertung

Die Verwirklichung die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln trägt hinsichtlich der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft maßgeblich zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob hier mögliche Beeinträchtigungen der Landschaft entstehen könnten. Die zukünftigen Baumaßnahmen sollten sich in die bebaute Umgebung einfügen.

Die erforderlichen grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplanten Bauflächen können einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und damit maßgeblich zur Verbesserung des Landschaftsbildes leisten.

2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bewertung

Durch die Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in Bodenhorizonte, die archäologische Kulturdenkmale enthalten können.

Bei unerwartet freigelegten, archäologischen Funden besteht eine gesetzliche Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) bei der entsprechenden Denkmalbehörde. Eine wissenschaftliche Untersuchung ist zuzulassen. Finanzielle und zeitliche Mehraufwendungen durch ggf. erforderlich werdende Dokumentationsarbeiten gehen entsprechend dem Denkmalschutzgesetz zu Lasten des Verursachers.

3. Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße; das örtliche Wirkungsgefüge verändert sich.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in den geplanten Bauflächen

	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur- /Sach- güter
Mensch		+	0	0/-	+	0	+	0
Pflanzen	-		0	+	+	+	+	0
Tiere	-	+		+	+	0	+	0
Boden	--	+	+		0	0	+	0
Wasser	0	0	0	0		0	+	0
Klima/ Luft	0	++	0	0	0		0	0
Land- schaft	0	++	0	0	0	0		0
Kultur-/ Sach- güter	0	0	0	0	0	0	0	

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einer Flächenversiegelung und damit zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses kann weitestgehend vermieden werden durch Regenwasserversickerung vor Ort, sofern die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes gegeben ist. Der Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate wird als gering angesehen.

Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen erfahren eine Veränderung.

Erheblich negative Umweltauswirkungen durch die Planungen kann für das Schutzgut Boden nicht ausgeschlossen werden.

4. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die mit der Realisierung einhergehenden Auswirkungen auf die Umwelt liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie in der Veränderung der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt. Für die geplante Wohnbaufläche an der Landesstraße L 178 ergeben sich möglicherweise Belästigungen hinsichtlich des Verkehrslärms.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung der Haushalte durch Baulärm Immissionsbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen Immissionsbelastung für die geplante Wohnbauflächen entlang der Landesstraße durch vorh. Verkehrslärm	* * *
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen und teilweise Chance zur Entstehung neuer Lebensräume durch Grüngestaltung	**
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch verändertes Versickerungsverhalten, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	**
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung Wasserqualität von Oberflächen- und Grundwasser	* 0
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	*

Landschaft	Neustrukturierung von teilweise Brachflächen mit Chancen zur Aufwertung	*
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	0
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft zu Siedlung und umgekehrt	*

*** sehr erheblich/ ** erheblich / * weniger erheblich/ - nicht erheblich/ 0 nicht vorhanden

5. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

5.1. Prognose bei Durchführung der Vorhaben

Mit der Realisierung der geplanten Bauflächen sind die unter Ziffer 3. ermittelten zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

Im Rahmen der Planung und der Realisierung der einzelnen Vorhaben können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen und für Tiere und Pflanzen (grünordnerische Maßnahmen) auch Verbesserungen erreicht werden.

Durch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze und Ansiedlungsmöglichkeiten hier in Sachsen- Anhalt werden die Lebensbedingungen der Menschen in der Region verbessert. Die Bindung an den Wohn- und Arbeitsort festigt sich, induziert weiteren Zuzug und sorgt dafür, dass die viel beklagte Entvölkerung sich nicht weiter manifestiert. Die sStadt der kurzen Wege%zwischen Wohnen und Arbeiten ist erklärtes Ziel der heutigen Umweltpolitik, denn sie trägt mit dazu bei, die Schadstoffemissionen aus dem so verbreiteten weiträumigen Pendlerverkehr zu senken

5.2. Prognose bei Nicht-Durchführung der Vorhaben

Wohn- und Mischbaufläche

Die Fläche der ehemaligen Fischfabrik am direkten Zugang zur sMarina Mücheln% würde sich weiterhin als städtebaulicher Missstand darstellen und wenig einladend auf Besucher der Marina wirken. Ohne städtebauliche Weiterentwicklung dieser Fläche kann von der Entstehung einer Dauerbrache ausgegangen werden

Die Fläche am sPaulinewäldchen% würde sich ohne eine Baugebietsentwicklung auf die derzeitige Nutzung beschränken.

