



Umwelt- und Raumplanung

ZWB 21 0499

21.01.2022

2. Änderung Bebauungsplan „Pohlersfeld“ in Böhlen

Umweltbericht - **ENTWURF**

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
Postfach 213
74201 Bad Wimpfen



2. Änderung Bebauungsplan „Pohlersfeld“ in Böhlen Umweltbericht – ENTWURF

Objekt	Bebauungsplan „Pohlersfeld“ in Böhlen
Lage	Freistaat Sachsen Landkreis Leipzig Stadt Böhlen, Gemarkung Böhlen
Auftraggeber	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG Postfach 213 74201 Bad Wimpfen E-Mail kontakt@lidl.de Internet www.lidl.de
Auftragnehmer	G.U.B. Ingenieur AG Hauptniederlassung Zwickau Katharinenstraße 11, 08056 Zwickau Telefon 0049 375 27175-0 Telefax 0049 375 27175-12 99 E-Mail info@gub-ing.de Internet www.gub-ing.de
Bearbeiter	Dipl.-Ing. F. Lindner
Projekt-Nr.	ZWB 21 0499
Datum	21.01.2022


Dipl.-Ing. J. Friedrich
Prokurist


Dipl.-Ing. F. Lindner
Fachbereichsleiterin Umwelt-
und Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	
Titelblatt	
Inhaltsverzeichnis	
Tabellenverzeichnis	
Abbildungsverzeichnis	
1 Anlass und Aufgabenstellung	6
2 Beschreibung der Planung	7
2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	7
2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und deren Berücksichtigung	8
2.3 Vorgaben aus übergeordneten Planungen	10
3 Beschreibung der Prüfmethode	13
3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	13
3.2 Methodisches Vorgehen	14
4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	15
4.1 Baubedingte Wirkungen	15
4.2 Anlagebedingte Wirkungen	16
4.3 Betriebsbedingte Wirkungen	16
5 Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung sowie deren Bewertung	17
5.1 Schutzgut Mensch	17
5.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	19

5.3	Schutzgut Fläche	22
5.4	Schutzgut Boden/ Geologie	23
5.5	Schutzgut Wasser	25
5.6	Schutzgut Klima/ Luft	27
5.7	Schutzgut Landschaftsbild	28
5.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	29
5.9	Wechselwirkungen	30
6	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung	32
7	Bewertung des Eingriffs sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	33
7.1	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	33
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	35
7.3	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	37
8	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	40
9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
9.1	Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	41
9.2	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	41
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
11	Quellen und Literaturangaben	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Schutzgebiete im und in der Umgebung des Bearbeitungsgebietes	12
Tabelle 2: Wesentliche baubedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter	15
Tabelle 3: Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter	16
Tabelle 4: Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter	16
Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung nach Art und Maß der Baulichen Nutzung	33
Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung nach tatsächlicher Nutzung und geplanten Bauvorhaben	34
Tabelle 7: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	35
Tabelle 8: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersichtskarte Schutzgebiete	12
Abbildung 2 Lage Geltungsbereich	13
Abbildung 3 Lageplan zum Bauvorhaben (Fa. Schälzky Bauingenieure GmbH, Glauchau – Stand: 03/2021)	20

1 Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 4 Satz 1 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die biologische Vielfalt) ermittelt und in einem Umweltbericht dargestellt und bewertet. Dazu enthält § 1a BauGB ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB ein selbständiger Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit zunehmender Planungsdetailierung entsprechend der sich neu ergebenden Sach- und Kenntnisstände wird er weiter fortgeschrieben.

Als Grundlagen für die Bestandserfassung und Bewertung der Umweltbelange dient der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der „Stadt Böhlen“ in der Fassung vom April 2017 sowie der Regionalplan Leipzig-West Sachsen, welcher am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht wurde sowie die Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) und sonstige relevanten Bestandsangaben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (SMUL) und die vorläufige Biotoptypenliste Sachsen aus 2004/ Januar 2017.

Die LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, Bad Wimpfen, plant die Umstellung auf ein modernes Angebotskonzept im Zuge dessen eine Verkaufsflächenerweiterung des Standortes an der Röthaer Straße in 04564 Böhlen vorgesehen ist. Hierfür wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Pohlersfeld“ vom Stadtrat der Stadt Böhlen am XX.XX.2020 gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt unter Einbeziehung der Vorschriften zur Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) mit Umweltbericht (§ 2a BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Böhlen hat am 29.10.2020 in öffentlicher Sitzung die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Pohlersfeld“ beschlossen und ihn zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB bestimmt. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Änderung des Mischgebietes MI I in ein Sondergebiet (SO) Einzelhandel geschaffen und die zulässigen Nutzungen festgesetzt werden.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch Festsetzung von Sonstigen Sondergebietsflächen (§ 11 BauNVO) die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen. Denn mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.500 m² wird die Grenze zur Grossflächigkeit überschritten.

Festgesetzt werden durch die Baugrenze bebaubare Fläche, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Höhenbezugspunkt sowie die Erhaltung von Bäumen und Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 6.890 m² auf.

Der am Standort Röthaer Straße angesiedelte Discounter LIDL beabsichtigt den bestehenden Markt auf ein modernes Angebotskonzept umzustellen. Im Zuge dessen soll eine Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen werden. Der LIDL-Markt verfügt aktuell über 760 m² Verkaufsfläche und soll auf 1.000 m² erweitert werden. Im bisherigen MI 1 befindet sich weiterhin ein Getränkemarkt. Damit erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 1.500 m².

Die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes fügt sich in die Standortstruktur ein und induziert keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung (Fortschreibung EHK von 2018).

Zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens muss der Teilbereich MI 1 (Flurstücke 148/7 und 148/9) in ein Sonstiges Sondergebiet gewandelt werden.

Die Betriebszeiten des zukünftig erweiterten Lidl-Einkaufsmarktes (inkl. Getränkemarkt) sind in den Bauantragsunterlagen werktags von 06.00 – 22.00 Uhr angegeben.

Nachfolgend sind die Öffnungszeiten des zukünftig erweiterten Lidl-Einkaufsmarktes (inkl. Getränkemarkt) dargestellt:

zukünftig erweiterter Lidl-Einkaufsmarkt:	werktags (Mo. – Sa.) 07.00 – 21.00 Uhr
Getränkemarkt Huster:	werktags (Mo. - Fr.) 08.00 – 19.00 Uhr
	werktags (Sa.) 08.00 – 14.00 Uhr

Die Warenanlieferungen für den zukünftig erweiterten Lidl-Einkaufsmarkt (inkl. Getränkemarkt) erfolgen wie bisher ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr.

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, § 11 BauNVO) von 0,8 festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird als Höchstmaß mit 1,2 sowie 2 Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe vom 7 m festgesetzt.

2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und deren Berücksichtigung

In diesem Bebauungsplanverfahren werden die einschlägigen Fachgesetze und die in den Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, gemäß der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 18, 19 und dem §§ 9 – 10 SächsNatSchG, zu Grunde gelegt.

Weitere zu beachtende Gesetze in der Abhandlung des Umweltberichtes sind das Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Sächsische Wassergesetz (SächsWG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Sächsische Waldgesetz (SächsWaldG) und das Sächsische Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

Die naturschutzrechtlichen Belange werden durch Integration der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend. Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs und Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Stadt zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Ziele des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz ist es das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und 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.

Bezüglich der zu erwartenden Versiegelungen sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen zu ergreifen.

Durch die Errichtung der Erweiterungen kommt es zu Eingriffen in den Boden.

Infolgedessen jedoch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenschutzes.

Ziele des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Gemäß § 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es das Ziel, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Nach §50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Es finden gemäß Schallimmissionsprognose keine Beeinträchtigungen des Immissionsschutzes statt.

Ziele des Gewässerschutz (WHG)

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Grundwasser, oberirdische Gewässer und Abwasserbeseitigung relevant. Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen. Beiderseits der Gewässer sind Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung sowie zur Sicherung des Wasserabflusses zu sichern.

Durch die zusätzliche Vollversiegelung finden Beeinträchtigungen des Gewässerschutzes statt, jedoch sind diese nicht erheblich, da die Flächen bereits teil- bzw. vollversiegelt waren.

Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes (BNatSchG)

Entsprechend dem BNatSchG §1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs gemäß BNatSchG ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermei-

den oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Es finden keine Beeinträchtigungen des Naturschutzes statt.

2.3 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die umweltbezogenen Aussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen, des Regionalplans Leipzig-West Sachsen und der Flächennutzungsplan Stadt Böhlen als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Der Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013 liegt in der rechtskräftigen Fassung vom 14. August 2013 (LEP 2013) ((SächsGVBl. S. 582) vor.

Nach dem Ziel 2.3.2.2 des LEP 2013 ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in Grundzentren zulässig, soll jedoch gemäß Ziel 2.3.2.3 in Zentralen Orten, „in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind“, für überwiegend innenstadtrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen erlaubt werden.

Nach dem Ziel Z 6.1.1 sind Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen des Freistaates zu sichern. Dazu sind öffentliche Einrichtungen für die örtliche Versorgung in allen Gemeinden ... vorzuhalten. Außerhalb der Zentralen Orte können Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die nicht allein der örtlichen Versorgung dienen, ergänzend angesiedelt werden, soweit dies keine negativen Auswirkungen auf deren Tragfähigkeit in den Zentralen Orten hat.

Im Ziel Z 2.2.1.5 wird auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung orientiert.