Sonderbauflächen nach § 10 BauNVO

Ohne eine Entwicklung der geplanten Sonderbauflächen entfällt die Bodenversiegelung. Die Durchlässigkeit des Bodens sowie das Kleinklima bleiben erhalten und die Flächen verbleiben als unbewirtschaftete Grünlandflächen. Die touristische Anziehungskraft der Stadt würde sich auf den vorhandenen Bestand (Marina, Campingplatz) beschränken.

Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO

Bei Nicht-Durchführung der Planung verbleibt die Fläche als Gewerbefläche, ohne jedoch die Möglichkeit zu eröffnen hier einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln. Die Entwicklung des Standortes bleibt auf eine Bestandssicherung beschränkt.

5.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) ist folgende Stufung der Eingriffsregelung festgelegt:

1. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen.
2. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, so dass nach der Beendigung des Eingriffs die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.
3. Bei unvermeidbaren nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen oder eine Ersatzzahlung zu leisten.

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

Mit der Realisierung der Baumaßnahmen auf den ausgewiesenen geplanten Bauflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gemäß § 20 NatSchG LSA i.V.m. § 1 BauGB, auf der Ebene der Bebauungsplanung auszugleichen ist. Kann der Ausgleich nicht am jeweiligen Standort des Eingriffs ausgeglichen werden, ist ein externer Ausgleich erforderlich.

In einer grünordnerischen Bilanzierung nach dem Naturschutzgesetz LSA unter Beachtung des anzuwendenden Berechnungsmodells Land Sachsen-Anhalt kann durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (Wasserdurchlässigkeit notwendiger Versiegelung, Erhalt von Baumbestand) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Vergleich zu dem vorherigen Zustand rechnerisch ermittelt werden. Diese Berechnung ist Bestandteil der weiteren Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen sind verstärkt die Möglichkeiten sinnvoller Ersatzmaßnahmen wie Entsiegelungs-, Rekultivierungs- und Agrarstrukturierungsmaßnahmen zu prüfen. Konkrete Vorgaben zur Kompensation (Festsetzung der Grundflächenzahl nach BauNVO, Entsiegelungsflächen, Rückbaumaßnahmen usw.) sind dann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Schutzgüter	Verringerungsmaßnahmen	unvermeidbare Beeinträchtigung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Verminderung der Immissionsbelastung durch Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und Realisierung der sich daraus ergebenden Maßnahmen das Wohnumfeld verbessert sich durch die auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten Begrünungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> die während der Bauphase bedingten Lärmbelastungen sind als unvermeidbar anzusehen; sie sind jedoch zeitlich sehr begrenzt.
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Artenvielfalt durch Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung durch die Anlage von Heckenstrukturen können zB. neue Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Kleinsäuger u. Insekten geschaffen werden 	<ul style="list-style-type: none"> die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Baugebietsentwicklung unvermeidbar
Boden	<ul style="list-style-type: none"> auf der Ebene der Bebauungsplanung können konkrete Festsetzungen wie die max. zulässige, überbaubare Grundstückfläche; Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterstrukturen für die Außengestaltung, Beschränkung der Wege- und Platzbefestigung u.ä. das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken 	<ul style="list-style-type: none"> die geplante Überbauung und damit Versiegelung ist bei Umsetzung der Planung unvermeidbar.

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung • Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nach entsprechender Baugrunduntersuchung bzw. Verwendung als Brauchwasser 	<ul style="list-style-type: none"> • die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenversickerung ist bei Umsetzung der Planung unvermeidbar
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung umweltfreundlicher Brennstoffe • umfangreiche Begrünungsmaßnahmen können zu einer Verbesserung des Mikroklimas vor Ort beitragen 	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionen während der Bautätigkeit (z.B. Lärm- und Staubemissionen)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • die Gestaltung der Baugebiete und ihre naturräumliche Einbindung in die Umgebung • Begrünungsmaßnahmen zur ästhetischen Aufwertung der vorhandenen Landschaftsteile und zur Verbesserung des Gesamtbildes 	

5.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächenutzungsplanes ist zu erläutern, welche anderweitigen Planungsmöglichkeiten bestehen. Zu berücksichtigen sind hierbei die Ziele des räumlichen Geltungsbereichs und des Bauleitplanes.

Wohnbau- und Mischbauflächen

Mit der angestrebten Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (geplante Wohnbaufläche) und der Weiterentwicklung eines schon bestehende Gebietes (geplante Mischbaufläche) ergeben sich für diese Flächen keine Alternativen hinsichtlich der Standortwahl.

Die Bauflächen stehen den Zielen des Regionalen Entwicklungsplans Halle nicht entgegen. Die Prüfung von Alternativen ergibt sich daraus nicht.