Mit der angestrebten Entwicklung des Plangebietes wird durch die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in den bestehenden gewachsenen Strukturen den Grundsätzen und Zielen entsprochen, weil damit bestehende Baugebiete genutzt und innerstädtische Gebiete erhalten und entwickelt werden. Außerdem wird eine Flächenneuversiegelung an derer Stelle vermieden.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2020)

Als Grundlage für Grundsätze und Ziele für Schutz- und Entwicklung der regionalen Freiraumstruktur, werden im Regionalplan Südwestsachsen am naturräumlichen Potenzial und der besonderen Eigenart der Naturräume orientierte Leitbilder formuliert. Die Leitbilder für Natur und Landschaft sind Bestandteil der Landschaftsrahmenplanung und als solche verbindlich nach § 4 Abs. 2 SächsNatSchG. Sie sind auch in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Am 2. August 2021 wurde der Plan vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2020) schreibt die Funktion der Stadt Böhlen als Grundzentrum mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“ sowie zentralörtlicher Verbund mit Zwenkau fest. Sie befindet sich im Verdichtungsraum an einer überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse. Für die Siedlungsstruktur ist Böhlen als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern klassifiziert. Im Bereich der Regionalentwicklung gehört Böhlen zum Kommunalem Forum Südraum Leipzig und befindet sich im „Grünen Ring Leipzig“ in der Landschaftseinheit Bergbaufolgelandschaft Südraum.

Flächennutzungsplan (FNP) Böhlen

Für die Stadt Böhlen liegt ein Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der „Stadt Böhlen“ in der Fassung vom April 2017 vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Wohn- und Mischgebiet Pohlersfeld dargestellt (Abbildung 1).

Die Darstellung des Wohn- und Mischgebiet Pohlersfeld war bereits im FNP 2006 als Planung enthalten und ist in den folgenden Jahren umgesetzt worden.

Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG und auch keine Biotope gemäß selektiver Biotopkartierung Sachsen.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 29 BNatSchG sowie nicht innerhalb eines Natura2000-Gebietes. In mittelbarer Entfernung (500 m) zum geplanten Vorhaben befindet sich südöstlich das rechtskräftig ausgewiesene Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Pleißestausee Rötha“.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder eines Wasserschutzgebietes. Feuchtfelder, Weiher, Tümpel bzw. sonstige schützenswerte Oberflächengewässer nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Vorhabengebiet befindet sich gemäß Regionalplan Leipzig-West Sachsen (Karte 14 Raumnutzung) nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Regionale Grünzüge oder die Ausweisung einer Grünzäsur sind dort nicht vorgesehen. Ein regionaler Maßnahmen-schwerpunkt für den Arten- und Biotopschutz ist innerhalb des Vorhabengebietes ebenfalls nicht vorgesehen. Ein Regionaler Grünzug verläuft östlich ebenso wie ein Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen gemäß Flächennutzungsplan in Abgleich mit dem Geoportal-Sachsenatlas keine Kultur-, Natur-, Boden- oder Baudenkmale vor.

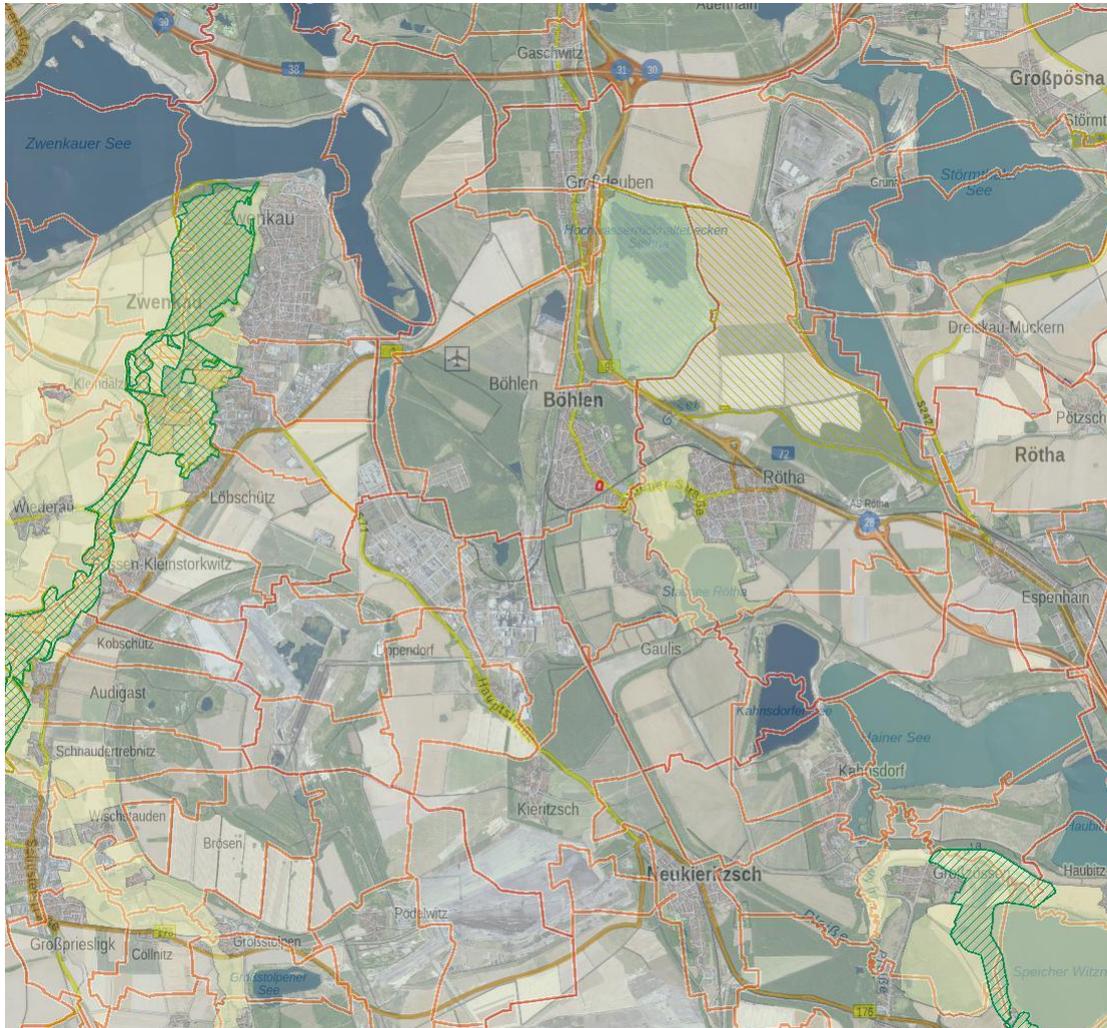


Abbildung 1 Übersichtskarte Schutzgebiete

Tabelle 1: Schutzgebiete im und in der Umgebung des Bearbeitungsgebietes

Schutzgebiet	Lage zum Bearbeitungsge-
LSG „Pleißestausee Rötha“, I 17	ca. 500 m östlich
SPA-Gebiet „Rückhaltebecken Stöhna“ EU-NR. 4740-451	ca. 1.300 m nordöstlich
NSG „Rückhaltebecken Stöhna“, L 57	ca. 1.500 m nordöstlich

Für das LSG „Pleißestausee Rötha“ befindet sich östlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung. Die Bahnlinie, die Röthaer Straße sowie die Pleiße wirken zudem als trennende Elemente, sodass keine Auswirkung zu erwarten sind.

3 Beschreibung der Prüfmethode

3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von ca. 6.890 m² die Flurstücke 148/7 und 148/9 in der Gemarkung Böhlen im Landkreis Leipzig.

Das Planungsgebiet gehört zum Planungsverband Leipzig-West Sachsen. Der am Standort Röthaer Straße angesiedelte Discounter LIDL beabsichtigt den bestehenden Markt auf ein modernes Angebotskonzept umzustellen.

Zur Beschreibung der Prüfmethode werden das Vorgehen bei der vorgenommenen räumlichen und inhaltlichen Abgrenzung, das methodische Vorgehen sowie die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen näher beschrieben.

Die jeweiligen Wirkungsräume resultieren aus der zu erwartenden Reichweite von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen, der Empfindlichkeit der zu betrachtenden Schutzgüter gegenüber den Wirkungen sowie eventuell bestehenden Vorbelastungen.



Abbildung 2 Lage Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Gebiet der Stadt Böhlen. Hinsichtlich seiner geografischen Lage befindet er sich etwa zwischen Leipzig und Chemnitz nordwestlich von Borna. Das Plangebiet liegt im Leipziger Neuseenland, einer Seenlandschaft, die hauptsächlich durch die Folgen des Braunkohleabbaus in der Region entstanden ist. Das Gelände ist daher durch eine Vielzahl von Standgewässern unterschiedlicher Form und Größe geprägt. Die

flächenmäßig größten Standgewässer in der näheren Umgebung des Plangebietes sind der Zwenkauer See im Nordwesten (Entfernung ca. 3,1 km) und das Rückhaltebecken Stöhna im Nord (Entfernung ca. 2,75 km) sowie das den Stausee Rötha im Südosten (Entfernung ca. 1,7 km).

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Leipziger Land in der Leipziger Tieflandsbucht auf einer Höhe von ca. 130 m üNNH.

3.2 Methodisches Vorgehen

Die Ermittlung und Bewertung der durch die Aufstellung des Bebauungsplans hervorgerufenen Umweltauswirkungen sowie die Bestandsaufnahme orientiert sich an den Schutzgütern, welche unter dem § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführt sind. Diese werden getrennt betrachtet.

Gemäß § 50 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Erarbeitung einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG entfällt somit, da der Umweltbericht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

Bei der methodischen Vorgehensweise werden die potenziellen Wirkfaktoren der Planung aufgeführt (s. Kapitel 4). Im Folgenden wird dann der Bestand mit seinen Vorbelastungen und die prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die unter Kapitel 5 genannten Schutzgüter sowie eventuell vorhandene Wechselwirkungen verbal beschrieben und bewertet. Die Bewertung bezieht sich auf die Bedeutung des Bestandes sowie potenzielle Auswirkungen/Beeinträchtigungen des Vorhabens.

Die Bewertungseinteilung erfolgt dabei 3-stufig, in gering, mittel und hoch/ erheblich.

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der einzelnen Schutzgüter wurde eine Bestandsbegehung (Mai 2021) in Kombination mit einer Luftbildauswertung sowie eine Analyse vorhandener Fachplanungen durchgeführt. Dabei wurde die aktuelle Nutzung erfasst (s. Anlage 1). Anhand der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Es erfolgt daraufhin eine Entwicklungsprognose des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung (Kapitel 6) und im anschließenden Kapitel Bewertung des Eingriffs sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kapitel 7) die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen und die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet. Im Kapitel 8 erfolgen die Maßnahmen zur Überwachung.

4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um durch Bau, Anlage und Betrieb hervorgerufene Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft. Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in:

- baubedingte Wirkungen hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage innerhalb des Geltungsbereichs entstehen (dauerhaft).

Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungsschwerpunkte auf die jeweiligen Umweltschutzgüter zusammenfassend dargestellt.

4.1 Baubedingte Wirkungen

Die baubedingten Wirkungen, die mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pohlersfeld“ in Böhlen einhergehen, sind zeitlich begrenzt und umfassen alle zur Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen notwendigen Einrichtungen und den Baubetrieb selbst.

Tabelle 2: Wesentliche baubedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Baubedingte Wirkfaktoren	Betroffene Umweltschutzgüter
Bodenverdichtung/ -versiegelung durch Baustelleneinrichtungen, Baumaschinen, Lagerung von Baumaterial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boden ▪ Wasser (Grundwasser) ▪ Pflanzen/ Tiere
Verkehr- u. Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mensch ▪ Boden ▪ Wasser (Grundwasser) ▪ Pflanzen/ Tiere
Lärm, Erschütterungen durch Baumaschinen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzen/ Tiere

Die baubedingten Wirkungen resultieren aus der Bodenverdichtung/-versiegelung durch Baustelleneinrichtungen, Baumaschinen, Lagerung von Baumaterial sowie Schadstoff/Lärmemissionen durch Baumaschinen/-fahrzeuge. Auswirkungen sind voraussichtlich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen/ Tiere zu erwarten.

4.2 Anlagebedingte Wirkungen

Tabelle 3: Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Anlagebedingte Wirkfaktoren	Betroffene Umweltschutzgüter
Versiegelung/ Teilversiegelung, Erweiterung von Baufeldern	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boden (Verlust von Bodenfunktionen) ▪ Wasser (Reduzierung Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigter Abfluss) ▪ Klima/ Luft (Erwärmung bezogen auf das Lokalklima)

Die anlagebedingten Wirkungen resultieren vorwiegend aus der geplanten Erweiterung der Flächenversiegelungen. Auswirkungen sind voraussichtlich für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Klima/ Luft zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens gehen von der Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung/ Bebauung (ca. 340 m² bebaubare Baufeldfläche) aus.

Die Versiegelung von Flächen bewirkt den Totalverlust aller Bodenfunktionen, eine Veränderung des Wasserhaushaltes (durch Verringerung der Grundwasserneubildung bei gleichzeitiger Erhöhung des Oberflächenabflusses) und lokalklimatische Veränderungen (Wärmespeicher und – abgabeversiegelter Flächen, Verringerung der Verdunstung).

4.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Tabelle 4: Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Betroffene Umweltschutzgüter
Schallemissionen	▪ Mensch
Lichtemissionen	▪ Mensch
Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mensch ▪ Klima/ Luft

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren ergeben sich maßgeblich durch die Gewerbegebietsflächen und dem verbundenen Verkehrsaufkommen und der Frequentierung. Auswirkungen sind voraussichtlich für die Schutzgüter Mensch und Klima/ Luft zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, die Auswirkungen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pohlersfeld“ in Böhlen werden insbesondere durch die Ausweisung der Sondergebietsflächen und Erweiterung der Baufelder wirksam. Hier wird Boden weiterhin dauerhaft versiegelt bzw. überbaut.

5 Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung sowie deren Bewertung

Die Beschreibung der Umweltbelange beinhaltet den Bestand und dessen Bewertung sowie die Vorbelastungen und die möglichen Auswirkungen der Planung, zu denen eine erste Einschätzung erfolgt. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich und zur Kompensation sind in Kapitel 7 dargestellt.

5.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit diese von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst werden. Es wird dabei über die Teilschutzgüter „Wohnen“ und „Erholen“ bearbeitet, die getrennt voneinander erfasst und bewertet werden. Im Vordergrund steht hier die Belastung durch Luftschadstoffe, Gerüche, Licht- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen.

Die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen und sind zugleich Voraussetzungen für seine Erholung in Natur und Landschaft. Dieser Sachverhalt geht als Werthintergrund in die Beurteilung der genannten Schutzgüter ein und wird beim Schutzgut Mensch nicht weiter behandelt.

Bestand

Teilschutzgut Wohnen

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gibt es derzeit keine Wohnnutzung. Das nächstgelegene Wohngebiet befindet sich unmittelbar südlich sowie westlich angrenzend. Das Plangebiet ist seiner derzeitigen Form für das Teilschutzgut Wohnen in der Art relevant, dass die in Gebiet vorkommenden Geschäfte der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Teilschutzgut Erholen

Die Erholungswirksamkeit einer Landschaft oder des besiedelten Bereichs wird weitgehend durch ihre (natürliche) Attraktivität, durch die Erschließung über das vorhandene Wegenetz und die Erholungsqualität (Qualität des Landschaftsbildes beziehungsweise der Landschaftsgestaltung, Eigenart beziehungsweise Vielfalt der Landschaft) bestimmt. Vorhandene Beeinträchtigungen können die Erholungswirksamkeit negativ beeinflussen. Die Bedeutung der landschaftsbezogenen Erholung ist insofern abhängig von der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Freiräume für die Bevölkerung angrenzender Wohngebiete.

Das Plangebiet ist derzeit vollständig für die gewerbliche Nutzung erschlossen und für die Öffentlichkeit zugänglich. Eine Erholungsfunktion des Areals für die Öffentlichkeit ist nicht ableitbar, da es sich um Gewerbeflächen, Zufahrten, Stellflächen sowie Verkehrsgrün handelt.

Für die ansässige Wohnbevölkerung stehen als Sport- Infrastruktur die nord- und südöstlich des Plangebietes gelegenen Sportplätze zur Verfügung. Zudem kann die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Pleißestausee zur Naherholung genutzt werden.

Vorbelastungen

Eine Vorbelastung bezüglich Verkehrslärmes besitzt der Raum aufgrund des bestehenden Durchgangsverkehrs der S 72 und der Bahntrasse.

Bewertung

Das Gebiet weist für den Menschen eine geringe Bedeutung als Wohnstandort auf und aufgrund der oben genannten Vorbelastungen eine geringe Erholungseignung bzw. Bedeutung als Freizeitnutzung auf.

Auswirkungen auf Menschen durch Umsetzung des Vorhabens:

Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind in Form von Sichtbeeinträchtigungen bzw. Störung des Landschaftsbildes durch die errichteten Anlagenteile gegeben. Diese werden beim Schutzgut Landschaftsbild behandelt.

Das bestehende Wegenetz bleibt erhalten, so dass es auch weiterhin z. B. für Spaziergänger oder Radfahrer zur Verfügung steht. Die künftige Nutzung als Sondergebiet führt zu keinen unzulässigen lärmbedingten Auswirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet.

Zusätzliche Einschränkungen der Erholungsfunktion sind - unter Einbeziehung der Vorbelastungen - nicht zu erwarten. Während der Bauphase ist tagsüber grundsätzlich von einer temporär erhöhten Lärmentwicklung und Beeinträchtigungen durch Stäube und Abgase (besonders bei trockener Witterung) auszugehen.

In der vorliegenden Schallimmissionsprognose (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Stand 07/2021) wird untersucht, ob durch die derzeit geplante Erweiterung des Lidl-Einkaufsmarktes (inkl. eines Getränkemarktes) am Standort „Röthaer Straße 30C“ in 04564 Böhlen, die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten weiterhin eingehalten werden.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes im angrenzenden Wohngebiet Pohlersfeld (westlich sowie südlich) und an der Röthaer Straße.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass mit dem geplanten Betrieb des zukünftig erweiterten Lidl-Einkaufsmarktes (inkl. Getränkemarkt) innerhalb des Bebauungsplanes „Pohlersfeld“ der Stadt Böhlen am Standort „Röthaer Straße 30C“ in 04564 Böhlen die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen IO 1 bis IO 9 im Tageszeitraum um mindestens 3 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 1 dB unterschritten werden. Der zur Tageszeit in der Nachbarschaft höchstzulässige Spitzenpegel wird nach den Angaben im Gutachten unter Punkt 7.3 um wenigstens 2 dB unterschritten.