Eine verbindliche Pflicht zur Prüfung von Alternativen besteht nach dem § 34 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG 2002 nur, wenn die Ziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder von Vogelschutzgebieten erheblich beeinträchtigt würden. Die ausgewiesenen Baugebiete berühren keine nach der NATURA 2000 festgesetzten FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete

Sonderbauflächen nach § 10 BauNVO

Die Flächen für Freizeit und Erholung stellen an ihren Standorten eine Erweiterung der vorhandenen Anlagen dar. Die Sicherung und Erhaltung von Flächenangeboten für Freizeit- und Erholung ist ein bedeutender Aspekt der Lebensqualität und dem Wohlbefinden. Alternativen hinsichtlich der Standortwahl ergeben sich nicht.

Eine verbindliche Pflicht zur Prüfung von Alternativen besteht nach dem § 34 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG 2002 nur, wenn die Ziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder von Vogelschutzgebieten erheblich beeinträchtigt würden. Die ausgewiesenen Baugebiete berühren nach keine nach der NATURA 2000 festgesetzten FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete

Sonderbauflächen nach § 10 BauNVO

Die Fläche ist im Bestand der gewerblichen Baufläche zugehörig und durch die vorhandenen Nutzungen (u.a. Discounter) damit gewissermaßen schon vorgeprägt. Die Randlage, außerhalb jeglicher sensibler Nutzungen, bietet sich für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist an diesem Standort an.

Eine verbindliche Pflicht zur Prüfung von Alternativen besteht nach dem § 34 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG 2002 nur, wenn die Ziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder von Vogelschutzgebieten erheblich beeinträchtigt würden. Die ausgewiesenen Baugebiete berühren keine nach der NATURA 2000 festgesetzten FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete

C. Zusätzliche Angaben

1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren in den Phasen Vorentwurf und Entwurf werden weitere Hinweise/Angaben zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes erwartet.

Weiterführende Aussagen insbesondere im Hinblick auf Emissionen können konkret für den jeweiligen Standort der Baugebietsentwicklung erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Im Rahmen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung ist neben der Berechnung der Eingriffsbilanzierung auf Basis der konkreten Planfestsetzungen auch zu entscheiden, ob und welche Gutachten (Verkehrs-, Emissionsschutz- und Bodengutachten) erforderlich werden.

2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden haben gem. § 4 c BauGB die aus der Realisierung von Bauleitplänen resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig festzustellen und Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei auch die Informationen der Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

Geplante Wohn- und Mischbauflächen

Aufgrund der Art der Entwicklung und der jeweils geringen Plangebietsgröße bei der Wohnbau- und Mischbauflächen ist bei der Planrealisierung im Wesentlichen nicht mit unvorhersehbaren, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

Geplante Sonderbauflächen nach § 10 BauNVO

Bei der Realisierung der Sonderbauflächen ist Augenmerk auf die bestehenden Grünstrukturen und die Bedeutung des Geiseltalsees für die Brut- und Rastgewohnheiten der Vögel zu legen. Entsprechend der Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist festzustellen, ob unvorhersehbare Umweltauswirkungen entstehen können.

Geplante Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO

Entsprechend der Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist festzustellen, ob zum Beispiel durch die veränderte verkehrliche Situation und die Art des Einzelhandelsbetriebes unvorhersehbare Umweltauswirkungen entstehen können.

Auf die Unterrichtungspflicht der Behörden gemäß § 4 (3) BauGB wird hingewiesen.

3. Haftungsausschluss-Mitteilung

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

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

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

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

4. Zusammenfassung

Im vorliegenden Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) werden die Entwicklungsziele der Stadt Mücheln beschrieben, die mit Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Als voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung zu nennen. Weiterhin ist eine Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu erkennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden dann konkret im Umweltbericht zum Bauleitplan dokumentiert. Die Vorschläge reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im verbindlichen Bauleitplan mittels der Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, Erhaltungsgebot für den vorhandenen Baumbestand und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche mit Pflanzgeboten reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der verbindliche Bauleitplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken unter anderem mittels Festlegung der Grundflächenzahl reagieren.

Für die geplanten Wohnbauflächen an der Landesstraßen ergeben sich möglicherweise Belästigungen durch den Verkehrslärm. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten schalltechnische Gutachten hinsichtlich der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 erstellt werden. Sich daraus abzuleitende Schallschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen durch die geplanten neuen Baugebietsentwicklungen derzeit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Stadt Mücheln zu erkennen sind.