Zur Beurteilung des nächtlichen Anlagenbetriebes des zukünftig erweiterten Lidl-Einkaufsmarktes (inkl. Getränkemarkt) ist wegen der ausschließlich stationären Geräusche (Lüftungs-, Kälte- und Klimatechnik) das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm ohne Belang.

Ergebnis

Die Berücksichtigung der Maßnahmen unter Kapitel 7 verhindern negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Aspekt Lärm und Erholung) sind bau- und betriebsbedingt mittlere Erheblichkeiten zu erwarten, anlagebedingt geringe. Die Beeinträchtigungen sind daher als gering zu betrachten.

5.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Potenzielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zur Leipziger Tieflandsbucht, einem nach Süden vorstoßenden Ausläufer des Norddeutschen Tieflandes. Es liegt damit im "Lößgebiet der Tief- und Hügelländer", dem südlichsten der durch kaltzeitliche Schotterterrassen, Moränen und glazifluviale Sedimente der elster- und saalezeitlichen Inlandeis-Vorstöße geprägten Naturräume. Es wird hierin dem Teillandschaftsraum der Bergbaufolgelandschaften zugeordnet.

Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung gehört der Geltungsbereich zur Makrogeochore „Bergbaurevier Südraum Leipzig“ innerhalb der Naturregion „Sächsische Lössgefilde“. Er liegt im „Gaschwitz-Böhlener Kohlepfiler“ (Mikrogeochore) im „Markkleeberger Bergbaurevier“ (Mesogeochore).

Die potenzielle natürliche Vegetation beschreibt jene Vegetationsdecke, die unter den derzeitigen Klima- und Bodenbedingungen auf natürliche Weise im Wechselspiel zwischen heimischer Flora und dem jeweiligen Standort etabliert wäre, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde. Ihr Artengefüge gilt als Anhaltspunkt für die Bewertung der aktuellen Vegetation.

Die natürliche Vegetation im Vorhabengebiet wäre ein dichtes Siedlungsgebiet als künstliches Ökosystem vorherrschend.

Bestand

Im Änderungsbereich des umgesetzten Bebauungsplanes befinden sich der vorhandene Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt mit den Gebäuden und den Außenanlagen, bestehend aus Kunden-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie begrünte Außenanlagen.

Die Grünflächen sind mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Bodendecker befinden sich innerhalb der Grünflächen zwischen den Stellplätzen.

Siehe dazu Planzeichnung 1. Änderung Bebauungsplan „Pohlersfeld“.

Bestandsbiotope

Nach der Einordnung der Biotoptypen nach der sächsischen Handlungsempfehlung (SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT 2003) ergeben sich für die Biotope folgende Bezeichnungen:

- Im nördlichen Teil befinden sich die Parkplatzfläche [11.04.200] sowie die Zufahrt von der Röthaer Straße aus.
- An den Randbereichen des Plangebietes befindet sich gestaltete Grünflächen sogenanntes Abstandsrün [11.03.900].
- Der südliche Teil ab der Zufahrt von der Straße Pohlersfeld aus ist Gewerbefläche bzw. gewerbliche Sondernutzung [11.02.200] sowie weiteres Abstandsrün Richtung Süden.



Abbildung 3 Lageplan zum Bauvorhaben (Fa. Schälzky Bauingenieure GmbH, Glauchau – Stand: 03/2021)

Angrenzend an Geltungsbereiche:

- im Nordosten von der Röthaer Straße [Straße – vollversiegelt 11.04.100]
- im Osten von Gebiet MI 2 [städtisches Mischgebiet 11.01.000]
- im Süden vom MI 3 [städtisches Mischgebiet 11.01.000]
- im Westen von der Erschließungsstraße Pohlersfeld [Straße – vollversiegelt 11.04.100] und den angrenzenden WA [städtisches Wohngebiet 11.01.400]

Geschützte Biotop- Schutzgebiete

Es existieren für das Plangebiet keine Nachweise von gefährdeten Pflanzenarten. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG geschützten Biotop-.

In Abgleich mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen sind keine Schutzgebiete oder Gebiete mit Auflagen von der Planung betroffen ebenso wenig wertgebende Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe. Demnach handelt es sich bei den betroffenen Flächen insgesamt um einen anthropogen stark beeinflussten Lebensraumbereich bzw. Biotoptypen ohne wertvolle Vegetationsbestände.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Pleißestausee Rötha“ 500 m südöstlich des Geltungsbereiches. Im Vorhabengebiet selbst sind keine bestehenden bzw. geplanten Schutzgebiete eingetragen. Gemäß Regionalplan liegen innerhalb der Vorhabenflächen auch keine regionalen Maßnahmenswerpunkte oder Bereiche mit besonderer Bedeutung für die regionale, ökologische Verbundkulisse.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes selbst existieren auch keine Biotop- der Selektiven Biotopkartierung (SBK) Sachsen. Im weiteren Umfeld (2.000 m) des Plangebietes befinden sich ebenfalls keine selektiven Biotop- (Offenland 1994 – 2008) bzw. Biotoptypen der selektiven Biotopkartierung „Offenland ab 2010“ befinden sich nicht innerhalb der Vorhabenflächen oder dessen Umfeld.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes selbst existieren auch keine Biotop- der Selektiven Waldbiotopkartierung (WBK2) Sachsen. In 500 m bzw. 850 m Entfernung Richtung Osten existieren Hartholzauwald am Stausee Rötha (Eichen- und Eschen-Ulmen-Auwald) (Biotop-ID 4840F00020, Kartierjahr 2011) mit einem naturnahen sommerwarmen Bach (Tiefenbach) (Biotop-ID 4840F00021, Kartierjahr 2011) sowie der Stadtpark Rötha (II) (Biotop-ID 4740F0002, Kartierjahr 2011)

Bestand Tiere

Die vorhandenen Grünflächen und Gehölze bieten kaum Nahrungs- bzw. Rückzugsmöglichkeiten für Tierarten. Dies ist in den angrenzenden Privatgärten für Arten, die Siedlungsbereiche vor allem Stadtrandbereiche mit strukturreichen Haus- und Kleingärten sowie heckenreiches Offenland bevorzugen gegeben.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen im Plangebiet insbesondere durch die bereits vorhandenen Strukturen des Discounters (Zerschneidung, Immissionen durch Verkehr, Licht) sowie die angrenzenden Straßen (Zerschneidung, Immissionen durch Verkehr).

Bewertung

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich sowie den Beeinträchtigungen durch die angrenzende Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht sind Vorkommen sensibler, seltener bzw. gefährdeter Arten daher voraussichtlich nicht gegeben.

Insgesamt erfüllen die Vorhabenflächen keine Funktion als Nahrungshabitat (z. B. für Greifvögel, Heckenbrüter, Kleinsäuger und Fledermäuse). Im Umfeld des Plangebietes sind Flächen mit besseren Voraussetzungen zur Nahrungssuche vorhanden, so dass die ökologische Funktionalität der Lebensräume im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Die überplanten Flächen spielen unter Berücksichtigung von Ausstattung, vorbelasteter Lage und dem mit der derzeitigen Nutzung als Lebensraum für Flora und Fauna keine Rolle. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist das Untersuchungsgebiet daher von geringer Bedeutung auch durch die oben genannten Vorbelastungen.

In der Summe ist bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotope für das Plangebietes nur eine geringe Bedeutung in der Ausgangssituation festzustellen. Die randlichen Strukturen haben jedoch für sich selbst, aber auch im Kontext des Biotopverbundes eine wichtige Funktion und sind damit zu erhalten bzw. in ihrer Funktion zu stärken.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Erweiterung der Versiegelung/ Bebauung kommt es zu einem Verlust von Lebensraum. Die Erhaltung der Grünstreifen an den Rändern des Planungsgebietes sorgt für die Sicherung eines geringen Nahrungs-, Versteck- und Lebensraumangebotes für Vögel, Insekten und Kleinsäuger und somit teilweise für eine Kompensation des Verlustes infolge der Flächenbeanspruchung.

Ergebnis

Aufgrund der bestehenden, geringen Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensräume und der bereits bestehenden Vorbelastungen ist insgesamt eine geringe Eingriffsschwere anzunehmen. Im Hinblick auf das Schutzgut spielt der Geltungsbereich als Trittsteinbiotop bzw. als Areal für die Biotopvernetzung gegenwärtig eine geringe Rolle.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind unter Berücksichtigung der im Kapitel 7 beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie unter Einbeziehung der vorhandenen Vorbelastungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden.

Der Bestand, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevant ist, umfasst eine Größe von ca. 6.890 m².

Hierbei werden nahezu 97 Prozent der Fläche gewerbliches Sondergebiet genutzt.

Vorbelastungen

Vorbelastungen in Bezug auf die Flächenversiegelung sind durch die vorhandenen Strukturen der Nahversorger einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellflächen sowie technischer Infrastruktur vorhanden.

Bewertung

Der Bestand hat eine mittlere Auswirkung auf das Schutzgut Fläche, da die Flächenversiegelung bereits vorhanden ist.

Auswirkungen auf die Fläche durch die Umsetzung des Vorhabens

Aus der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung zur Umstellung auf ein modernes Angebotskonzept gehen keine weiteren erhebliche Flächenversiegelungen hervor, sondern versiegelte Fläche (Erschließung, Stellfläche) wird mit Anbauten an die Bestandsgebäude bebaut.

Ergebnis

Die Neuversiegelung des Schutzgutes Fläche ist insgesamt als gering anzusehen.

5.4 Schutzgut Boden/ Geologie

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im "Lößgebiet der Tief- und Hügelländer", dem südlichsten der durch kaltzeitliche Schotterterrassen, Moränen und glazifluviale Sedimente der elster- und saalezeitlichen Inlandeis-Vorstöße geprägten Naturräume. Hier sind geschlossene bzw. lückige Löß-, Lößderivat- und Sandlößdecken vorherrschend. Im Sächsischen Lössgefilde ist der Löss vielfach kalkfrei und verlehmt (lessiviert) und in den Randgebieten noch stärker zu Lössderivaten umgewandelt.

Im Planungsgebiet stehen Lößlehm, Flussschotter und schluffiger Feinsand in übereinander gelagerten Schichten an. Der Baugrund, der von Lößlehm und Flussschotter gebildet wird, ist gut tragfähig. Jedoch ist bei Gründung im Lößlehm zu beachten, dass dieses Material sehr wasserempfindlich ist. Bei Wasserzutritt (Niederschläge) weicht Lößlehm schnell auf. Daher ist in Gründungsbereichen von Fundamenten Lößlehm durch Magerbeton zu ersetzen. Gegebenenfalls sollten deshalb im Vorfeld auf jedem Grundstück gezielte Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Im Rahmen weiterer Planungen sind die Anforderungen zum Radonschutz (gemäß §§ 121 - 132 StrlSchG und novellierter Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) zu beachten.

Das Planvorhaben liegt außerhalb bergrechtlicher Grenzen bzw. bergbaulicher Planungen der MIBRAG, Innerhalb des bezeichneten Bereiches befinden sich keine ober- oder unterirdischen

Kabel und Leitungen oder sonstige Anlagen und Einrichtungen unseres Unternehmens. MIBRAG verfügt im angegebenen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans über kein Flächeneigentum.

Vorbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen vor allem Veränderungen der ursprünglichen Böden und deren Struktur (Zerstörung gewachsener Bodenhorizonte und – funktionen durch Abtragung und Eintrag) in Folge der bestehen Bebauung und Flächenversiegelung eine weitreichende Vorbelastung des Schutzgutes dar.

Bewertung

Der Charakter der vorhandenen Bodenstrukturen und die aktuelle Nutzung des Planungsgebietes ergeben eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit für das Schutzgut Boden.

Ausgehend von der bereits hohen Versiegelung im Gebiet und den vorhandenen häufig vorkommenden Bodentyp ist diese von geringer Bedeutung.

Auswirkungen auf den Boden durch Umsetzung des Vorhabens

Baubedingt wird es durch das Befahren mit Baustellenfahrzeugen oder zum Abstellen von Baumaschinen zu Bodenverdichtungen kommen. Zudem besteht während der Bauphase verstärkt die Gefahr der Bodenverunreinigung durch Schmier- und Treibstoffe der Baumaschinen sowie durch andere bodenbelastende Stoffe.

Die Anlage von Gebäuden führt zu einer weiteren dauerhaften Versiegelung von Flächen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen nur partiell reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Eine Kompensation der beanspruchten Fläche erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem Sächsischen Landesamt für Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sollten bei den Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Behörden sind dann umgehend zu verständigen. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Ergebnis

Flächenversiegelung und Verdichtung stellen Beeinträchtigungen dar, die zum dauerhaften Verlust der Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion des Bodens führen. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind bau- und anlagebedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen mittlere Umweltauswirkungen, betriebsbedingt geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

5.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Auengebiet der Pleiße beginnt östlich in ca. 500 m Entfernung. Das durchschnittliche Jahresmittel der Niederschlagsmengen liegt etwa bei 570 mm³.

Grundwasser

Der Planungsbereich gehört zum Grundwasserkörper DESN_SAL GW 059 Weißelsterbecken mit Bergbaueinfluss.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserwiederanstiegsgebiet umliegender ehemaliger und aktiver Braunkohletagebaue. Die Grundwasserdynamik innerhalb der Lockergesteine ist infolgedessen gegenüber den vorbergbaulichen (natürlichen) Verhältnissen gestört, nähert sich aktuell aber wieder einem weitgehend stationären Zustand an bzw. hat diesen bereits erreicht. Aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in der Umgebung ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwasser am Standort gegenwärtig und zukünftig möglich. Sofern zu errichtende Bauteile aktuell oder zukünftig Grundwasserkontakt haben können, wird empfohlen, die materialangreifenden Eigenschaften des Grundwassers vor Ort zu ermitteln und entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Das Grundwasser stand während einer in den 2006 durchgeführten Baugrunduntersuchung etwa 3,3 - 4,1 m unter der Geländeoberfläche an. Entsprechend der Geländehöhen fällt der Grundwasserspiegel in nordöstlicher Richtung leicht ab. Nach Auskunft der LMBV ist der Grundwasseranstieg im Planungsgebiet noch nicht abgeschlossen. Bis zum Erreichen der stationären Endwasserstände ist mit Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche vor allem in Form von Hebungen zu rechnen. Laut Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen sind nach Untersuchungen der LMBV Grundwasserflurabstände von 3,00 - 5,00 m zu erwarten. Mit flurnahen Grundwasserabständen ist nicht zu rechnen.

Zu beachten ist jedoch, dass im Untersuchungsgebiet lokal und unter Umständen auch weiträumiger aushaltend Schichtenwasserführungen verbreitet sind, die je nach Mächtigkeit und Speisung durch Niederschläge saisonal stark schwankend bzw. ergiebig sein können. Daher können für diese Horizonte keine hydrologischen Modellierungen bzw. Prognoseaussagen gemacht werden. Im Zusammenhang mit den geplanten Bauvorhaben sollten deshalb auf Grundlage objektspezifischer Baugrunduntersuchungen die geologischen und hydrologischen Verhältnisse geklärt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Zwenkau/Werben und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg.

Es wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante einstellen. Meteorologisch bedingte Schwankungen sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern sind im Zusammenhang mit den prognostizierten Grundwasserflurabständen nicht berücksichtigt.

In überdurchschnittlich nassen Witterungsphasen mit hoher Grundwasserneubildungsrate (z. B. vergleichbar 2010 und 2013) kann es, ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrologischen Modells, zu flurnahen Grundwasserständen < 2 m unter Geländeoberkante kommen.

Wegen der mittleren Wasserdurchlässigkeit des Lößlehms und der prognostizierten Grundwasserstände im Planungsgebiet muss eine Versickerung größeren Umfangs (Oberflächenwasser des Mischgebietes MI 1) ohnehin ausgeschlossen werden. Für das vorgesehene Regenrückhaltebecken ist deswegen auch nur eine Tiefe von maximal 3 m möglich.

Für eine Grundwasserabsenkung und eine Grundwasserumleitung während der Bauzeit hat eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erfolgen, wobei eine dauernde Grundwasserabsenkung nicht zulässig ist. Weiterhin ist zu beachten, dass das Grundwasser schwach betonangreifend ist.

Die Grundwasserflurabstände des Ortsteil Böhlen im prognostizierten Endzustand, in dem sich das Plangebiet befindet, sind zwischen 3 bis 4 m sowie zwischen 4 bis 5 m zu erwarten.

Oberflächengewässer

Der Planungsbereich gehört zum Oberflächenwasserkörper DESN_5666-4b Pleiße-4b.

Fließ- oder Stillgewässer (Bäche, Tümpel, Weiher und dgl.) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entsprechende Feuchtezeiger fehlen. Überschwemmungsgebiete, Uferrandstreifen, Feuchtwiesen o. ä. und damit in Verbindung stehende Bereiche mit besonderen Funktionen (beispielsweise hinsichtlich Stoff- und Wasserretention) existieren nicht.

Nächstes Fließgewässer ist die Pleiße ca. 400 m östlich außerhalb des Geltungsbereiches.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich nicht vorhanden.

Vorbelastungen

Im Betrachtungsraum ist das Schutzgut Wasser vor allem durch die künstlichen Grundwasserstandveränderungen infolge der bergbaulichen Vornutzung der Fläche vorbelastet. Weiterhin sind durch die gewerbliche Nutzung Stoffeinträge in das Grundwasser nicht auszuschließen.

Bewertung

Aufgrund der gewerblichen Nutzung großer Bereiche, der Zusammensetzung des Untergrundes sowie die mögliche Belastung durch Schadstoffeinträge besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Insgesamt ergibt sich damit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen auf Grund-/ Oberflächenwasser durch Umsetzung des Vorhabens

Die bestehende Bebauung im Gebiet als auch in der Nachbarschaft, welche in den letzten Jahren entstanden sind, lassen darauf schließen, dass bei der Errichtung künftiger Gebäude innerhalb des Gebietes nicht mit grundwasserbedingten Schwierigkeiten zu rechnen ist. Im Umkehrschluss können auch baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Auf der überplanten Fläche kommt es zu keiner Neuversiegelung, sondern weiteren Bebauung bereits versiegelter Flächen, dadurch treten keine Veränderungen in Bezug auf den Oberflächenabfluss auf. Die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem derzeitigen Zustand bleibt unverändert. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist sichergestellt.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser) sind anlage-, bau- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen zu erwarten, deren Erheblichkeiten voraussichtlich gering sein werden.

5.6 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Allgemein betrachtet weist Böhlen ein gemäßigt-warmes Klima mit jährlich vergleichsweise hohen Niederschlägen auf. Dabei liegen die Temperaturen im Jahresdurchschnitt bei 8,9 °C und die Niederschläge summieren sich im Jahr auf insgesamt 524 mm. Als niederschlagärmster Monat gilt der Februar mit durchschnittlich 30 mm im Jahresmittel, als niederschlagintensivster Monat gilt hingegen der Juni mit 62 mm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst kein regional bedeutsames Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiet und liegt auch nicht im Bereich von Kalt- oder Frischluftabflussbahnen.

Das Plangebiet befindet sich in der südöstlichen Randlage eines locker bebauten, gut durchgrüntem Siedlungsbereiches mit günstigen klimatisch-lufthygienischen Bedingungen. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen, wobei im Winterhalbjahr südwestliche Winde vorherrschen.

Im Einwirkungsbereich des Schutzgutes Klima überwiegt seine Bedeutung für den lokalen Bereich. Der Siedlungsbereich besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber vorgesehenen Nutzungsintensivierungen.

Durch die zentrale Lage in der Ortslage Böhlen ist die bestehende Wohn- und Mischgebietsfläche Pohlersfeld nur vergleichsweise gering versorgt. Durch den relativ kompakt ausgeprägten Ortskörper Böhlen sowie der südlich angrenzenden Offenlandschaft sind hier allerdings keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.¹

Die Luftqualität im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Röthaer Straße sowie durch Luftschadstoffe anderweitiger Emittenten in und im Randbereich der Ortslage Böhlen beeinflusst. Die Luftverschmutzung im Umgriff des Bebauungsplangebietes durch Stickoxide, Benzol, Ruß, Staub ist aufgrund der Lage am südöstlichen Stadtrand als gering zu bewerten.

Vorbelastungen

Durch den Verkehr auf der angrenzenden Erschließungsstraße sowie der Stellplatzfläche ist eine Luftbelastung in Form von Staub und Verbrennungsabgasen sowie Lärmbelastung des Plangebietes gegeben.

Bewertung

Die Bedeutung des Untersuchungsraumes für das Schutzgut Klima/ Luft ist als gering bis mittel zu bewerten.

Auswirkungen auf Klima/ Luft durch Umsetzung des Vorhabens

Der untersuchte Bereich spielt gegenwärtig als bioklimatischer Ausgleichsraum zur Frischluftregeneration oder als Frischluft-/Kaltlufttransportweg keine besondere Rolle. Von Barriereeffekten der künftigen Baukörper für Luftströmungen ist demnach nicht auszugehen. Die zunehmende Versiegelung von Bodenflächen führt tendenziell zu einer Temperaturerhöhung innerhalb der betrachteten Flächen aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung. Hieraus resultierende Auswirkungen auf das Kleinklima sind lokal definiert und kleinflächig begrenzt. Das Vorhaben wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen und damit die Abgas- und Feinstaubbelastung am Ort voraussichtlich nicht ändern.

Ergebnis

Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes ist insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingt temporär mit mittleren Erheblichkeiten zu rechnen (v. a. Staubentwicklung). Die vom künftigen Baugebiet ausgehenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

5.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Eine Zuordnung des Plangebietes zu bestehender Bebauung ist gewährleistet.

¹ Umweltbericht – 1. Änderung FNP Stadt Böhlen

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrandbereich Böhlens mit kleinstädtischer Prägung. Westlich und nordwestlich des Planungsgebietes – im Ortskern von Böhlen – lassen sich anhand von Straßenführung und Gebäudetypologie die kleinstädtischen Wurzeln erkennen. Weiter südlich des Plangebietes folgt eine ausgedehnte Ackerlandschaft mit gliedernden Strukturelementen wie Baumreihen und Feldgehölzen. Das Landschaftsbild des Plangebietes wird geprägt durch die umgebende Bebauung im kleinstädtischen Stil.

Das Plangebiet fügt sich als typischer Nahversorgerstandort in das kleinstädtische Umfeld ein.

Vorbelastungen

Durch das bestehende Gewerbe sowie die Nähe zur Bundesstraße bestehen bereits optische Vorbelastungen und Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe.

Bewertung

Historische Landnutzungsformen oder kulturhistorisch bedeutsame Bauformen sind innerhalb der Vorhabenflächen oder im direkten Umfeld nicht vorhanden. Sonstige gliedernde und landschaftsbereichernde Strukturen innerhalb des Plangebietes fehlen. Blickbeziehungen oder Sichtachsen zu bedeutenden Sehenswürdigkeiten (wie Burgen, Kirchen etc.) sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich spielt im derzeitigen Zustand demnach insgesamt eine geringe Rolle für das Landschaftserleben und die Erholung (s. auch Kapitel 5.1).

Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Umsetzung des Vorhabens

Die bestehende, vergleichsweise geringe Struktur- und Ausstattungsvielfalt wird durch die geplante Änderung nicht beeinflusst. Durch die vorhandenen, zu erhaltenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen werden visuelle Beeinträchtigungen teilweise reduziert.

Ergebnis

Bau- und anlagebedingt sind geringe Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, betriebsbedingt unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ebenfalls gering. Grünordnerische Maßnahmen (z. B. Erhaltung der Randeingrünung des Baugebietes) können die optischen Auswirkungen in gewissem Maß minimieren.

5.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestand

Kulturgüter in Form von ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmalen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist jedoch Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes, in dessen Umfeld sich mehrere archäologische Kulturdenkmale befinden.

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Pleißetales und ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im Umfeld befinden sich mehrere archäologische Kulturdenkmale (mittelalterlicher

Ortskern, slawische Siedlungen usw.), die die archäologische Relevanz des Gebietes anzeigen und nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Bei Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten ist das Landesamt für Archäologie mindestens vier Wochen vor Beginn zu informieren. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei größeren Bauvorhaben kann der Bauträger im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten für archäologische Maßnahmen beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDschG)

Im Plangebiet befinden sich diverse Erschließungs- und Versorgungsanlagen. Außerdem die bestehenden Gebäude der Nahversorger, Stellplatzanlagen und diverse zweckgebundene Ausstattungselemente.

Bewertung

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist als gering zu bewerten.

Auswirkungen auf Kultur- und Schutzgüter durch Umsetzung des Vorhabens

Kulturgüter in Form von ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmalen sowie Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Durch die Baumaßnahmen sind keine Verluste archäologischer Denkmäler zu erwarten.

Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Sollten dennoch während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Funde und Fundstellen werden nach § 20 SächsDSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden dann mit der Sächsischen Denkmalbehörde abgestimmt.

Ergebnis

Eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist bau-, anlage- und betriebsbedingt gering.

5.9 Wechselwirkungen

Bestand

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes.

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches sind daher auf den Menschen und die Lebensräume von Fauna und Flora mit konkurrierenden Rauman-

sprüchen zu betrachten. Jede menschliche Nutzung wirkt sich mehr oder weniger auf das Ökosystem und deren Wechselwirkungen aus.

Vorbelastung

Der unmittelbare Planungsbereich ist anthropogen geprägt (gewerbliche Nutzung mit unterschiedlichen Stoffeinträgen, Immissionen durch Verkehr).

Bewertung

Aufgrund der Vorbelastungen ist das Gebiet mit seinen Wechselwirkungen gering bis mittel beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Die von der Planung ausgehenden Wechselwirkungen sind hauptsächlich zwischen dem Menschen und seiner Inanspruchnahme der Flächen und der damit verbundenen Zerschneidung der Landschaft und der damit undurchlässigen Biotopvernetzung von Lebensräumen der Tiere und Pflanzen vorhanden.

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Ergebnis

Vorbelastungen sind im Planungsbereich schon vorhanden, sodass keine neuen Zerschneidungen hinzukommen. Auch gibt es in angrenzenden Bereichen Ausweichmöglichkeiten, die zudem wesentlich attraktiver für die Tierwelt sind. Dadurch sind die Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen als gering zu betrachten.

6 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) soll aus Gründen einer ansonsten nicht möglichen Verkaufsflächenerweiterung zur Umsetzung eines modernen Angebotskonzeptes nicht in Betracht gezogen werden. Nur durch Modernisierung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes kann der Standort langfristig gesichert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeitigen gewerblichen Nutzungen bestehen bleiben. Wobei möglicherweise über eine Verlegung und damit Schließung des Standortes nachzudenken ist, um die Konzeptumsetzung zu ermöglichen. Dadurch käme es zu einem Leerstand des bisherigen Gebäudes und damit zu ungenutzter Gewerbefläche. In Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind keine Änderungen zu erwarten. Die Gewerbliche Nutzung wird die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten und Lebensräume weiterhin beeinträchtigen.

Das Landschaftsbild wird aufgrund der weiterhin dominierenden Wirkung der bestehenden Gewerbeanlagen keine nachhaltigen Veränderungen erfahren.

7 Bewertung des Eingriffs sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Da das Vorhaben gemäß § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde neben der qualitativen, verbal argumentativen Beurteilung der absehbaren Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung durchgeführt.

Die Ermittlung der Kompensationsbilanz erfolgt mit Hilfe der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009).

Es erfolgt eine Gegenüberstellung der Biotopwerte des derzeitigen Zustandes der Flächen (= Zustand vor dem Eingriff) und den Planungswerten für die Flächennutzung nach dem Eingriff. Die im Ergebnis entstehende Kompensationsbilanz gibt Auskunft, ob die geplanten Maßnahmen für das Vorhaben ausreichend sind.

Im Folgenden werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes alle Flächen vor dem Eingriff und nach der geplanten Umsetzung einschließlich aller notwendigen, zugeordneten und flächenverfügbaren Kompensationsmaßnahmen für diese Eingriffe tabellarisch in ihrem jeweiligen Bilanzwert gelistet. Durch den Vergleich der Zustandswerte vor dem Eingriff und der Zustandswerte nach dem Eingriff wird ermittelt, ob eine hinreichende naturschutzfachliche Kompensation besteht, oder bei einem negativen Bilanzwert gegebenenfalls eine Ausgleichsabgabe an den sächsischen Ausgleichsfonds zu entrichten ist.

Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung nach Art und Maß der Baulichen Nutzung

Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Biotoptyp (nach Eingriff)	Planungswert (PW)	Differenzwert (AW-PW)	Fläche [m ²]	Wertigkeiten
1						
Mischgebiet² [11.01.000]	2	Sondergebiet³ Einzelhandel [11.02.200]	1	1	6.500	6.500

² Maximal überbaubare Grundstücksflächen im Mischgebiet (GRZ 0,6, max. 60% überbaubar, 3.900 m² von 6.500 m²)

³ Maximal überbaubare Grundstücksflächen im Sondergebiet (GRZ 0,8, max. 80% überbaubar, 5.252 m² von 6.565 m²)

2						
Abstandsfläche, gestaltet [11.03.900]	10	Sondergebiet Einzelhandel [11.02.200]	1	9	172	1.548
3						
Mischgebiet [11.01.000]	2	Abstandsfläche, gestaltet [11.03.900]	8	-6	105	-630
					Summe	7.418

Aus der Tab. 5 geht hervor, dass ein Defizit von 7.418 Punkten verbleibt. Dies spiegelt jedoch den tatsächlichen Eingriff nicht korrekt wider, da ausschließlich versiegelte Flächen bebaut werden und keine Flächen zusätzlich versiegelt werden. Ebenfalls werden die vorhandenen Grünflächen (begrünte Abstandsflächen) erhalten und nicht neu angelegt.

Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung nach tatsächlicher Nutzung und geplanten Bauvorhaben

Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Biotoptyp (nach Eingriff)	Planungswert (PW)	Differenzwert (AW-PW)	Fläche [m²]	Werteinheiten
1						
Stellplätze und Fahrwege [versiegelt] [11.04.200]	0	Stellplätze und Fahrwege [versiegelt] [11.04.200]	0	0	6.500	0
2						
Stellplätze und Fahrwege [versiegelt] [11.04.200]	0	Gebäude Einzelhandel [11.02.210]	0	0	334,5	0
3						
Abstandsfläche, gestaltet [11.03.900]	10	Abstandsfläche, gestaltet [11.03.900]	10	0	105	0
					Summe	0

Die Tab. 6 zeigt, dass tatsächlich kein Eingriff im Sinne der Eingriffsbilanzierung stattfindet und somit keine weiteren Maßnahmen zum ggf. Ausgleich bzw. Ersatz notwendig werden.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Umweltbericht mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung fachlich geprüft. Die konkrete Zuordnungsfestsetzung erfolgt im späteren Entwurf letztlich abwägungsfehlerfrei verbalargumentativ.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß Anlage 1 Nr. 2c BauGB erfolgt „eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermeiden, verhindert, minimiert bzw. soweit möglich kompensiert werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, minimiert bzw. soweit möglich kompensiert werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.“

Tabelle 7: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

	Bauphase	Betriebsphase
Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> • geeignete Standortwahl für Vorhaben/ Baustelleneinrichtung • Beachtung höchstzulässiger Nutzungsmaße • minimale Bodenverdichtung durch Baumaschinen 	<ul style="list-style-type: none"> • fachgerechte Pflege der Gehölze und begrünter Flächen
Minimierung	<ul style="list-style-type: none"> • Kontrolle der Umbaubereiche auf gebäudebewohnende Tierarten 	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring zur Wirksamkeit der Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Biotop, Natur und Landschaft
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> • Begrünungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachpflanzungen bei Gehölzabgang

Schutzgut Mensch

Gegen die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Die Erweiterung führt zu keiner unzulässigen Belastung der bestehenden angrenzenden, benachbarten Bebauung. Auf das Vorhabengebiet selbst wirken ebenfalls keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden nicht erforderlich.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Kontrolle der vom Umbau betroffenen Bereiche verhindert den Verlust von Individuen sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Mögliche Betroffenheiten werden in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Somit ist mit keiner langfristigen Betroffenheit bzw. Beeinträchtigung zu rechnen.

Zur dauerhaften Eingrünung des Plangebietes wird die Erhaltung der vorhandenen Gehölze und Grünflächen festgesetzt. Zur weiteren Strukturanreicherung werden vereinzelte Solitäräume zwischen den Stellplätzen vorgesehen. Durch diese Neupflanzungen werden – wenn auch in geringem Umfang – neue Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten geschaffen.

Pflege und Unterhalt werden so lange gewährleistet, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Angaben zu heimischen, standortgerechten Gehölzen können den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Damit soll die Verwendung von gebietsfremden Arten vermieden werden.

Bestehenden zur Erhaltung vorgesehene Gehölze werden vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung, Stammschutz) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb und vor der Nutzung als Materiallager geschützt. Die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) und DIN 18920 sind zu beachten.

Schutzgut Boden/ Geologie

Wo es mit dem Nutzungszweck vereinbar ist, werden Stellplätze versickerungsfähig ausgebildet (z. B. mit Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine). Dies unterstützt in geringem Umfang die Grundwasserneubildung und entlastet die Vorflut. Entsprechend dem Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, der zuständigen Behörde mitzuteilen. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

Schutzgut Wasser

Zur Verhinderung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Vermeidung einer reduzierten Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge, wo mit Nutzungszweck vereinbar).

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung und -versickerung innerhalb des Plangebietes wird hingewiesen. Der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sollte Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem gegeben werden, um die Ressource Trinkwasser zu schonen und das Wasser - bei Nutzung für die Pflanzenbewässerung - direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zu zuführen.

Schutzgut Klima/ Luft

Durch die Festsetzungen von Gehölzpflanzungen soll, die durch die Bebauung erhöhte Rückstrahlung und die damit verbundene Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden. Gleichzeitig dienen die Begrünungsmaßnahmen in gewissem Umfang als Luftfilter zur Bindung von Staubpartikeln und Feinstäuben.

Schutzgut Landschaftsbild

Zur Verringerung negativer Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild ist eine Beschränkung der Bauhöhen vorgegeben. Zur besseren landschaftlichen Einbindung und zur Erhöhung der Attraktivität des Plangebietes sind Randeingrünungen sowie die Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Einzelbäumen vorgesehen.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Der Reduzierung und dem Ausgleich von vorhabenbedingten Eingriffen dienen folgende Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan:

ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN NACH § 44 BNATSCHG

Kontrolle der vom Umbau betroffenen Bereiche auf gebäudebewohnende Tierarten

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei den Umbauarbeiten sind die betroffenen Bereiche vor dem Beginn der Arbeiten auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender, besonders und streng geschützte Arten (insbesondere Fledermäuse und europäische Vogelarten) durch eine fachlich geeignete Person zu untersuchen.

Werden Tiere oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig sowie die Abstimmung der weiteren Verfahrensweise in Abhängigkeit von dem vorliegenden Befund.

Eine fachlich geeignete Person, muss nachweislich in Form von Zertifikaten oder anderen Nachweisen über die Sachkunde in Bezug auf Artenkenntnis zu besonders und streng geschützte Tierarten (hier besonders gebäudebewohnende Tierarten - Reptilien, Amphibien, Fledermäuse und europäische Vogelarten) verfügen.

Werden Tiere oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, ist mit der zuständige Unteren Naturschutzbehörde zu klären, wie die Vorhabensumsetzung ohne das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote im Sinne vom § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 erfolgen kann. Können die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vermieden werden, so ist eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege im SO 1

Die Ableitung von Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken im Sondergebiet SO 1 ist so zu gewährleisten, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken geleitet werden kann. Notwendige Mulden zur Ableitung des Niederschlagswassers sind als Grasmulden auszuführen.

ANPFLANZUNGEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen in Grünflächen

Es sind standortgerechte mittelkronige Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt, Kronenansatz mindestens 2,50 m Höhe mit durchgehenden geraden Leittrieben zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begrünung von Stellplatzflächen Im Sondergebiet SO 1 ist je fünf Parkplätze ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt, Kronenansatz mindestens 2,50 m Höhe mit durchgehendem geradem Leittrieb zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern.

Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Änderungsbereich vorhandene Flurgehölze oder Bäume sind zu erhalten. Gehölzbestand, der aus bautechnischen Gründen entfernt werden muss, ist vor Baustelleneinrichtung auf seine Verpflanzbarkeit zu überprüfen und gegebenenfalls umzupflanzen. Sämtlicher Gehölzbestand unterliegt außerdem dem Schutz der gültigen Gehölzschutzsatzung der Stadt Böhlen.

Pflanzliste

Die Auswahl der Baum- und Straucharten orientiert sich an heimischen, standortgerechten Pflanzen

Pflanzliste A (Bäume)

Acer campestre	Feldahorn **
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Acer platanoides	Spitzahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche **
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Malus sylvestris	Wildapfel

Die mit * gekennzeichneten Arten sind empfindlich gegenüber Verdichtung und Streusalz, daher nicht zur Stellplatzbegrünung geeignet.

Bei der Sortenwahl ist auf möglichst hitze- und trockenheitsverträgliche Sorten zurückzugreifen, die eine gute Widerstandskraft gegen die Folgen des Klimawandels aufweisen (z.B. Acer campestre 'Elsrijk', Carpinus betulus 'Frans Fontaine').

Für die Überstellung von Parkplätzen sollte sich unter Berücksichtigung der Fruchtbildung auf die mit ** gekennzeichneten Arten beschränkt werden.

Pflanzliste B (Sträucher)

Berberis vulgaris	Berberitze
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster

Im Ergebnis kann gemäß Tab. 6 zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung o. g. festgesetzter Maßnahmen festgestellt werden, dass der naturschutzrechtliche Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Ursache dafür sind, dass ausschließlich bereits versiegelte Flächen bebaut werden.

Die festgesetzten Maßnahmen können im Gebiet insgesamt eine Verbesserung der Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere sowie des Biotopverbundes bewirken.

Aufgrund seiner begrenzten Vermehrbarkeit gilt es, die Grundsätze des Bodenschutzes generell bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Ebenso ist es erforderlich, die Flächenversiegelung soweit wie möglich zu begrenzen.

8 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB haben Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Unter Punkt 3b der Anlage 1 zum BauGB wird gefordert, die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu beschreiben.

Die Kontrolle der Plandurchführung, die tatsächliche Umsetzung der Festsetzungen sowie der umweltrelevanten Vorgaben besitzen eine Relevanz im Rahmen des Monitorings. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v.a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich- und Ersatz) und die Fragen der Umweltüberwachung einschließlich artenschutzrechtlicher Fragen (vgl. §§42, 62 BNatSchG) sind in das Monitoring einzubeziehen.

Die Gemeinde, die zuständigen Behörden, die Öffentlichkeit aber auch die Vorhabenträger nehmen die Kontroll- und Monitoringfunktionen wahr.

Im Vorfeld der Umbauarbeiten ist im Rahmen des Monitorings die Begehung durch eine fachkundige Person durchzuführen. Diese Begehung ist zu dokumentieren und an die zuständigen Beteiligten (AG, Gemeinde, Untere Naturschutzbehörde) weiterzuleiten.

Die Umsetzung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen und Begrünungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen. Nach Abschluss der Arbeiten zur Erweiterung des sonstigen Sondergebietes ist die Sicherung und Pflege der festgelegten Pflanz- und Grünflächen dauerhaft zu gewährleisten. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflege ist so lange zu gewährleisten, bis die Pflanz- und Grünflächen eigenständig überlebensfähig sind.

Die Maßnahmen zum erforderlichen biotop- und funktionsbezogenen Ausgleich und Ersatz sind gemäß den getroffenen Festsetzungen entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu realisieren.

Für Gehölzpflanzungen sollte nach der Pflanzung eine Durchführungskontrolle und in den ersten 5 Jahren nach Erstellung mehrere Sichtkontrollen erfolgen. Weitere Sichtkontrollen zwischen dem 5. und 10. Jahr sind zu empfehlen.

Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung aller festgesetzten Maßnahmen sind von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen.

Das Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmalen, die bisher noch nicht entdeckt sind, ist gesetzlich geregelt.

Zu beachten ist, dass generell nach § 4 Abs. 3 BauGB eine Informationspflicht der Umweltbehörden besteht. Die Fachbehörden geben laufend entsprechende Informationen an die Gemeinde. Daneben werden alle anderen verfügbaren Informationsquellen genutzt.

9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Marktes nicht wirklich, einzige Alternative wäre eine Verlagerung des kompletten Marktes an einen anderen Standort. Das würde ungenutzte Flächen des bisherigen Standortes sowie größere Neuversiegelung und damit verbundener Eingriff an anderer Stelle bedeuten.

Variationen bieten sich nur geringfügig im Bereich der Gestaltung der Erweiterung. Dadurch ergeben sich jedoch im Vergleich weder positiv noch negativ divergierende Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Insofern ist der Planung gegenüber den Alternativstandorten der Vorzug zu geben.

9.1 Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB erwarten lassen. Es finden gemäß Schallimmissionsprognose keine Beeinträchtigungen des Immissionsschutzes statt.

9.2 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte in Anlehnung an die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL; Stand 05/2009).

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden ein Schallimmissionsprognose nach TA Lärm angefertigt. Weitere Gutachten wurden nicht vergeben. Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (Flächennutzungsplan, Regionalplan, Biotopkartierung usw.) sowie eine Luftbildauswertung und eine Vorortbegehung herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter Boden/ Geologie und Wasser erfolgte auf Grundlage der digitalen Bodenkarte (M 1:50.000, Geoportal-Sachsenatlas), der Hydrogeologischen Karte (M 1:200.000, Geoportal-Sachsenatlas) und unter Einbeziehung von Informationen aus dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen und dem Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/ Luft wurden neben örtlichen Einschätzungen der Regionalplan Leipzig-West Sachsen und dem Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen herangezogen.

Der Betrachtung des Schutzgutes Mensch / Lärm bzw. Mensch / Erholung liegen die örtliche Bestandsaufnahme einschließlich der lärmtechnischen Untersuchung (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose nach TA Lärm) und Angaben aus dem Flächennutzungsplan zugrunde.

Das Landschaftsbild wurde mit Hilfe des Flächennutzungsplans und des Regionalplans in Kombination mit der Vorortbegehung und einer Luftbildauswertung bewertet.

Die Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt basieren auf einer Luftbildauswertung, dem Flächennutzungsplan, der Biototypen- und Landnutzungskartierung (2005, Geoportal-Sachsenatlas), der selektive Biotopkartierung (Biotop Offenland 1994 – 2008, iDA Umweltportal Sachsen) und dem Umweltbericht der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pohlersfeld“.

Das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wurde nach einer Vorortbegehung und in Abgleich mit vorhandenen Datengrundlagen des Landesamtes für Archäologie Sachsen, des Geoportals-Sachsenatlas und dem Flächennutzungsplan der Stadt beurteilt.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit des angesiedelten Discounters LIDL an der Röthaer Straße in Böhlen durch die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8.

Mit der Realisierung des sonstiges Sondergebiet Einzelhandel sind bezogen auf die Schutzgüter baubedingt überwiegend geringe bis mittlere Eingriffe verbunden. Dem stehen geringe bis mittlere betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagenbedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Baugebiet überwiegend mittlere Beeinträchtigung von Boden, Wasserhaushalt, Natur, Landschaft etc. dar.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund einer geringen Stufe zugeordnet.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist in der Gesamtzusammenschau als gering zu bewerten. Für den Menschen ergeben sich hinsichtlich Lärmes und Erholung voraussichtlich geringe Auswirkungen, für das Schutzgut Klima/ Luft mittlere Auswirkungen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden verbleiben durch die geplante Überbauung unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen letztlich mittlere Auswirkungen.

Für das Grund- und Oberflächenwasser sind nach Umsetzung der internen Minimierungsmaßnahmen geringe Auswirkungen zu erwarten.

Eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht anzunehmen.

Wie dargestellt werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen. Der Eingriff ist im Wesentlichen durch Flächenversiegelung bestimmt. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über Eingrünungsmaßnahmen auf internen Kompensationsflächen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die beschriebenen Untersuchungsergebnisse zusammen:

Tabelle 8: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis
<i>Mensch</i>	mittel	gering	mittel	geringe Auswirkungen
<i>Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</i>	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis
<i>Fläche</i>	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
<i>Boden/ Geologie</i>	mittel	mittel	gering	mittlere Auswirkungen
<i>Wasser</i>	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
<i>Klima/ Luft</i>	mittel	gering – mittel	gering – mittel	mittlere Auswirkungen
<i>Landschaftsbild</i>	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
<i>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</i>	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen

11 Quellen und Literaturangaben

BauGB: Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

GeoIDG: Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeoIDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387).

PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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.

ROG: Raumordnungsgesetz (ROG): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

StrlSchG: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz – StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.

StrlSchV: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 08. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist.

TA-Lärm: (1998): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr.

26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

SächsBO: Sächsische Bauordnung (Sächsische Bauordnung - SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SächsDSchG: Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale in Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.

SächsGemO: Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist.

SächsHohlVO: Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191).

SächsKrWBodSchG: Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz – SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SächsNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SächsWaldG: Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist.

SächsWG: Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

FNp 2017: Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen in der Fassung Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der „Stadt Böhlen“ in der Fassung vom April 2017.

LEP 2013: Landesentwicklungsplan Sachsen: (2013) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.08.2013

RPLWS (2020): Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2020) am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Am 2. August 2021 wurde der Plan vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt.

BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Lidl-Marktes in 04564 Böhlen in der Röthaer Straße 30C“, Januar 2022

GFSL Clausen + Scheil Gesellschaft für Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung mbH: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pohlersfeld“ in Böhlen, April 2007

Hoyer & Kohl Partnerschaft: 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pohlersfeld“ in Böhlen, Entwurf, Januar 2022

SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose für den geplanten Umbau und die Erweiterung eines Lidl-Einkaufsmarktes einschließlich eines Getränkemarktes innerhalb des Bebauungsplanes „Pohlersfeld“ der Stadt Böhlen am Standort „Röthaer Straße 30C“ in 04564 Böhlen, Juli 2021

Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009)